

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. július 18-i rendkívüli ülésére a
**Borostyán Strandfürdő és Környezete fejlesztése projekt körében az előkészítési
tevékenységek tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőkovácsháza város önkormányzatának önként vállalt feladata tulajdonának, a strandfürdőnek és a kempingnek az üzemeltetése. Mind az önkormányzat, mind a lakosság részéről is évek óta felmerülő, fontos igény a Borostyán Strandfürdő fejlesztése, turisztikai, gyógyászati célú hasznosítása, a Borostyán gyógyvízben rejlő lehetőségek kiaknázása. A strandfürdő fejlesztése már több cikluson keresztül a képviselő-testület Gazdasági Programban megfogalmazott, kiemelt céljaként szerepel, melynek megvalósítására folyamatosan keresi a lehetőséget önkormányzatunk, eddig eredménytelenül. Pályázati forrásból történő fejlesztés pályázati lehetőségek hiányában, illetve sikertelen pályázatokat követően nem tudott megvalósulni, a befektető keresésével történő fejlesztési elképzelés szintén nem vezetett eredményre. Igaz tervek szintjén sem került sor a fejlesztési elképzelések formába öntésére.

A Képviselő-testület 304/2021 (XI.15.) sz. kt. határozatában szintén kifejezte, hogy rendkívül fontosnak tartja a Mezőkovácsházi Borostyán Strandfürdő és környezetének turisztikai, rekreációs és gyógyászati jellegű fejlesztését. Ugyanebben a határozatban döntött arról, hogy a fürdő fejlesztése és pályázati források elnyerése érdekében előkészítő terveket, költségbecsléseket, tanulmányokat és üzleti terveket készített. A pályázati előkészítő anyag műszaki tervdokumentációjának, műszaki prezentációjának és költségvetésének elkészítésével megbízta a legkedvezőbb ajánlatot adó J29 Kft-t, az Elő-Megvalósíthatósági tanulmány elkészítésével pedig a nagy szakmai tapasztalattal rendelkező IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft-t. Mind a műszaki tervdokumentáció és prezentáció, mind pedig az Elő-Megvalósíthatósági Tanulmány elkészült, a műszaki tervek a Képviselő-testület előtt a 2021. decemberi soros ülésen bemutatásra is kerültek. A tervezett projekt teljes költsége mintegy 1.706.689.500 ft, amely a jelenlegi infláció mértéke miatt emelkedhet.

Az elmúlt hónapok alatt nyilvánvalóvá vált, hogy a TOP Plusz-os pályázatok keretében önkormányzatunk a fürdő tervezett fejlesztésére nem tud pályázni, így az elkészült szakmai anyagok birtokában egyéb lehetőségek felkutatása szükséges.

További lehetőségként kormányzati támogatás iránt szeretne kérelmet benyújtani önkormányzatunk. Ennek érdekében az elkészült Elő-megvalósíthatósági Tanulmány Üzleti Modellé történő továbbfejlesztése szükséges, valamint a kidolgozott Üzleti Modell alapján a projekt Turisztikai Ügynökségnél vagy más, támogatás odaítélésére jogosult kormányzati megbízással rendelkező szervezetnél történő szakmai menedzselése állami támogatás elnyerése céljából. Tekintettel arra, hogy állami támogatás elnyerése esetén vélhetően annak mértéke nem lesz elegendő a projekt megvalósításához, így szükséges befektetői tőke bevonása is. Már az állami támogatás

megítélésének is feltétele lehet befektetői szándéknyilatkozat megléte. Ezért fontos lehetséges befektető felkutatása és Befektetési Szerződés megkötése.

Az Üzleti modell elkészítéséről és a Kormányzati szervhez történő pályázat benyújtásáról a 211/2022. (VI. 16.) sz. kt. határozatában, míg a befektető felkutatására és közvetítésére vonatkozóan a 212/2022. (VI. 16.) sz. kt. határozatában döntött a képviselő-testület. Mindkét tevékenységgel a legkedvezőbb árajánlatot adó IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft-t (6728 Szeged, Szélső sor 11., továbbiakban Megbízott) bízta meg.

