

Tanulmány

a Szentendre városa által
2007 év végén kibocsátott kötvényből származó források
felhasználására irányuló döntések előkészítéséhez



Készült:

Szentendre Város
Képviselő Testülete
és Polgármestere
részére

Készítette:

Koltai Zsolt
Koltai és Társa Kft.
2009. február 4.

Tartalomjegyzék:

	Oldal
1.) Előzmények, gazdasági kitekintés	4.
2.) A kötvényből származó források eddigi hasznosítása, javaslatok	7.
3.) A kötvénnyel kapcsolatos eddigi javaslatok értékelése	12.
4.) Javaslatok a kötvény fejlesztési célú felhasználására	15.
4.1.) Szociális bérlakás projekt	21.
4.2.) Belvárosi ingatlan hasznosítási projekt	24.
5.) Javaslatok összegzése	29.

„Bizonytalan és válságos év előtt állunk. Nemcsak az a kérdés, hogy vészeljük át, hanem az is, hogy mi lesz utána, milyen állapotban fogunk megérkezni a válság utáni napokba.”

(Részlet Sólyom Lászlónak, a Magyar Köztársaság elnökének
2009. évi újévi beszédéből.)

1.) Előzmények, gazdasági kitekintés

Szentendre város önkormányzata 2007 év végén CHF kötvényt bocsátott ki. A kötvény kibocsátására testületi döntés (Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 394/2007.(XII.11.) Kt. sz. határozata) alapján került sor, abból a célból, hogy a város megfelelő forrással rendelkezzen a Dumtsa Jenő városfejlesztési programban leírt célok eléréséhez. A kötvény kibocsátására egy olyan időszakban került sor, amikor az önkormányzatok finanszírozására vonatkozó törvények tervezett változtatásai azzal a veszéllyel fenyegettek, hogy a 2008. évben az önkormányzati hitelfelvételi lehetőségeket jogszabályi úton beszűkítik. E lehetőségek beszűkülése miatt – sok más önkormányzat mellett – Szentendre városa számára is ellehetetlenült volna a stratégiai célok megvalósítása. A beszűkülő hitelfelvételi lehetőségek elzárták volna a csapot a saját erő megteremtéséhez, melynek hiánya miatt nem lett volna lehetséges a stratégiában megfogalmazott célokhoz megnyíló pályázatokon való részvétel.

E tényeket figyelembe véve Szentendre város önkormányzata egyértelműen helyes döntést hozott a kötvénykibocsátással, mellyel megteremtette a stratégia célok megvalósításához szükséges hosszú lejáratú forrást.

A kötvény kibocsátására szóló döntés meghozatala, a kötvény kibocsátása - a piaci sztenderdeknek megfelelően - viszonylag hosszabb időt vett igénybe. Ez az időszak nyugodt gazdasági körülmények között telt el. A 2008. évben felszínre törő gazdasági válságnak ekkor még sem a bekövetkezése, sem a mértéke, sem a hatásai nem voltak előre láthatóak.

2008 elején az Amerikai Egyesült Államok hitelpiacain sajátos pénzügyi válság kezdett kibontakozni. Az előző időszak tartós ingatlan-áremelkedéseinek alapján a fogyasztási igények ösztönzésére a bankrendszer úgynevezett másodlagos jelzáloghitelekkel igyekezett kiszolgálni a hitelfelvevőket. Az ingatlanárak emelkedő trendje azonban megtorpant és ez a másodlagos jelzáloghitelek kínálatának szűküléséhez vezetett. A jelzáloghitelezés lelassulása lökészerűen befékezte az ingatlanpiacot, ami drámai ingatlanáresést eredményezett. A hitelpiac beszűkülése a háztartásokat fogyasztásuk visszafogására kényszerítette, ami először a gépjárművek piacán jelentkezett. Az új személygépkocsik iránti kereslet olyan mértékben visszaesett, hogy a Világ személygépjármű gyártása már 2008-ban mély válságba zuhant.

2009-ben a válság továbbterjedése és mélyülése várható. Ennek oka a fogyasztási cikkek iránti kereslet további visszaesése. (A háztartások normál reakciója a gazdasági bizonytalanságra, hogy fogyasztásukat visszafogják, elhalasztják. Ezt leggyorsabban a tartós fogyasztási cikkek esetében tehetik meg azzal, hogy a korábbi megújítási gyakoriságot – autó, TV, mosógép stb. cseréje – ritkítják.) A tartós

fogyasztási cikkek iránti kereslet visszaesése az alkatrész-beszállítók termékei iránti kereslet csökkenését idézi elő. E piac összeomlása a termelőket a munkahelyek számának drasztikus csökkentésére kényszeríti. A munkanélküliek számának emelkedése a napi fogyasztási cikkek piacán is visszaesést okoz, különösen a jelen válság körülményei között. A jelen válság ugyanis abban különbözik a korábbi válságoktól, hogy egy igen jelentős túlköltekezési-túlfogyasztási időszak előzte meg a háztartások szintjén is. Ezt a túlfogyasztást-túlköltekezést finanszírozták a háztartások hitelfelvételei. Mindaddig, amíg a csökkent jövedelmi viszonyok között a háztartások nem dolgozzák fel korábbi adósságaikat, csak fogyasztásuk visszafogásával képesek pénzügyi egyensúlyukat fenntartani. A válságból való kilábalást a fogyasztás élénkülése fogja meghozni, melyet a most felhalmozott adósságállomány „ledolgozása” után fognak a háztartások támasztani.

A válság körülményei között természetesen jelentősen megnőtt az állami beavatkozás szerepe. Az USA és az EU kormányai pénzügyi lehetőségeik korlátai között igyekeznek fékezni a válság hatásait. A bankmentő csomagok azért váltak ilyen kiemelt eszközzé, hogy a háztartások a fent említett körülmények között el ne veszítsék likvid megtakarításaikat.

Az állami beavatkozás másik kiemelten fontos eszköze a kereslet élénkítése állami megrendelések által. E válságsökkentő intézkedést a korábbi időszakban meglehetősen sokszor alkalmazták eredményesen az államok, ám a szabadpiaci elvekre alapuló jogszabályalkotás mára ezt igencsak megnehezítette. Szintén az állami beavatkozás lehetőségét szűkíti, hogy nagyon sok állam a háztartásokhoz hasonlóan túlköltekezett állapotban van. A pénzpiacokat is sújtó likviditási válság miatt pedig az államok többletforrás bevonási lehetősége is leszűkült.

Magyarországon a kormányzat és a média gyakorlatilag 2008 utolsó negyedévéig elbagatellizálta a nemzetközi válság potenciális nagyságát és különösen annak a magyar gazdaságra gyakorolt esetleges hatásait. (Gyakorlatilag a 70-es évekbeli „hozzánk nem fog begyűrűzni a válság” struccpolitikát követték.)

2008 nyarán a válság előszele és a kormányzati információs torzítások miatt még olyannyira hamis kép alakult ki az ország gazdasági helyzetéről, hogy a forint történelmi csúcsokat döntve erősödött. Szeptember után azonban elemi erővel tört ki a válság. A forint árfolyama összeomlott, a hazai ingatlanpiac is lelassult (Budapesten az új lakások értékesítése 50%-al maradt az előző évi szint alatt.) és az előzetes becslések szerint a személygépkocsi értékesítések is közel 30%-al, estek vissza. Mindezek ellenére a lakossági fogyasztás nem lassult, sőt a kereskedelmi adatok első értékelései szerint a karácsonyi bevásárlási hullámban a magyar lakosság még az előző éveknél is többet költött. Ennek oka, hogy a kormányzati és sajtókörök a válság bagatellizálásával félreinformálták a lakosságot, mely így nem mérte fel a válság valós veszélyeit. Miközben Európa nálunk tehetősebb országainak polgárai már költekezésüket visszafogva, úgynevezett „túlélő üzemmódban” ünnepeltek, a magyar lakosság még tovább rontotta saját helyzetét a válság előtt.

