



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

2024. márciusi 26-i soros ülésére

Napirendi pont címe: **Javaslat a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykánizsán” című projekt keretében épült létesítmény működtetésével kapcsolatos döntések meghozatalára**

Készítette: Dr. Fodor Csaba önkormányzati képviselő

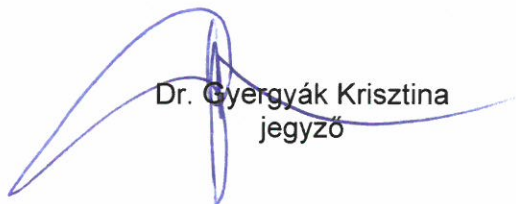
Egyeztetve:

Balogh László polgármesterrel:
Bizzer András alpolgármesterrel:
Kunics György osztályvezetővel: 
Tárnok Ferenc csoportvezetővel:
Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsossal 
Zakó László vezérigazgatóval
Czirákiné Pakulár Judit ügyvezetővel 

Tárgyalja:

Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizve:


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Nagykanizsa MJV Önkormányzata a helyi gazdaság élénkítésére és a kis- és középvállalkozói réteg megerősítése érdekében a Nagykanizsai Ipari Parkban, az önkormányzat tulajdonában lévő 649/172 helyrajzi számú fejlesztési ingatlanon bérbeadási céllal új ipari csarnokot hozott létre a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című projekt keretében.

A műszaki átadás lezárására 2023. december 20. napján került sor. A használatbavételi engedélyt a Kormányhivatal 2024. február 1. napjával adta ki, jogerőre 2024. február 22-én emelkedett. A beruházás üzembe helyezése megtörtént, az épület ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetése folyamatban van.

Az épületben levő közművekre a szerződéseket (víz és csatorna, áram) a szolgáltatókkal a kivitelező kötötte meg, a villamosenergia esetén az Önkormányzat nevében, a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel adminisztrációs hiba miatt azonban a számlák jelenleg a Kivitelező címére kerülnek kiállításra, melyet javítani szükséges. A műszaki átadás-átvétel lezárásától kezdve a közüzemi számlákat - kijelölt üzemeltető hiányában - az Önkormányzat fizeti, ehhez a forrás kb. 2024. június 30-ig napjáig rendelkezésre áll.

A Tulajdonosi Bizottság a 2024. március 11. napján tartott ülésén az „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című, TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú projekttel kapcsolatos tájékoztatót elfogadta és felkérte a jegyzőt, a Nagykanizsai Városfejlesztő Kft.-t (továbbiakban Városfejlesztő) és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t, (továbbiakban Vg. Zrt.) hogy a következő soros közgyűlésre közösen készítsenek egy előterjesztést, amely tartalmazza az ipari csarnok működésének kereteit, ahhoz kapcsolódó szükséges döntéseket és feladatokat.

Az épületnek és az ingatlannak jelenleg nincs üzemeltetője, így ebben az ügyben sürgős döntéshozatalra van szükség az alábbiak figyelembevételével:

Főszabályok:

1. A támogatás nyújtásának feltétele volt, hogy a megvalósuló infrastruktúrát nyílt, átlátható és megkülönböztetésmentes alapon kell a felhasználók (bérlők) rendelkezésére bocsátani. Az infrastruktúra használatáért felszámított árnak szokásos piaci árnak kell lennie.
2. Az infrastruktúra működtetését koncesszióba adni vagy azzal harmadik felet megbízni csak nyílt, átlátható és megkülönböztetés-mentes módon, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.
3. A támogatott beruházással létrehozott vagyon a záró projekt fenntartási jelentés (a továbbiakban: ZPFJ) elfogadásáig (várhatóan 2028-ig) csak az Irányító Hatóság előzetes jóváhagyásával adható bérbe, illetve terhelhető meg.

A projektfejlesztési időszak során véglegesítésre került egy, a jelenlegi státuszt rögzítő üzleti terv, amelyben foglaltaknak a betartását, illetve az abban foglaltak esetleges változásának bejelentését és az üzleti terv aktualizálását, módosítását a Közreműködő Szervezet és a Támogató elvárja. Az üzleti terv tartalmaz egy üzemeltetési koncepciót, melyben lehetséges üzemeltetőként a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. megemlítsére került, **de a Zrt. üzemeltetőnek történő kiválasztásakor, illetve a versenytárgyalások lefolytatása után a bérlők kiválasztásakor is az előzőeknek megfelelően az üzleti tervet aktualizálni szükséges.**

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. az általa üzemeltetett ingatlanokat az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I.29.) számú rendeletében foglalt szabályok figyelembevételével adja bérbe.