Megbízott megküldte önkormányzatunknak azon teendőket, melyek a továbblépéshez szükségesek. Ezen levele az *1. sz. mellékletben* található. A testületi döntést kívánó határozati javaslata az előterjesztés *2. sz. mellékletében* olvasható.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület az előterjesztésben ismertetettekre figyelemmel hozza meg döntését.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Borostyán Strandfürdő és környezetének fejlesztése projekt Elő-Megvalósíthatósági Tanulmány Üzleti Modellje kidolgozásának, benyújtásának és külső projektcég bevonásának érdekében az alábbi döntéseket hozza:

A képviselő-testület

1. Elkészítteti a Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 51/1 hrsz. alatti strandfürdő megosztási vázrajzát a korábban készített műszaki tervek alapján. A vázrajz elkészítésével a legkedvezőbb árajánlatot adó vállalkozást bízta meg.
2. Elkészítteti a megosztott Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 51/1 hrsz. alatti strandfürdő mindkét telkére vonatkozó hivatalos ingatlan értékbecslést. Az értékbecslés elkészítésével a legkedvezőbb árajánlatot adó vállalkozást bízta meg.
3. A tervezett fejlesztés forrás összetételét elviekben az alábbiak szerint tervezi biztosítani:
 - Kiemelt állami támogatás 40-50 %
 - saját forrás telkek apportálásával 5-10 %
 - Befektetői tőkebiztosítás 40-55 %.

Az elvi forrásösszetétel az apport értékének, az állami támogatás mértékének és a befektető szándéknyilatkozatának ismeretében kerül véglegesítésre.

4. Befektetői szándéknyilatkozat megléte esetén a beruházás megvalósítására és üzemeltetésére

projekt cég alapítására elvi kötelezettséget vállal, amennyiben a forrás összetétel rendelkezésre áll. A projekt cég alapítását a tulajdoni viszonyok tőkebevonás szerinti arányában tervezi. A források rendelkezésre állása esetén közös alapelvek lefektetésével közös céget alapít a projekt megvalósítására, a megvalósuló létesítmény üzemeltetésére az abban részt vállaló befektető(k) közreműködésével.

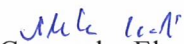
5. A projektmenedzsmenti feladatokat a korábbi szerződéseknek megfelelően az IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft-t (6728 Szeged, Szélső sor 1.) látja el.
6. Kinyilvánítja azon szándékát, hogy a fenti feltételek teljesülése esetén előterjesztést követően döntést hoz a Kormány előterjesztés tárgyában és a kiemelt beruházással nyilvánítás érdekében.

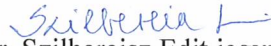
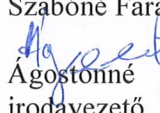
Felhatalmazza a polgármestert a megrendelések és egyéb előkészítő iratok aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csepreghy Elemér polgármester

Mezőkovácsháza, 2022. július 11.