A nemzetközi és a hazai gazdasági helyzet romlása negatívan hatott a pénzügyi szférára is. A döntően külföldi tulajdonú hazai bankok anyabankjai hazai problémáik miatt visszafogták magyarországi leánybankjaik finanszírozását, sőt forráskivonásba kezdtek. Ez drámaian érintette a magyar bankrendszer likviditását ami a banki hitelkamatok emelkedéséhez vezetett. Az általános likviditási válság az állampapírpiacra is hatást gyakorolt: az állampapírhozamok megugrottak. Sőt volt olyan eset, hogy a likviditáshiány miatt a kereslet annyira lecsökkent, hogy a Magyar Államkincstár kötvény-aukciója kereslethiány miatt kudarcba fulladt. A válsághangulat természetesen nem csak Magyarországot érintette, hanem a régió más felzárkozó országait is (emerging markets). Ebben a helyzetben számos befektető kivonult ezekről a piacokról, maga után vonva ezzel az árfolyamok összeomlását. A kialakult válsághelyzetben olyan kiszámíthatatlan trendek alakultak ki, hogy jelen tanulmányt is szükségesnek láttam a rendelkezésre álló legutolsó pillanatig aktualizálni. Az aktualizálás szükségességét sajnos igazolta, hogy a február első hetében az EUR/HUF jegyzések a korábban elképzelhetetlen 300 Ft-os szint felett is jártak.

Összességében elmondhatjuk, hogy a kötvény kibocsátása óta szerencsétlen - és a kibocsátó által előre nem látható - módon és mértékben kedvezőtlenül változtak a makrogazdasági feltételek és kilátások. Belátható időn belül felelős elemzők nem várják a helyzet jobbrafordulását. 2009 az általános várakozás szerint a válság további mélyülésének éve, remélhetőleg egyben mélypontja is, lesz.

2.) A kötvényből származó források eddigi hasznosítása, javaslatok

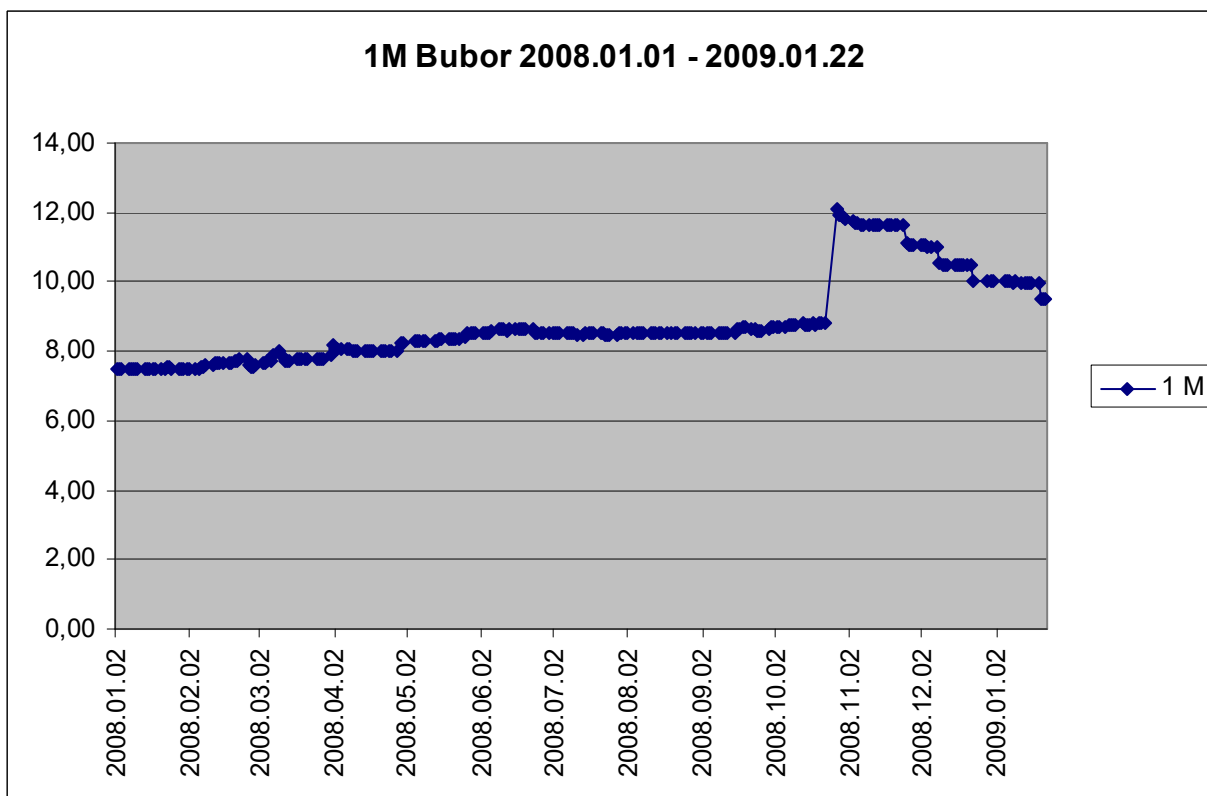
A kötvény kibocsátása óta eltelt időszakban, a projektek elvi előkészítésének ideje alatt a kötvényből származó források a kötvénykibocsátásra vonatkozó döntéssel összhangban, forint betétekben befektetésre kerültek. A korábbi kiegyensúlyozott piaci viszonyok mellett egy CHF hitelfelvételből származó forrás forint betétekbe történő befektetése tartós és biztos jövedelmet eredményezett a kamatkülönbözetnek és a stabil illetve erősödő forintárfolyamnak köszönhetően.

Az 1.) fejezetben leírt válság körülményei között a helyzet alapvetően megváltozott. A forint árfolyama jelentősen gyengült és az ebből fakadó árfolyamvesztés felemésztette a kamatnyereséget. E trendet némiképp fékezte, hogy miközben az MNB a forint árfolyamának védelme érdekében a forint kamatokat átmenetileg drasztikusan megemelte, más államok a gazdaságélénkítést szem előtt tartva a devizakamatok rég nem látott mértékű csökkentését hajtották végre.

Összességében e körülmények között az eltelt időszak vonatkozásában az elsődleges befektetési szempont megvalósult. E kijelentés első nekifutásra furcsának tűnik, hiszen a forint árfolyamának időközi gyengülése miatti átértékelési veszteség meghaladja a kamatbevételt. Nem szabad azonban elfelejteni, hogy az átértékelési veszteség nem realizált veszteség. Realizált árfolyamvesztéséget az önkormányzat csak a kamatfizetéseken szenvedett el. Ezen árfolyamvesztés mértéke pedig nagyságrenddel elmarad a realizált kamatbevétel tömegétől. Különösen azért, mert a CHF-ben denominált változó kamatozású kötvény kamata év közben a folyamatos CHF kamatcsökkentések miatt csökkent, míg a befektetések forint kamata emelkedett. Természetesen a forint árfolyamának gyengülése valós kockázatot hordoz, mely kockázat veszteséget is okozhat, ha a későbbiekben a tőketörlesztések megkezdésekor is ilyen gyenge lesz a forint árfolyama.

Nézzük meg részletesen mi is történt az elmúlt időszakban.

Első ábránk az 1 hónapos forint bankközi kínálati kamatláb (BUBOR) alakulását mutatja.



A releváns CHF kamatok alakulása ugyanebben az időszakban lényegesen stabilabb képet mutatott. Az 1 hónapos CHF LIBOR egész évben a 2,3-2,8% közötti sávban ingadozott, majd november közepétől meredek eséssel 0,5 %-ra esett. Ez a kamatlábcsökkenés gyakorlatilag a forint kamatok emelkedésével egy időben következett be, kinyitva ezzel a két deviza közötti kamattollót.

A vizsgált időszakban a CHF/HUF árfolyam alakulását alapvetően két tényező határozta meg:

- 1.) A Forint nagymértékű és tartós gyengülése az EUR ellenében.
- 2.) A CHF történelmileg mérve is kimagaslóan erős árfolyamszintekre erősödése az EUR ellenében.

Az árfolyamváltozást röviden összefoglalva az 1. táblázat, míg részletesen a következő ábrák szemléltetik.