A versenytárgyalási feltételek meghatározása során figyelemmel kell lenni a Nagykanizsai Katasztrófavédelmi Kirendeltség által, a használatbavételi engedélyhez 37030/164-4/2024. iktatószámon csatolt tájékoztatásban leírt feltételekre!

Várható költségek:

Közműköltségek meghatározó része (becslés szerint 95%-a) tovább-számlázásra kerülhet a bérlok felé, az üzemegységek tekintetében külön villamos- és vízfogyasztásmérés került kialakításra a főelosztóban elhelyezett almérőkkel.

Telekommunikációs szolgáltatásra akkor szükséges szerződni, amikor bérlok költözik a létesítménybe. Amennyiben ezt az üzemeltető fizeti, akkor teljes egészében tovább-számlázásra kerül a bérlok felé.

Bizonyos költségek egzakt mérésekkel nem lesznek feloszthatók a bérlok között, ezek felosztásának módszerét a bérleti szerződésekben rendezni kell.

Egyéb „közös” költségek:

- HMV cirkulációs hálózat működtetése,
- az iroda és közös használatú helyiségek fancoil rendszerrel történő hűtésének és fűtésének költsége (amennyiben nem kerül kiadásra),
- közös használatú helyiségek világítás és külső világítás költsége,
- biztonsági rendszerek üzemeltetésének költsége,
- a létesítmény és az azt környező terület karbantartásának költségei
[minimálisan az utak és parkolók (belső útfelület 1848,83 m² parkoló 263,57 m²) síkosságmentesítését, az útpadka karbantartását el kell végezni, a zöldfelületet (4464,66 m²) évente több alkalommal nyírni kell],
- biztosítási díjak
[az Önkormányzat 2022-ben kötött biztosítási szerződése nem terjed ki a létesítményre, a biztosítóval történt egyeztetés alapján az általános vagyonbiztosítást a biztosító érvényesnek tekinti az épületre mindaddig, amíg abban az ipari termelés meg nem kezdődik, azt követően külön biztosítási szerződés kötendő az üzemeltető részéről],
- vagyonvédelem, távfelügyelet,
- épületen végzett karbantartás,
- gépeken végzett karbantartás,
- műszaki vizsgálat stb,
- igazgatási költségek (könyvelés, irodaszerek stb.).

Amortizáció:

A létesítmény és a beszerzett eszközök tekintetében szükséges az amortizáció számítása és az amortizációs költségek elkülönítése. A beszerzett eszközök 7 év után amortizálódnak. Az épület állagromlását csökkenti a gépeken és az épületen végzett karbantartás, ami a kiadások részét képezi. Az épület esetében 50 év az amortizációs idő.

IV. A szükséges döntések:

1. **üzemeltető kiválasztása:** a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. kijelölése.
2. **üzemeltetési szerződés módosítása:** a 649/172 hrsz ingatlan az Önkormányzat és a Vg. Zrt. között fennálló üzemeltetési szerződés alapján a cég üzemeltetésében van, azonban a szerződés az ingatlant, mint beépítetlen ingatlant kezeli, így szükséges az üzemeltetési szerződés módosítása.
A módosítás keretében „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című projektben a nagykanizsai 649/172 hrsz ingatlanon létrehozott létesítmények üzemeltetésére vonatkozóan önálló szabályozást tartalmazó részt kell beilleszteni a megállapodásba (hasonlóan az Inkubátorházra vonatkozó szabályozáshoz, valamint a kerékpáros látogatóközpontra vonatkozó eltérő üzemeltetési szabályokat tartalmazó fejezetek).
3. **üzemeltetési koncepció kidolgozása:** a csarnokkal kapcsolatban a kijelölt üzemeltető részéről egy olyan üzemeltetési koncepció kidolgozása szükséges, amely alapján megállapítható, hogy a Vg Zrt. üzleti tervét milyen összeggel szükséges módosítani az üzemeltetési költségekre és a dologi kiadásokra figyelemmel.
4. **a Vg Zrt. üzleti tervének módosítása:** amennyiben szükséges, a Közgyűlés márciusi soros ülésén elfogadott üzleti tervet a működtetési koncepcióban szereplő összegekkel módosítani kell.
5. **dokumentáció átadása:** a Városfejlesztő felkérése arra, hogy az üzemeltetéssel kapcsolatos valamennyi rendelkezésre álló dokumentumot (átadási dokumentáció, használati/kezelési utasítások, garanciajegyek, kulcsok, riasztókódok stb.) adjon át a Vg Zrt.-nek, továbbá írásban tájékoztassa az Vg. Zrt.-t a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú pályázatban vállalt és a fenntartási időszakában érvényes, az üzemeltetés időszakában elvárt kötelezettségekről, illetve azok teljesítésének módjáról.
6. **Irányító Hatóság tájékoztatása:** a Városfejlesztő felkérése arra, hogy a Közreműködő Szervezeten keresztül kérje meg az Irányító Hatóság előzetes hozzájárulását az üzemeltetésbe adáshoz, illetve a bérbeadás szabályaihoz, annak folyamatához. A teljes beszerzési, versenytárgyalási dokumentációt, a bérleti szerződéseket is meg kell küldeni a Közreműködő Szervezethez előzetes véleményezésre.
7. **Közüzemi szerződések módosítása:** Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-vel kötött „Klasszik Stabil Teljes Ellátás Alapú Villamosenergia-Értékesítési Egyedi Szerződés” esetén a szerződő fél az Önkormányzat, ezt szükség esetén módosítani kell, hogy a Vg Zrt. nevére szóljanak a számlák.

A Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel kötött szerződés módosítása mindenképpen szükséges, és szerződő, illetve fizető félként meg kell jelölni az Önkormányzatot vagy egyből a Vg Zrt.-t.

A fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslatok:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. dönt arról, hogy a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című projekt keretében a nagykanizsai 649/172 hrsz ingatlanon létrehozott létesítmény üzemeltetésével 2024. május 1. napjától a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási Zrt.-t kívánja megbízni.

2. felkéri a Polgármestert, hogy az Önkormányzat és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási Zrt. között fennálló Üzemeltetési szerződés 1. pontjával összefüggő módosítását terjessze az áprilisi soros közgyűlés elé elfogadásra.

Határidő: 2024. áprilisi soros közgyűlés
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató
Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

3. felkéri a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási Zrt. vezérigazgatóját, hogy készítse el a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című projekt keretében a nagykanizsai 649/172 hrsz ingatlanon létrehozott létesítmények 2024. május 1. – 2024. december 31. napjáig tartó időszakra vonatkozó üzemeltetési tervét és azt elfogadásra terjessze az áprilisi soros közgyűlés elé elfogadásra.

Határidő: 2024. áprilisi soros közgyűlés
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

4. felkéri a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási Zrt. vezérigazgatóját, hogy a cég 2024. évi üzleti tervének felülvizsgálatára és szükség esetén módosítására a 3. pont szerint előterjesztett üzemeltetési tervben szereplő költségekkel összhangban.

Határidő: 2024. áprilisi soros közgyűlés
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

5. felkéri a Nagykanizsai Városfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú „Inkubációs ökoszisztéma kialakítása Nagykanizsán” című projekt keretében a nagykanizsai 649/172 hrsz ingatlanon létrehozott létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi rendelkezésre álló dokumentumot (átadási dokumentáció, használati/kezelési utasítások, garanciajegyek, kulcsok, riasztókódok stb.) adja át a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nek, továbbá írásban tájékoztassa a Vg. Zrt.-t a TOP-6.1.1-16-NA1-2017-00001 azonosítószámú pályázatban vállalt és a fenntartási időszakában érvényes, az üzemeltetés időszakában elvárt kötelezettségekről, illetve azok teljesítésének módjáról.

Határidő: 2024. április 15.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Czirákiné Pakulár Judit ügyvezető

6. felkéri a Nagykanizsai Városfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy a Közreműködő Szervezeten keresztül kérje meg az Irányító Hatóság előzetes hozzájárulását az üzemeltetésbe adáshoz, illetve a bérbeadás szabályaihoz, folyamatához.

Határidő: 2024. április 15.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Czirákiné Pakulár Judit ügyvezető

7. felkéri a Polgármestert, hogy az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt-vel kötött „Klasszik Stabil Teljes Ellátás Alapú Villamosenergia-Értékesítési Egyedi Szerződés” (felhasználási hely: 274213, aláírás dátuma: 2023. október 5.) szerződő és fizető fél módosítását kezdeményezze.

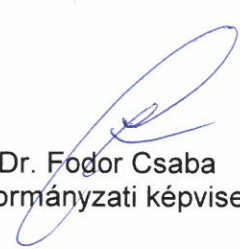
Határidő: 2024. május 1.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

8. felkéri a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási Zrt. vezérigazgatóját, hogy a Nagykanizsa 649/172 hrsz ingatlanhoz kapcsolódó víziközmű-szolgáltatási szerződés módosítását a kivitelező N-Ferrum Kft-vel egyeztetve kezdeményezze.

Határidő: 2024. május 1.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Zakó László vezérigazgató

(A határozatok elfogadása minősített többséget igényel)

Nagykanizsa, 2024. március 25.


Dr. Fodor Csaba
önkormányzati képviselő