Csepreghy Elemér
polgármester

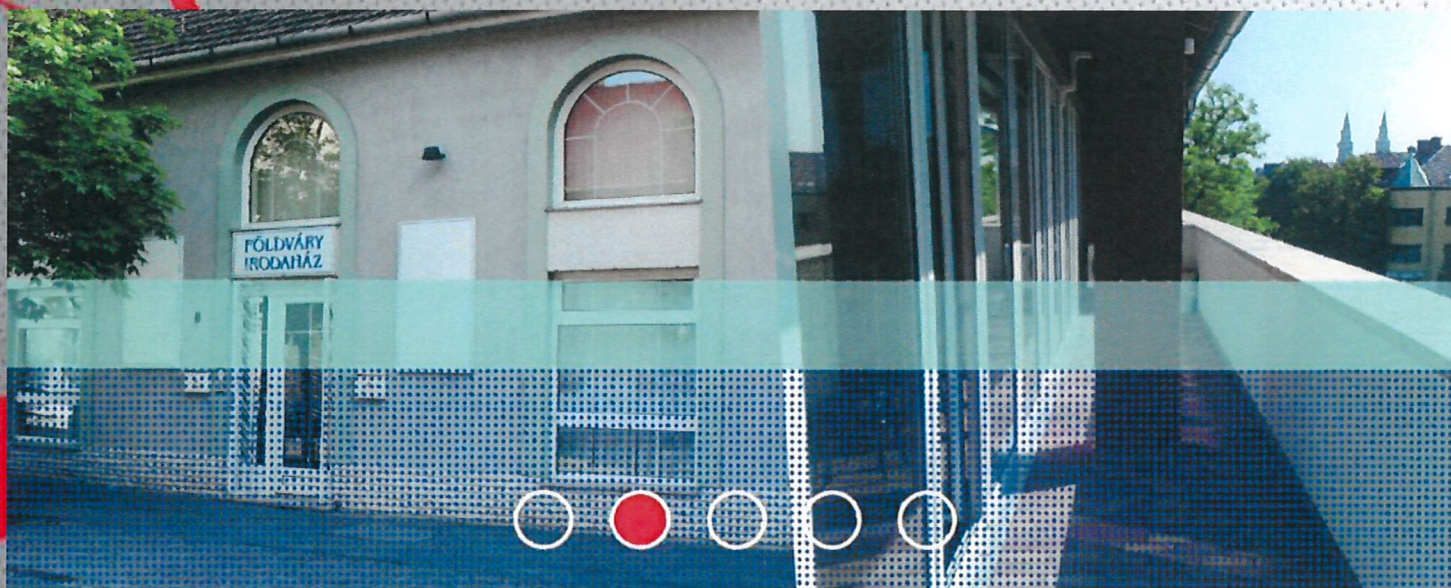
Az előterjesztést készítette:	 Dr. Szilbereisz Edit jegyző  Sóki Zoltán műszaki irodavezető
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	 Szabóné Faragó Julianna aljegyző  Ágostonné Dohányos Ivett költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Ügyrendi, Kulturális és Szociális Bizottság
Melléklet:	IR Régió Kft levele és testületi döntés javaslata a külön mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft-t (6728 Szeged Szélső sor 11.)
Döntéshozatal:	Minősített többség

Alapítva 2000-ben

**Mezőkovácsháza Borostyán strandfürdő és környezete fejlesztése
Elő – Megvalósíthatósági Tanulmány alapján, az Üzleti Modell
Dokumentáció**

-
Ügyféltől bekérendő

Sz: IR2022/0301801



IR IR Intelligens Régió®
Üzleti Kommunikációs Kft

IR Intelligens Régió® Üzleti Kommunikációs Kft.

6725 Szeged, Szentháromság u. 49/a és 6722 Szeged, Petőfi Sándor sgt. 9.

Tel/Fax: 06-62-444-188, www.intelligensregio.hu, e-mail: info@intelligensregio.hu

Akkreditált tanácsadó vállalat (ROP-VTSA-2012-1135)

Mezőkovácsháza Borostyán strandfürdő és környezete fejlesztése Elő – Megvalósíthatósági Tanulmány alapján, az Üzleti Modell Dokumentáció

I. Előzmény:

Az elkészült Mezőkovácsháza Borostyán Strandfürdő és környezete fejlesztése elő-megvalósíthatósági tanulmány alapján.

Vállalkozó: IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Korlátolt Felelősségű Társaság	Megrendelő: Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Ügyvezető: Fehér Éva Székhely: 6728 Szeged, Szélső sor 11. Adószám: 12581414-2-06 e-mail: iroda@intelligensregio.hu	Polgármester: Csepreghy Elemér József Székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176. Adószám: 15725228-2-04 e-mail: polgarmester@mezokovacshaza.hu

II. Ismertető

Jelen bekérő dokumentum során arra szeretnénk kérni ügyfelünket, hogy az elkészített támogató nyilatkozat mintákat küldjék ki a címükben szereplő személyek (mint Erdős Norbert országgyűlési képviselő, Zalai Mihály Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlése a közgyűlés elnöke, valamint a Békés Megyei Turisztikai Iroda vezető tisztségviselőjének) részére és kitöltve, hitelesítve küldjék meg az Intelligens Régió Kft-nek 2022.07.15. 14:00 visszaküldési határidővel.