1. táblázat: CHF/HUF árfolyam alakulása

Időpont	Árfolyam	Változás %
2008. január (folyósítás)	158	
2009. február 4.	200	26,5



CHF/HUF árfolyam alakulása

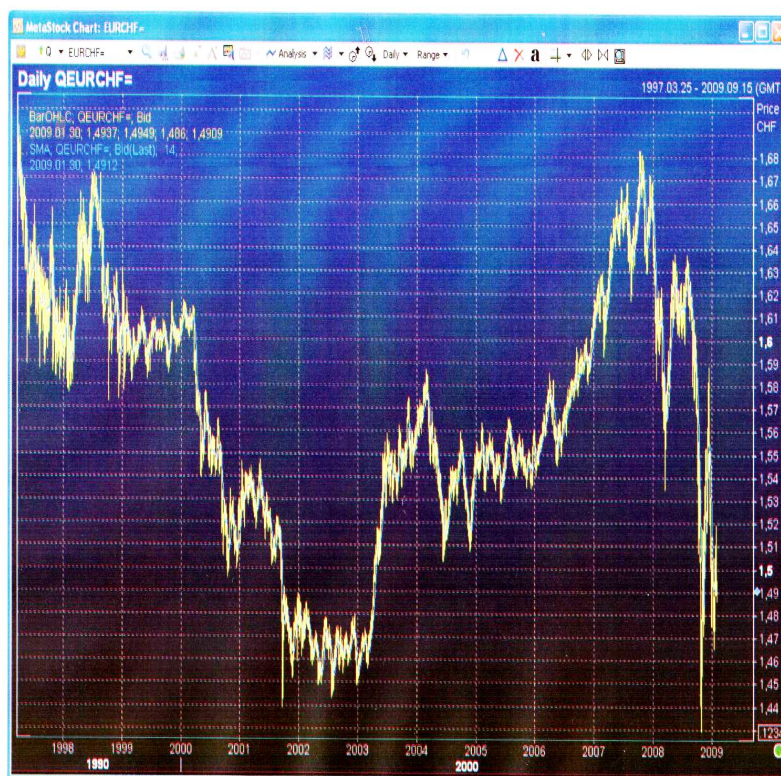
Amint említettem a CHF/HUF árfolyam alakulása a két releváns hatás eredője:

1.) EUR/HUF árfolyam alakulása:



A forint árfolyama 2008 nyarán átmeneti és közgazdaságilag indokolatlan erősödés után gyakorlatilag folyamatos esésnek indult. Árfolyamszintje 2009. február elején a történelmileg eddig megfigyelt leggyengébb árfolyamszintet az EUR/HUF 300-as szintet is átlépte. Az IMF közgazdászaitól származó információk szerint még ennél gyengébb forint árfolyamszintek sem elképzelhetetlenek.

2.) EUR/CHF árfolyam alakulása



Az CHF árfolyama az EUR ellenében a svájci gazdaság méretét messze meghaladó mértékű CHF-ben kialakult eladósodási folyamatban bekövetkezett változás miatt indult erősödésnek. Míg 2004-2008 között a hitelfelvételek miatti átváltások (folyamatos CHF eladás más devizák ellenében) folyamatos nyomás alatt tartották a CHF árfolyamát, addig a hitelezés megszűntével ez a nyomás enyhült, sőt a hitelfelvételek miatti nettó törlesztési pozíciók okozta kereslet a CHF gyors erősödéséhez vezetett (CHF vásárlás más devizák ellenében). Ezt a folyamatot a svájci jegybank kamatcsökkentései sem tudták megállítani.

Mindezen információkat összevetve érthető, hogy a kötvénnyel kapcsolatos 2008. április 30-i és október 31-i kamatfizetések forintban kifejezett összege, összehasonlítva a befolyt 234.611.723 forint kamatbevétellel igen nagy folyó évi nyereséget mutat. Az árfolyamváltozás negatív hatása az esedékesen fizetendő kamatösszegegen kisebb, mint a kamatkülönbözet hatása a teljes tőkén.

Ezen adatokból jól látszik, hogy a kötvény jelenlegi befektetési formája az Önkormányzat számára még a jelenlegi pénzügyi krízis közepette is eredményt termelhet, ezzel az elsődleges prioritás megvalósulhat.

Amennyiben ez a jövedelemtermelés nem valósulna meg, akkor sem lehetne negatívan értékelni a kötvénykibocsátásra vonatkozó döntést, hiszen az egyrészt az 1.) fejezetben leírt körülmények között született, másrészt a fejlesztésekhez szükséges

források rendelkezésre állásának költségeivel a kibocsátó akkor is számolt, csupán a befektetői étvágy növekedése miatt keletkezett a 2008. november 20-i értékelésünkben leírt arbitrage típusú jövedelemtermelés maximalista igénye.

A kötvénykibocsátás gazdasági hatásainak elemzésénél a válság körülményei között egy nehezen kvantifikálható, ám igen jelentős körülmény is felmerült. Az általános pénzügyi-likviditási krízis közepette a hitelfelvételi lehetőségek beszűkültek. Szentendre városa nem biztos, hogy ma is hozzájutna hasonló feltételekkel a CHF hitellehetőséghez, sőt akár az sem kizárható, hogy egyáltalán nem jutna hasonló volumenben és futamidőre forráshoz.

Az eddig folytatott befektetői magatartás azonban csak átmenetileg értelmezhető a város fejlesztését szem előtt tartó önkormányzat szempontjából.

Szentendre Városa által kibocsátott kötvény hasznosítására vonatkozóan az Önkormányzat elsődleges prioritásként határozta meg, hogy a forrást olyan beruházások megvalósítására kell felhasználni, illetve olyan befektetéseket kell belőle eszközölni, melyek később jövedelmet termelnek. Amíg ezek a befektetések realizálódnak az alábbiakat javaslom:

- 1.) Az eddigi gyakorlattól eltérően a betéteket a magasabb hozam elérése érdekében strukturált betéti konstrukciókban célszerű elhelyezni. Ezeknél az önkormányzati gazdálkodás jellegénél fogva a kisebb addicionális hozammal kecsegtető, ámde tőkegarantált konstrukciókat javaslom alkalmazni. Mivel ezen konstrukciók árfolyamkockázatot is hordoznak célszerű a február közepén egy tömegben lejáró betétállomány lejáráti szerkezetét megbontani és 500-600 MFt-os részösszegekben befektetni, így az árfolyamkockázat koncentrációja csökken és kevésbé várható negatív hatás a hozamra. (Az 500-600 MFt-os részösszegeket azért javaslom, mert figyelembe véve az önkormányzati szféra jellemző döntési mechanizmusait nem tartom ésszerűnek a túl sok, apró részösszeg alkalmazását, mivel az a portfóliókezelést és az eredménymérést áttekinthetlenné tehetné. Tájékoztatásul közlöm azonban, hogy – más bankok gyakorlatához hasonlóan – a Raiffeisen Bank is 150 MFt-os minimumösszeget kér egy-egy ilyen tranzakcióhoz. A banki kockázatkezelési szempontok miatt azonban a nagyobb összegekre általában fajlagosan kedvezőbb árat lehetséges elérni.)
- 2.) Az önkormányzat jelöljön ki olyan munkatársat, akit teljes körűen felhatalmaz a gyorsan változó piaci viszonyok közötti üzletkötésre a meghatározott befektetési politika mentén.
- 3.) Figyelembe véve az időközi kamatnyereség és árfolyamveszteség hatásait jelöljön ki az önkormányzat olyan árfolyamszinteket, melyek elérése esetén kezdeményezhető a kötvény devizaváltása (EUR/CHF árfolyamkitettségek megszüntetése érdekében), illetve akár árfolyamfedezeti ügyletek is köthetők, ha a forint előre nem látható módon megerősödne.

3.) A kötvénnyel kapcsolatos eddigi javaslatok értékelése

A kötvény végleges, a valós városfejlesztési programban meghatározott célokra történő felhasználására vonatkozó javaslatok eddig elvi előkészítés alatt álltak. Az első jelentős befektetői döntések elvi döntésre jelen anyagban kerülnek kielemezésre. A kötvénnyel kapcsolatosan azonban több javaslat is felvetődött 2008 utolsó hónapjaiban. E javaslatok és a rájuk adott válaszok mélyebb megértését hivatottak elősegíteni az 1.) és a 2.) fejezetben leírtak.

3.) táblázat: A konkrétan felmerült kérdések

<u>Javaslat</u>	<u>Értékelés időpontja</u>	<u>Értékelés</u>
1.) Kötvény előtörlesztése	2008.09.11.	Egyértelműen megállapítható, hogy a kötvény saját forrásból történő előtörlesztése a város forráshelyzete miatt nem lehetséges. (A lehetőségek határait ki nem merítve, de részben felhasználásra került.) Más, külső forrásbevonásból történő előtörlesztése nem tűnik racionális és könnyen megvalósítható lépésnek. Javasolt ezzel szemben megfelelő fedezeti (hedge) stratégia kialakítása és megvalósítására szóló felhatalmazás megadása az önkormányzat részére. Egy ilyen – javasoltan opciós - stratégiával rögzíthető az árfolyamok szintje az önkormányzat számára kedvező időpontban és helyzetben.
2.) Alternatív banki befektetési stratégiák kialakítása	2008.10.27.	Javasolt kialakítani a bankok megfelelő körét, hogy folyamatosan versenyeztethetők legyenek minden egyes befektetéskor
3.) CHF kötvény EUR kötvényre váltása	2008.11.20.	A kötvény devizanemének változtatásánál díj-, jutalék- és

		<p>árfolyammarzs jellegű költségek merülnek fel, ezért rövid távon nem indokolt a devizanem-váltás. Tekintettel azonban arra, hogy Magyarországon az EUR a kötvény futamideje alatt előreláthatólag hazai fizetőeszközzé fog válni, a keresztárfolyam-kockázat kiküszöbölése érdekében javasolt, hogy amennyiben az EUR/CHF árfolyam megközelíti, vagy eléri a kötvény kibocsátásakor jegyzett szinteket a kérdést újra napirendre kell tűzni és amennyiben e lépés költséghatékonyan megoldható végre kell hajtani.</p>
--	--	--

A fenti javaslatokra adott válaszok a válság miatt gyorsan változó gazdasági körülmények között is helytállóak. Fontosnak tartom azonban hangsúlyozni, hogy egyértelmű prioritásokat javasolok kijelölni az alábbiak szerint:

- 1.) Az alternatív befektetési csatornák kialakítása, mint gyakorlatilag költségmentes bevételnövelő és kockázatmérséklő eszköz sürgősen megvalósítandó. Nem megkerülhető megkötés, hogy „alternatív” befektetés az óvadéki betét összegéig csak a Raiffeisen Bank által kínált instrumentumokban lehetséges. Bár a Raiffeisen Bank korrekt banki partner, árazási lehetőségei neki is beszűkülhetnek bizonyos piaci körülmények között. Más banknál történő befektetés csak az óvadéki betét összegén felüli befektetésekre eszközölhető. Ilyen befektetések a befektetés összesen hozamát növelhetik és árazási kontrollként is szolgálhatnak.
- 2.) A CHF kötvény EUR kötvényre váltását, vagy ennek szintetikus lehetőségét elő kell készíteni és ki kell tárgyalni a kötvénytulajdonosokkal.
- 3.) Miután a kötvény saját forrású előtörlesztése egyértelműen nem kívánatos újra kell tárgyalni a kötvénytulajdonossal az előtörlesztési kényszerre vonatkozó árfolyamklauzulát.

Bár nem tárgya jelen megbízásnak és elemzésnek, fel kívánom hívni a megbízó figyelmét arra, hogy piaci információk szerint a Raiffeisen Bank átmeneti likviditási nehézségekkel küzd. Ezt látszik alátámasztani, hogy a Raiffeisen Bank ügyfélkörétől származó információk szerint a bank a hitelezést jelentős mértékben visszafogta, illetve 2008 decemberében minden más banknál magasabb akciós betéti kamatokkal igyekezett új forintbetéteket gyűjteni. Miután a kötvényből 2,5 MRD forintnyi összeg

gyakorlatilag csak új hiteldöntéssel – a Raiffeisen Bank szempontjából mind likviditási, mind kockázati szempontból új hitel! – vehető igénybe ez a projektek megvalósulását veszélyeztetheti, mert a bank – hasonlóan persze a más bankok által jelenleg folytatott gyakorlathoz - saját hatáskörében olyan projektek finanszírozását is elutasíthatja, melyek egyébként életképesek és más helyzetben maga a bank is támogatná őket. E helyzetre való tekintettel megfontolandónak tartom elvi tárgyalások kezdését más az önkormányzatok finanszírozásában közismerten aktív bankokkal a kötvény esetleges átvételére vonatkozóan. Ez azért is fontos, hogy tisztázzuk valós-e Szentendre esetében is az előző fejezetben említett, számos hitelfeltevőt sújtó megállapítás, hogy átmenetileg bezárultak az új hitelek felvételének lehetőségei.

4.) Javaslatok a kötvény fejlesztési célú felhasználására

A Szentendre Városa által kibocsátott kötvény hasznosítására vonatkozóan az Önkormányzat elsődleges prioritásként határozta meg, hogy a forrást olyan beruházások megvalósítására kell felhasználni, illetve olyan befektetéseket kell belőle eszközölni, melyek később jövedelmet termelnek.

E potenciális jövedelemtermelés szempontjából a gazdasági-pénzügyi válság kialakulása gyökeresen új helyzetet teremtett. Miután az elemzők jelentős része elhúzódó – 3-5 éves – válságra számít a befektetések megtérülési számításainál a lehetséges pontatlanság és kockázat sokkal magasabb fokú mint kiegyensúlyozott piaci körülmények között volt, így előkészítésük a korábbinál is nagyobb körültekintést igényel. Tudomásul kell azonban venni, hogy a helyi hatókört messze meghaladó válság miatt a gondosabb előkészítés mellett is nagyobb a befektetések kockázata.

E körülmények között javaslom, hogy az önkormányzat a jövedelemtermelés mellé vagy elé prioritálja be azon önkormányzati feladatok ellátását is, melyek közvetlenül, vagy közvetve, de mérhetően bevételt termelnek így a megtérülés nyomon követhető.

A kötvény kibocsátása óta az Önkormányzat számos elvi hasznosítási lehetőséget vizsgált meg, melyek Szentendre város fejlődése szempontjából stratégiai jelentőségűek. E projektek mindegyike összhangban van a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiával. Kiemelten a stratégiában meghatározott alábbi célokkal:

- A.) A város építészeti védelme;
- B.) Óváros rekonstrukció;
- C.) Önkormányzati lakásállomány felülvizsgálata;
- D.) Napközbeniből helyben alvó turizmus kialakítása;
- E.) Vendégváros város jelleg fokozása;
- F.) Vagyongazdálkodás piaci alapra helyezése.

Az elvi szinten megvizsgált és általam is megismert projektek közös jellemzője, hogy mindegyik a város hosszú távú fejlődésének érdekét szolgálná. Ugyanakkor vannak közöttük olyanok, melyek üzleti alapon nem, vagy nehezen értelmezhetők (pl. ifjúsági ház, gátépítés), megtérülésük annak időtávja miatt nem értelmezhető a kötvény vonatkozásában (parkolóház), illetve tisztán üzleti alapon megközelíthetőek ezért bennük az önkormányzat részvétele nem, vagy nehezen indokolható. Ez utóbbi

projektek vonatkozásában elsődlegesen az önkormányzati ingatlanvagyon piaci alapú hasznosítása – értékesítés és/vagy bérbeadás lehet a cél.

A város fejlesztése érdekében kidolgozandó projektek általános elvi közgazdasági megközelítését így foglalnám össze a Dumtsa Jenő városfejlesztési stratégiában megfogalmazott urbanisztikai és helyi társadalmi és politikai célokkal összhangban:

Szentendre városa a főváros közelsége miatt kitűnő turisztikai földrajzi fekvéssel rendelkezik. Hála a város rendkívüli adottságainak, történelmi, művészeti és kulturális látnivalóinak az elővárosok versenyében különlegesen kedvező helyet foglal el. A lakóvárosi funkció mellett nem versenyzik az önkormányzatnak jövedelmet termelő, ám a lakosságra jelentős megterhelést (környezeti, zaj, pszichológia, kriminalisztika) rozó kereskedelmi, logisztikai elővárosi funkciókkal (Budaörs, Budakalász stb.) terén. Turisztikai téren azonban nincs vetélytársa a főváros környékén.