Szeretnénk érdeklődni, hogy Békés megye 4. számú választási kerületének ki a választókerületi elnöke? E titlust is Erdős Norbert úr birtokolja? Amennyiben a szóban forgó pozícióban más személy tevékenykedik úgy e személy támogatói nyilatkozatára is szükség van jelen projekt esetében. Készítettünk egy Választókerületi elnök támogatói nyilatkozat dokumentumot, amely kiküldése akkor szükséges, ha a választókerületi elnök titlust nem Erdős úr tölti be.

A beruházással kapcsolatos üzleti terv/modell elkészítéséhez jövedelmezőségi számításokat, becsléseket szükséges készítenünk, amely számításokhoz további háttéradatakra van szükségünk. A szóban forgó adatok bekérése okán készítettük el az Adatbekérő jövedelmezőségi számításhoz.xlsx táblázatot, amely kitöltését szintén 2022.07.15. 14:00 határidővel várjuk.

További mellékletként kerül csatolásra a Testületi határozatok IV sz melléklet.pdf dokumentum, amely összefoglalja, hogy mely projekttel kapcsolatos feladatok és határozatok meghozatala szükséges. A határozatok meghozatalának időpontja szintén 2022.07.15.

III. Bekérendő adatok

1.	
Visszaküldési időpont:	2022.07.15. 14:00 Visszaküldési cím: iroda@intelligensregio.hu
Adatbekérőt összeállította:	Lengyel Tamás pályázati ügyintéző, IR Intelligens Régió Üzleti Kommunikációs Kft.
Melléklet	1. Erdős Norbert országgyűlési képviselő támogató nyilatkozat.pdf 2. Zalai Mihály Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlése a közgyűlés elnöke támogató nyilatkozat.pdf 3. Békés Megyei Turisztikai Iroda támogató nyilatkozat.pdf (Nem találtunk elsőszámú vezetőről információt.) 4. Adatbekérő jövedelmezőségi számításhoz.xlsx 5. Testületi határozatok IV sz melléklet.pdf + 6. Választókerületi elnök támogatói nyilatkozat.pdf

Szeged, 2022. július 07.

Lengyel Tamás
pályázati ügyintéző

IV. sz. melléklet

Testületi határozatok „Mezőkovácsháza Borostyán Strandfürdő és környezete fejlesztése” projekt elvi kötelezettségvállalásairól

Az alábbi testületi határozatok meghozatala szükséges 2022.07.15.-ig.

1. 5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u 62 hrsz: 51/1,51/2. 62 hrsz: 51/1,51/2

Telek felmérése és értékbecslése hivatalos értékbecslővel és értékelési dokumentációval, a megosztási állapot utáni részre.

Pl.: LIMIT Kft., Szeged

Telek megosztás a fejlesztett tevékenységhez a HÉSZ alapján.

2. Forrás összetétel:

-Befektető.....%

- Kiemelt állami támogatás40% tervezetten

- 5800 Mezőkovácsháza, Alkotmány u 62 hrsz: 51/1,51/2..... telek apport.....%

Üzemeltetés:..... Projektcég határozza meg

Projekt menedzser: IR Kft

3. Szervezeti:

Projektcég alapítása, a fenti tervezett tőke elosztással.

4. Módja:

A. Elvi szándékon alapuló kötelezettség vállalás, amennyiben a forrás összetétel rendelkezésre áll.

B. Tényleges cégalapítás, az alapelvek lefektetésével. Társasági Alapító okirat. Amennyiben realizálódik a forrás.

5. Kormány előterjesztés

Ha 1.-3. megvalósul Kormány előterjesztés készítése a forrás eléréséhez, mint kiemelt beruházás.