E lehetőséget a város igyekszik kihasználni és egyre vonzóbbá válni a látogatók számára. E városstratégiai irány továbbfejlesztése közgazdasági értelemben az alábbiakat jelenti:

- Cél a jelenlegi napon belüli, néhány órás turisztikai célpont kategóriából való kitörés. Szentendre látnivalói, értékei képesek több napos itt tartózkodás esetén is megfelelő programot kínálni. Szentendre célpontból regionális bázissá fejleszthető a turisták számára, ezzel a pénz elköltésének fő helyszínévé válhat jövedelmet termelve a vállalkozóknak és bevételt az önkormányzatnak.
- Ennek megfelelően cél a vendégéjszakák számának növelése, a turizmus és a vendéglátás új irányainak fejlesztése. (Pl. elővárosi konferenciaturizmus)
- Cél a kereskedelem és a vendéglátás területén a gazdaság kifehérítése, az adóbevételek növelése.
- Cél az ide látogató turisták és a helybeli lakosok költési szokásainak megváltoztatása. (Magasabb minőségű árukínálat biztosítása, szélesebb termékpaletta, hogy ne kelljen elutazni a helybelieknek.) Javasolt az osztrák kisvárosok „Die Stadt is unser Einkaufszentrum!” – „A Város a mi bevásárlóközpontunk” modelljének követése. Ezt a nagy áruházláncok gazdasági válság közepette tanúsított magatartása különösen indokoltá teszi napjainkban. (Az egyik legrégebbi brit áruházlánc a Woolworths csődbe ment, az Elektro Pont kivonult Magyarországról stb.) Másrészt ez az elv több és stabilabb helyi munkahelyet eredményez és kisebb koncentrációt az adóbevételek forrásánál, csökkentve ezzel azok elapadásának kockázatát.
- Cél a város meglévő ingatlanvagyonának felhasználhatóvá (nem elsősorban értékesítés!) tétele e célok elérése érdekében.

A városstratégiai célok elérése érdekében kiemelten fontosnak tartom, hogy a jelen nehéz gazdasági helyzetben az önkormányzat a 14. oldalon megfogalmazott célok érdekében ne csupán projekt jelleggel, hanem a különböző uniós és hazai forrású pályázatokon elnyert pályázatok felhasználásához szükséges saját erőként is használja fel a kötvényből származó forrásokat.

Ez több szempontból is indokolt:

- 1.) Amennyiben ez nem történne meg, akkor az önkormányzat saját erő hiányában nem tudna lehívni egyes pályázati pénzeket. Ez a város szempontjából fontos fejlesztések elmaradását, vissza nem térítendő, vagyongyarapodást eredményező források elvesztését jelentené.
- 2.) A 3,5 MRD Forint kötvényforrásból a projektekre felhasználható rész csak az 1 MRD Forint szabad forrás ésszerű elköltése után fog megnyílni. Ezért a szabad források ésszerű elköltése a projektek előkészítése szempontjából is fontos.

Amint az részletesen látható az 1. sz. mellékletből a rendelkezésre álló szabad forrásból 200 MFt felhasználásával Szentendre városa közel 1,4 MRD Ft. megítélt uniós támogatás lehozásához nyitja meg a lehetőséget. Ezen pénzek felhasználása – különösen a jelenlegi forrásszegény időszakban – kiemelt jelentőségű a város számára. Ráadásul ezen projektek munkaalkalmat és/vagy költségmegtakarítást eredményeznek majd a város számára.

A megítélt pályázati pénzek ráadásul mind az Önkormányzat által a város fejlődése szempontjából kiemelt jelentőségű projektekhez kapcsolódnak.

Fenti célok megvalósítása érdekében az önkormányzat vagyongazdálkodási és pénzügyi osztályaival, valamint a város főépítészével egyeztetve az alábbi elvi fejlesztési helyszíneket tekintettük át:

<u>Helyszín</u>	<u>Tervezett hasznosítás</u>	<u>Vélemény</u>
1.) NEREK	Ipari park, vállalkozói övezet stb.	A tervezett projekt az önkormányzat és a város érdekeit hosszú távon szolgálja. Költségvetése a rendelkezésre álló források keretében befér. Az ingatlan rendezetlen tulajdonviszonyai miatt azonban rövidtávon nem reális. A tulajdonviszonyok rendezése kívül áll az önkormányzat hatáskörén. (Több

		egymással szemben álló partner.)
2.) Bányatavak területe	Rekreáció	Stratégiaileg lehetséges cél, de jövedelemtermelési szempontból csak áttételesen – a megnövekvő idegenforgalomból származó városi bevételek révén - értelmezhető. A válság időszakában amúgy is bizonytalanná vált.
3.) Kálvária domb	Ingatlanfejlesztés	A területen többek között kulturális és sporttevékenységhez, illetve szociális bérlakásokhoz kapcsolódó fejlesztések lehetősége merült fel. A Natura 2000 projektben állítólag árvalányhajat találtak itt és elképzelhető a természetvédelmi területté nyilvánítás. Amíg ez nem tisztázódik az itteni projekttervezés fikció, mivel beszűkülhet a terület hasznosíthatósága.
4.) Ady 88.**	Ingatlanfejlesztés	A területet ideálisnak tartom az önkormányzati szociális bérlakás projekt megvalósítására. Lakóterületnek ideális, közlekedése és ellátása rendezett, kereskedelmi-vendéglátóipari hasznosíthatósága alacsony. A szociális bérlakások tömbszerű megépítése és

		üzemeltetése a jelenlegi gyakorlathoz képest jelentős megtakarítást eredményezhet.
5.) Görög utca 1.	Kereskedelem, vendéglátás	Az önkormányzat által kiírt koncessziós pályázat eredménytelenül zárult. A koncepciót mégis jónak tartom, a konstrukciót kell finomítani.
6.) A belváros jelenleg szociális bérlakásként használt ingatlanjai.**	Kereskedelem, vendéglátás	Alternatív hasznosíthatóságuk és ennek jövedelemtermelő képessége normál piaci viszonyok között reális és magas. Ezen ingatlanok vonatkozásában javaslom átfogó, a városstratégiával összhangban levő koncepció kialakítását. Ezt célszerűen akkor érdemes kialakítani, ha az alternatív bérlakás projekt közgazdasági és jogi megvalósíthatósági tanulmánya elkészült a megfelelő elvi döntés után.
7.) A kötvényből származó forrásból az uszoda beruházás társtulajdonosának kivásárlása és a beruházási hitel előtörlesztése.	Kiemelt lakossági ellátás.	Amennyiben a megvalósításnak a partnerekkel való együttműködés keretein belül reális lehetősége van akkor célszerű lenne. Az uszoda-beruházás kezdeti megtérülése a jelen válság körülményei között nagy valószínűséggel le fog lassulni. Ez az önkormányzatra így is úgy is terhet fog róni.

		Amennyiben a konstrukció megvalósul az összes kötelezettségállomány csökkenése mindenképpen kedvező hatású lesz az önkormányzat gazdálkodására. (Praktikusan két hitel helyett csak egy fog fennállni.)
--	--	--

***A jelenlegi szociális bérlakások fenntartása igen költséges, az épületek állapota leromlott, sokszor életveszélyes. Estenként erős kétségek merülnek fel a bérlők valós rászorultságát illetően is. Az általam vázolt megoldások a gazdaságilag ideálisat igyekeznek megközelíteni. A jelenlegi bérleti szerződések módosításának jogi korlátait nem tudom és nem is kívánom véleményezni megfelelő jogi információk és szakértelem hiányában. E problémát azonban valósnak és megoldandónak ítélem, amivel foglalkozni kell, akkor is, ha politikai és/vagy jogi kockázata van. Ezen véleményem összhangban van Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2009. (I. 22.) Kt. sz. határozatával.*

Fenti célok és helyszínek figyelembevételével és különös tekintettel az Önkormányzat választópolgárokkal szembeni kötelezettségeire az alábbi projekteket javaslom mélyebb elemzésre az Önkormányzatnak:

- 1.) Szociális bérlakás projekt
- 2.) Kiürült bérlakás ingatlanok újrahasznosítása
- 3.) Vendéglátóhelyek és kereskedelmi szálláshelyek fejlesztése.

4.1.) Szociális bérlakás projekt

Ez a projekt a szolgáltató és vállalkozó önkormányzat elvének szerencsés találkozási pontja lehet Szentendre esetében.

A rendelkezésemre bocsátott adatok alapján az önkormányzat jelenleg 361 szociális bérlakást üzemeltet. Ezek jó része olyan ingatlanokban található, melyek fekvésük, építészeti arculatuk okán más célra üzletileg is jól hasznosíthatók lennének, így Szentendre polgárainak jólétéhez hozzájárulhatnának. Ezen ingatlanok döntően a történelmi belvárosban (Óváros) találhatóak és általában jellemző rájuk, hogy műszakilag igen leromlott, sokszor életveszélyes állapotúak.

A vagyongazdálkodási osztálytól kapott adatok alapján e lakások fenntartására az önkormányzat évente 28 MFt-ot költ. Ebből az összegből csupán a jelenlegi állapotok fenntartására, az ingatlanok műszaki állapotában bekövetkező romlás lassítására futja. Az ingatlanok szétszórtan találhatóak, ezért költséghatékony kezelésük és felügyeletük nehezen oldható meg.

Információim szerint a lakások bérlői felé kiszámlázott bérleti díj 35 MFt évente. Ebből az elmúlt év (2007) adatai alapján a bérlők 13 MFt-ot fizettek be. A be nem fizetett bérleti díj 22 MFt-ra rúgott. 2008 december 31-én a meg nem fizetett bérleti díjak összege 14 599 670 Ft!

Ezen kívül komoly anomáliákat jeleztek az önkormányzat munkatársai. (Sokmillió terepjáróval járó szociális lakásbérlők, a bérlakásban a szükséges felújítás értékével vetekedő plazmatévék és hasonlók.)

Eltekintve ezen etikai vonatkozásoktól, melyeket a közösségnek illetve az önkormányzat jogászainak kell megoldani, üzletileg ésszerű megoldásnak tartanám az önkormányzat részéről, ha a valós igények kielégítésre törekedve szociális bérlakás építési programot dolgozna ki és valósítana meg.

E program a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiába integránsan beleilleszkedik.

- Lehetővé teszi az önkormányzati lakásállomány felülvizsgálatát.
- Lehetővé teszi a jelenleg pusztuló lakások felújítását és ezáltal a város építészeti védelmét, az óváros rekonstrukcióját.
- Az óvárosi részben felszabaduló ingatlanok kereskedelmi és vendéglátóipari célra hasznosításával (értelemszerűen ott ahol ez lehetséges) előmozdítja a vagyongazdálkodás piaci alapra helyezését. Az ingatlanok bevonhatók lennének a városi jövedelem termelésébe.

Jelen tanulmánynak nem célja és nem feladata annak vizsgálata, hogy az önkormányzat és a szociális bérlők közötti szerződések milyen mozgásteret engednek. Ez külön jogi szakértelmet igényel, ám mindenképpen megoldandó feladatnak tartom.

A bérlakás programmal a jelenlegi és jövőbeni bérlőket a város egyértelműen kedvezőbb életfeltételek közé juttatná. A kialakítandó lakások a jelenlegiekkel azonos, vagy azoknál magasabb komfortfokozatúak és sokkal egészségesebbek lennének. Így a bérlők egyértelműen előnyösebb helyzetbe kerülnének. Ennek akadályozása álláspontom szerint nem jóhiszemű bérlői magatartás. A jogszabályi előírások anomáliái miatt azonban más városokban tapasztalható volt a joggal való visszaélés kísérlete, lelépési díjak fizetésére és/vagy az ingatlanok nyomott áron való megszerzésére törekvés a bérlők részéről. Az ingatlanok nagy száma miatt azonban statisztikai alapon Szentendrén is számolni kell az ilyen jellegű bérlői magatartás esetleges fellépésével.

Az eddig leírt összefüggéseket összefoglalva a projektnek a megvalósítási listán első helyre sorolását az alábbiakkal indokolom:

1. Üzletileg hasznosítható belvárosi ingatlanok felszabadíthatóvá válnak.
2. A bérlakások üzemeltetési költségei drasztikusan csökkenthetők. A műszaki és vagyonbiztonsági felügyelet hatékonyabban megoldható.
3. Bevonható támogatások és kedvező hitelek széles köre csökkenti a projekt költségeit. Ezen forráslehetőségek szerepe a jelen gazdasági válság körülményei között megnőtt. Amennyiben a képviselőtestület elvben jóváhagyja a projektet a részletes kimunkálás és megvalósítás során folyamatosan figyelni kell a 2009-ben nyitva álló és megnyíló pályázati lehetőségeket, mert megvalósítása csak arra irányuló pályázati lehetőség megléte esetén lehetséges, hiszen erre teljes mértékű önkormányzati pénzügyi lehetőség nem áll rendelkezésre.
4. Az új lakásba költözéskor a bérleti szerződéseket felül kell vizsgálni és a bérlőknek nyújtott egyoldalú előnyöket megszüntetve mindkét fél számára korrektté tenni. (E kérdést már korábban is érintettem.) E lépéstől várom a bérleti díjak következetesebb beszédhetőségének megteremtését. (Ez az említett, a vagyongazdálkodási osztálytól kapott információ szerint elvben önmagában évi 15-20 MFt többletbevételt eredményezhetne, a jelenleg be nem szedett díjak beszédése, vagy a bérlő szankcionálhatósága által. Ma nem lehet új jól fizető bérlővel felcserélni a nem fizető bérlőt. A szociális bérlakások bérleti díjaihoz az önkormányzat nyújthat támogatást a rászorulóknak, de ezt nem helyes a bérleti díjak be nem szedésének formájában nyújtani!) A bérleti

díjak valós megfizetése a jelenlegi helyzethez képest önmagában is komoly megtérülést ad a projektnek.

5. Üzletileg nem értelmezhető, de segíthet a visszaélések (spekulációs célú bérlővé válás) visszaszorításában, ha ugyan magasabb minőségű, de kevésbé értékes ingatlanokat kínál a város.
6. A jelen gazdasági válság körülményei között egy ilyen projekttel Szentendre város önkormányzata a helyi vállalkozóknak és lakosoknak munkalehetőséget kínálna. A projekt munkálatainak bevétele a vállalkozók árbevételét növelheti, növelve ezzel a helyi iparűzési adó bevételeket. A vállalkozók által foglalkoztatott helyi munkavállalók a személyi jövedelemadójának egy része is az önkormányzat bevételeit gyarapítja.

A Szociális bérlakás projekt első lépcsőjének koncepcionális leírása:

Helyszín: Ady 88. (Önkormányzati tulajdonú ingatlan, övezeti besorolása megfelelő)

Javasolt lakásszám: 50 darab

Javasolt lakásméret: kb. 60 négyzetméter

Műszaki tartalom:

- 1 szoba,
- 2 félszoba,
- konyha (kamraszekrényvel),
- fürdőszoba (káddal),
- WC,
- közlekedő (beépített szekrényvel)

Ez a lakásméret kulturált lakhatási körülményeket biztosít egy 4, maximum 5 fős család számára. Így ebbe a projektlépcsőbe azon bérlőket javaslom bevonni akik ebbe a családméretbe esnek.

Megtérülés:

Bérlakások száma	50 db.
Átlagos mérete	60 nm
Fajlagos költsége (közös területek is lakásterületre vetítve)	200.000Ft/nm
Összköltség:	600.000.000,- Ft
Bérleti díj (piaci*):	30.000.000.- Ft/év
Megtérülés:	20 év

Ebben az esetben 10.000Ft/nm/év azaz 833 Ft/nm/hó azaz 3,2 EUR/nm/hó „piaci” bérleti díjjal számolok, mely valójában egy erőteljesen szociális, ám a jelenleginél értelemszerűen magasabb bérleti díj.

Az általam kalkulált és piacnak nevezett éves bérleti díj egy hasonló nagyságrendű budapesti önkormányzati szociális bérlakás havi bérleti díja!

A szociális bérlakás projekt megtérülési számításainál nem számolok a felszabadult lakásállomány újra, vagy más célra történő hasznosításából származó bevételekkel. Ennek oka, hogy mindkét hasznosítás befektetést igényel (felújítás és/vagy átalakítás), ezért ezeket külön projektként értelmezem és a megtérülést ott javaslom számítani. Azon lakások többletbevétele melyek funkcióváltás és felújítás nélkül továbbra is bérlakásként hasznosulnak, nyilvánvalóan áttételesen hozzájárul a szociális bérlakás projekt megtérüléséhez.

4.2.) Belvárosi ingatlan hasznosítási projekt

A belvárosi ingatlan hasznosítási projekt értelmezésem szerint ingatlanonkénti alprojektek sorozata, melyek a jelenleg üresen álló illetve a szociális bérlakás projekt során kiürülő ingatlanok hasznosítására irányulnak a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában meghatározott célok megvalósítása érdekében a 11. oldalon leírtaknak megfelelően.

Ezen ingatlanok az Óváros, a történelmi városmag részét képezik, jelentős turisztikai vonzerőt képeznek, mely közvetlen (forgalom és adóbevétel) illetve közvetett (vendégéjszakák számának emelkedése) bevétel-növekedést tud generálni szintén az elfogadott városfejlesztési stratégiai céllal – napközbeniből ott alvó turizmus kiépítése – van összhangban.

Jelen stádiumában ez a projekt szükségszerűen elvi szintű. Jelen anyag célja, hogy a képviselőtestület elvi hozzájárulását adja ezen alprojektek kidolgozásához.

Az üresen álló, illetve a jövőben kiürítendő, kedvező fekvésű ingatlanok hasznosítását kereskedelmi, vendéglátó-ipari, iroda és piaci bérlakás funkciókra tervezzük megvalósítani az elkövetkező évek gazdasági helyzete által meghatározott lehetőségek között. Ez önmagában számos alprojektet eredményez majd, melyeknél a város fejlődése érdekében akár bizonyos csoportérdekeket, egyéni vállalkozói érdekeket sértő lépések meghozatala is szükségessé válhat a város egészének fejlődése és az adóbevételek növelése céljából. E döntéseket minden esetben a megfelelő szinten, a vélttel ellentétben a várható valós hatások megismerése után kell majd meghozni.

A következőket javaslom elvi megfontolásra:

a.) Három csillagos kategóriájú, közepes méretű szállodakapacitás létrehozása a belvárosban vagy annak környékén. Nemzetközi trendekben is megfigyelhető – és a gazdasági válság alatt vélhetően tovább fog fejlődni – az olcsó, fapados légitársaságok kihasználó „modern hátizsákos” turizmus. E réteg egyrészt stratégiai célközönség Szentendrénél, mivel e közönséget vonzzák leginkább a kulturális és művészeti látnivalók. Másrészt üzletileg jövedelmező vállalkozások telepíthetők rájuk, érdeklődési körükből következően jellemzően sokat költenek a Szentendre által kínált illetve kínálandó szolgáltatásokra.

Szentendrét tömegközlekedése kedvező célponttá teszi számukra. Miközben a magyarországi szállodák átlagos kihasználtsága a Magyar Turizmus Zrt. és a GKM adatai szerint 45-55% között ingadozik a Budapest belvárosában létrejött első ilyen szállodáké megbízható (banki finanszírozóiktól származó, ezért bizalmas) adatok

szerint éves átlagban meghaladja a 90 %-ot. Egy ilyen szálloda üzemeltetése nem önkormányzati feladat, de az ingatlanfejlesztés és üzemeltetésre bérbeadás önmagában is jövedelmező lehet, míg hatása a helyi vállalkozásokra további jövedelmet termel az önkormányzatnak.

b.) Az ifjúsági és diákturizmus ma nem talál a standardjai szerint megfelelő, gyorsétterem jellegű vendéglátóhelyet. Egy ilyen (pl: McDonald's, Burger King) beengedése a belvárosba nem elsődlegesen a jelenlegi vendéglátóhelyeknek jelentene konkurenciát. A vendéglátó piaci kínálatot jelenleg nem fellelhető elemmel szélesítené, ezzel a jelenleg „hátizsákból étkező” turistákat is a helyi fogyasztás felé terelné. Amennyiben valamely franchise hálózat étterme nyílna meg az az adóbevételek növelését is következetesebben és közvetlenebbül eredményezné. Egyrészt általános tapasztalat, hogy a „pénztárgép használata” a franchise rendszer kötöttségei miatt következetesebb, mint a független éttermekben így a könyvelt árbevétel növekedésével helyi iparüzési adó bevétel generáló hatása van. Másrészt mérhető forgalmi sztenderdekert állítana fel, melyek összehasonlíthatók más hasonló vállalkozások adataival így közvetve növelné az adóbevételeket.

A gyorsétterem jellegű vendéglátóhelyre koncepcionálisan több helyszínt javaslok – azon nyilvánvaló korlátozó feltétel közepette, hogy megbízásom jellege és az együttműködés eddigi viszonylag rövid időtartama miatt a város ingatlanvagyonáról nem teljes körűek az ismereteim, illetve a lehetséges helyszínek köre a szociális bérlakás projekt megvalósulásával tovább bővíthet -, ugyanakkor figyelembe véve azt a szempontot, hogy az ingatlan lehetőleg az önkormányzattól kerüljön bérbe- vagy megvételre:

1.) A várost átszelő 11-es út mellett a kialakítandó ifjúsági háznál, vagy azzal egy épületben. Ez kedvező a városon átmenő autós turizmus számára. Célközönsége nagymértékben átfedést mutat a majdani ifjúsági ház célközönségével. Jól megközelíthető az óvároson kívüli lakóterületekről. Hátránya, hogy elérése körülményes a belvárosban „bóklászó” gyalogos turisták számára.

2.) Az előbbi helyszínnel szemben a majdani római romváros határában. Ez a helyszín az autós turisták számára az előbbivel azonos módon megközelíthető. A városból gépjárművel érkezők is hasonló módon elérhetik. A fő út forgalma miatt a helyben lakók számára nehezebb, míg értelemszerűen a gyalogos turisták számára könnyebb a megközelítése, mint az előző helyszíne.

3.) Az óváros legalább 2,5 T teherbírású járművel megközelíthető azon ingatlanjainak egyike, mely turisztikailag frekventált. Itt hasonlóan a Budapest belvárosában található hasonló éttermekhez (McDonald's és Burger King a Váci utca sétálóutca részén) olyan megoldást kell előírni, mely a homlokzatok városképi értékét megőrzi, míg belül a hely szellemének megfelelő térkialakítást tesz lehetővé. E helyszín nyilvánvalóan a helyben lakókra és a turistákra fókuszálna. Gépkocsival való megközelíthetősége erősen elhelyezkedés-függő. Ilyen ingatlanok például a Bercsényi u. 4. vagy a Görög u. 1. alatti helyiségcsoportok.

A javasolt helyszínek közül bármelyikre vonatkozóan nyilvánvalóan a potenciális befektetőkkel való konkrét konzultáció után lehet érdemi döntést előkészítő javaslatot tenni.

c.) A kereskedelmi kínálatot elsősorban a turisták és helyi minőségi fogyasztók által kedvelt, általában valamennyi jelentős turisztikai központban jelenlévő, ám Szentendrén nagyrészt még ma is hiányzó nemzetközi márkák boltjaival javaslom bővíteni. Ezek a márkák valamennyi nagy bevásárlóközpontban („plazákban”) megtalálhatók. Ha Szentendre következetesen kitart a városfejlesztési stratégiával összhangban általam is javasolt a „város a mi bevásárlóközpontunk” elv mellett, akkor egyéb megjelenési helyszín nem lévén e boltok a belváros kis üzlethelyiségeiben fognak megjelenni, melyek bérbeadója döntően az önkormányzat lesz. Magától értetődően ezen feltételek érvényesítésével kizárólag a közbeszerzési eljárás hatálya alá nem tartozó beszerzések, illetve egyéb értékesítések, hasznosítások esetén élhet az önkormányzat.

Az új bérbeadásoknál a pályázati és szerződési feltételek kiíró általi meghatározásának szabadságával élve kötelezővé tenném, a jelenlegieknél törekednék rá, hogy az üzemeltető vállalkozás székhelye – de legalább telephelye – ide kerüljön bejegyzésre. Így növekedne a helyi iparüzési adó volumene. Ez technikailag az értékesítési, bérbeadási pályázatok esetében a helyi székhely, vagy annak vállalása esetén történő előnyben részesítéssel érhető el. Mivel az ezen üzleteket üzemeltető vállalkozások döntően mikro és kisvállalkozások, melyeket ésszerűtlen lenne bizonyos földrajzi távolságon kívülről ellátni így a valós versenykorlátozó hatás minimális (egy étterem, egy üzlethelyiség szinte folyamatos tulajdonosi jelenlétet igényel ebben a vállalkozásméretben.). Amennyiben a pályázati feltételnél versenykorlátozó hatás nem merül fel, annak pusztán ezen alapon való jogszerűsége nehezen vitatható.

E projektek előkészítésekor javaslom, hogy elemezzük ki azon vállalkozások (kereskedelem, vendéglátás) eddigi bevallásokon alapuló bevételi adatait, melyek vagy melyek érdekszövetségei a forgalom visszaesésétől tartva esetlegesen tiltakoznak a fejlesztések ellen. Ezt vessük össze a fejlesztésből várható ár- és adóbevételek volumenével. Így nyerhetünk majd valós képet a várost és polgárait érő előnyökről és hátrányokról. E szempont természetesen felülírható, de csak jól megindokolt és tudatosan felvállalt döntések esetében.

A jelen pontban felvázolt projektek már a megvalósulás stádiumában is, de legkésőbb megvalósulásuktól jövedelmet termelnek a város számára megteremtve ezzel az alacsonyabb jövedelmezőségű, közcélú projektek megkezdésének lehetőségét is oly módon, hogy a város költségvetésének hosszú távú egyensúlyát ne veszélyeztessük.

Az egyes alprojektek esetében az alábbi döntés-előkészítési sorrendet látom célszerűnek:

1.) Elvi döntés az alprojekt lehetőségéről és a konstrukcióról fő sarokszámokat tartalmazó üzleti koncepció szinten.

Részletes megtérülési számítás az elvi döntés után készíthető.

2.) Döntés az üzleti tervről.

5.) Javaslatok összegzése:

Az alábbiakban röviden összefoglalom javaslataimat:

a.) A kötvény végleges felhasználására a lehetséges projektekről jelenleg rendelkezésemre álló információk alapján a Képviselőtestület általi megfontolásra az alábbi prioritási sorrendben javaslom a projekteket:

- 1.) Uszoda beruházás hitelének kiváltása.
- 2.) Szociális bérlakás projekt.
- 3.) Belvárosi ingatlan hasznosítási projekt

b.) A kötvény végleges felhasználásnak realizálásáig az alábbiakat fogalmazom meg javaslatként a Képviselőtestület számára:

- 1.) Az eddigi gyakorlattól eltérően a betéteket a magasabb hozam elérése érdekében alternatív banki befektetésekben és strukturált betéti konstrukciókban célszerű elhelyezni. Ezeknél az önkormányzati gazdálkodás jellegénél fogva a kisebb addicionális hozammal kecsegtető, ámde tőkegarantált konstrukciókat javaslom alkalmazni. (ld. 11-12. oldal.):
 - 1.1. A képviselőtestület megbízza a Tanácsadót és a Közgazdasági Irodát, hogy dolgozzon ki befektetési limitrendszerrel abból a célból, hogy a szabadon felhasználható betéti összeget a Raiffeisen Bankon kívül más banknál is le lehessen kötni.
 - 1.2. A képviselőtestület megbízza a Tanácsadót és a Közgazdasági Irodát, hogy tegyen javaslatot azon termékekre és konstrukciókra, melyekbe a Raiffeisen Banknál óvadékkul elhelyezett betét ésszerű kockázat mellett a lehető legmagasabb hozammal befektethető. A javaslat tartalmazza javasolt termékek körét és az egyes befektetésekkel felvállalható kockázatokat és ezek indoklását.
 - 1.3. A Polgármester jelöljön ki olyan munkatársakat, akiket teljes körűen felhatalmaz a gyorsan változó piaci viszonyok közötti üzletkötésre a meghatározott befektetési stratégia és limitrendszer mentén.
 - 1.4. A gyorsan mozgó kamatokra és árfolyamokra való tekintettel a befektetési stratégia sarokpontjainak (árfolyam és kamat célértékek) rendszeres - havi, illetve rendkívüli helyzetekre reagálva eseti - felülvizsgálata szükséges. Erre vonatkozóan a Tanácsadó és a Közgazdasági Iroda minden hónapban készítsen piaci összefoglalót és tegyen javaslatot.
- 2.) A Képviselőtestület a kötvény kibocsátásakor piacon jegyzett árfolyamokat és az időközben felhalmozott kamatkülönbségeket figyelembe véve az alábbi árfolyamszinteket jelöli ki abból a célból, hogy a Közgazdasági Iroda

kezdemenyezze a kötvény devizanemének váltását (EUR/CHF árfolyamkitettség megszüntetése érdekében), illetve árfolyam-fedezeti ügyletek kötését, ha a forint előre nem látható módon megerősödne. (Ezen árfolyamokat lehetséges oly módon is elérni, hogy az árfolyam opciókkal kombinált betéti konstrukciók egyik szélső értékével essenek egybe, vagy azt közelítsék.)

Fedezeti szintek: CHF/HUF: 170
EUR/HUF: 282
EUR/CHF: 1,66

Ezen árfolyamok felülvizsgálatára az 1.4. megfogalmazottak szerint szintén havonta javaslatot kell tenni, indoklással.

3.) A 2.) pontban megfogalmazott célok elérése érdekében a Tanácsadó közreműködésével a Közgazdasági Iroda kezdjen tárgyalásokat a Raiffeisen Bankkal az alábbiak szerint:

3.1. A CHF kötvény EUR kötvényre váltásának előkészítésére, kondícióinak kialakítására. Ezen átváltás szintetikus lehetőségét (egyéb pénzügyi instrumentumok alkalmazásával, azonos hatás elérést) is elő kell készíteni és ki kell tárgyalni a kötvénytulajdonossal.

3.2. A kötvény saját forrású előtörlesztése egyértelműen nem kívánatos újra kell tárgyalni a kötvénytulajdonossal az előtörlesztési kényszerre vonatkozó árfolyamklauzulát.

A 3.1. és 3.2. pontokban folytatott tárgyalásokról ameddig indokolt havonta tájékoztatást kell adni a Képviselőtestületnek.

4.) Tekintettel a 12. oldal 3. táblázat 1. pontjában megfogalmazott indoklásra a Képviselőtestület, mint nem megvalósítható javaslatot elveti a kötvény saját forrásból történő előtörlesztésének lehetőségét.

5.) A Képviselőtestület a kötvényből származó források projekt célú felhasználásának előkészítésére az alábbi döntés-előkészítési sorrendet határozza meg:

5.1.) Elvi döntés az alprojekt lehetőségéről és a konstrukcióról fő sarokszámokat tartalmazó üzleti koncepció szinten.

Mivel megtérülés számítás és üzleti terv csak az elvi döntés után készíthető:

5.2.) Döntés az üzleti tervről.

6.) Figyelembe véve a megváltozott gazdasági körülményeket és a város polgárainak és vállalkozóinak érdekeit a Képviselőtestület úgy dönt, hogy a jövedelemtermelés mellé prioritizálja azon önkormányzati feladatok ellátását is, melyek közvetlenül, vagy közvetve, de mérhetően bevételt termelnek így a

megtérülés nyomon követhető. Az 5. pontban megfogalmazott eljárás szerint ilyen projekt is előterjeszhető.

- 7.) A Képviselőtestület úgy dönt, hogy a kötvényből származó források – amennyiben szükséges, természetesen a Raiffeisen Bank jóváhagyásával – az elnyert pályázati pénzek felhasználhatóságához szükséges saját erőként is felhasználhatók.

1. sz. melléklet

EU-s pályázatok

Pályázat jele	Tárgya	Benyújtás időpontja	Döntés időpontja	Összktg		Saját forrás	Támogatás
				Eredeti	Jóváhagyott		
KMOP-2007-4.3.2.	Emelt szintű járóbeteg-szakellátó központ kialakítása Szentendrén	2008.03.31	2009.01.22	888 036 880	768 036 880	76 803 688	691 233 192
KMOP-2007-4.6.1/B-2	Szentendrei óvodák felújítása és korszerűsítése	2008.01.28	2008.08.26	265 174 703	265 174 703	26 517 471	238 657 232
KMOP-2002008-3.3.1/B	Szentendre Pannónia-telep csapadékvíz elvezetése	2008.05.18	2009.01.22	542 395 000	492 395 000	99 239 500	443 155 500
KMOP-20075.1.2/B	Szentendre belvárosának innovatív, funkcióbővítő rehabilitációja	2008.06.15	Még nincs döntés	1 800 000 000	Még nincs döntés	300 000 000	1 500 000 000
KEOP-2.1.2./1F	Szentendrei árvízvédelmi védmű megerősítése 1. forduló pályázata	2008.08.05	Még nincs döntés	40 000 000	Még nincs döntés	6 000 000	34 000 000
KMOP-2008-2.1.1/B	Belterületi utak (Barackos és Egre I. és II. szakasz)	2008.09.05	Még nincs döntés	458 889 501	Még nincs döntés	206 500 276	252 389 225
KEOP-1.2.0	Kistérségi csatornázás /Szentendrére eső rész/	2008.05.20	Elutasító döntés	750 000 000	0	5 400 000	0