



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 12.

Tel: 89/324-585

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

97.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselőtestület 2010. június 29-i ülésére

Tárgy: *Város-rehabilitációval kapcsolatos döntések*

- I. Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2010. (...) önkormányzati rendelet-tervezete a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról*
- II. Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. üzleti terve*
- III. Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. Szervezeti és Működési Szabályzata*

Előadó: *Dr. Kovács Zoltán polgármester*
Schmidt Lajos vállalkozási osztályvezető
Dr. Lukács Endre ügyvezető igazgató



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 PÁPA, Fő u. 12.

Tel: 89/324-585

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

Tisztelt Képviselőtestület!

Az Integrált Városfejlesztési Stratégiában foglalt feladatok végrehajtásaként az Új Magyarország Fejlesztési Terv Közép-dunántúli Operatív Program keretében, „Pápa városközpont funkcióbővítő rehabilitációja” címmel pályázat került benyújtásra.

A pályázati eljárás során a benyújtott dokumentumok pontosításra kerültek. A bíráló bizottság véleménye és a kiadott iránymutatás alapján elkészült a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. üzleti terve, szervezeti és működési szabályzata, amelyek az előterjesztés mellékletét képezik.

A pályázat a Fő tér rekonstrukcióját, a Fő u. 5-7-9. szám alatti ingatlanok felújítását, valamint a Deák Ferenc utcában található mozi homlokzatának felújítását és büfé kialakítását tartalmazza. Az Integrált Városfejlesztési Stratégiában meghatározott ezen feladatok végrehajtását, a Képviselőtestület 99/2009. (VI.3.) határozatával megalapított Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. végzi.

Kérem az előterjesztésben foglaltak alapján a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Összeállította: Schmidt Lajos vállalkozási osztályvezető
Dr. Lukács Endre ügyvezető

Pápa, 2010. június 23.

Dr. Kovács Zoltán sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határozott, hogy a „Pápa városközpont funkcióbővítő rehabilitációja” pályázat keretében a Fő tér, a Fő utca és a Deák Ferenc utcában elvégzendő a fejlesztési feladatokat a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft.-t végzi el.
2. Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete
 - a. a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. 2010. évi üzleti tervét és
 - b. a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. szervezeti és működési szabályzatát jóváhagyja.

Felhatalmazza a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Kovács Zoltán polgármester
Schmidt Lajos vállalkozási osztályvezető
Dr. Lukács Endre ügyvezető



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 Pápa, Fő utca 12.

Tel.: 89/313-744

Fax.: 89/313-989

I.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselőtestület 2010. júniusi ülésére

Tárgy: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének/2010.(....) önkormányzati rendelet-tervezete a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról

Előadó: Dr. Kovács Zoltán polgármester
Schmidt Lajos vállalozási osztályvezető

**Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének
.../2010. (...) önkormányzati rendelet-tervezete
a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról**

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a komplex városfejlesztési feladatok megvalósítása érdekében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel az Ötv. 8. § (1) bekezdésében foglaltakra is - a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya a rehabilitációs programban megvalósítandó fejlesztési feladatokban közreműködő szervezetekre, természetes és jogi személyekre, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságokra és a rehabilitációs területen lévő, a rehabilitációval érintett ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, használóira terjed ki.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során:

- a) *akcióterület*: az akcióterületi tervben nevesített rehabilitációs területen belül önálló fejlesztésre kijelölt összefüggő terület.
- b) *akcióterületi terv*: a kijelölt területre vonatkozó részletes rehabilitációs vagy fejlesztési programot tartalmazó dokumentum.
- c) *integrált városfejlesztési stratégia (a továbbiakban: IVS)*: olyan fejlesztési szemléletű dokumentum, amelynek célja a városban a területi alapú, területi szemléletű tervezés, a városrészre vonatkozó célok kitűzése és annak megvalósítása.
- d) *rehabilitáció*: elavult, de értéket képviselő településrész, tömb olyan felújítása, amely során az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, korszerűsítésével, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, azok új épületekkel történő pótlásával történik az érintett terület értékének a kornak megfelelő fizikai és funkcionális színvonalra emelése.
- e) *rehabilitációs terület*: az IVS akcióterületi tervében lehatárolt és nevesített terület, amelyet a Képviselőtestület önálló fejlesztésre, és rehabilitációra kijelölt.
- f) *szociális akcióterület*: külön közszolgáltatási programokkal fejlesztett akcióterület.
- g) *város-rehabilitációs tevékenység*: a város-rehabilitációs programban támogatási szerződéssel rendelkező projektek megvalósításának menedzselése, az IVS időszakos felülvizsgálata, a következő akciótervi időszakra vonatkozó akcióterületi tervek előkészítése.

Közzolgáltatási feladatok

3. §

- (1) Az akcióterületen ellátandó közzolgáltatási feladatok:
 - a) településfejlesztés;
 - b) településrendezés;
 - c) épített és természeti környezet védelme;
 - d) ingatlangazdálkodás.
- (2) A szociális akcióterületen ellátandó közzolgáltatási feladatok:
 - a) közreműködés a helyi foglalkoztatásban;
 - b) közösségi tér biztosítása;
 - c) a lakosság önszerveződő közösségei tevékenységének támogatása, együttműködés a közösségekkel.
- (3) Az akcióterületek fejlesztésének sorrendjét, az IVS-ben foglaltak figyelembevételével Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) határozza meg.
- (4) A további város-rehabilitációs akcióterületek kijelölésének feltétele az elfogadott akcióterületi terv, és az akcióterületi terv pénzügyi megvalósíthatósági tervének elfogadása.

A fejlesztések végrehajtása

4. §

- (1) A rehabilitációs területen tervezett fejlesztések teljes körű megvalósításával a Képviselőtestület a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft.-t (a továbbiakban: Kft.) bízta meg.
- (2) A feladatellátást a Kft., az egyes akcióterületekre vonatkozó megbízási szerződés (a továbbiakban: szerződés) alapján végzi.
- (3) A szerződésnek tartalmaznia kell különösen:
 - a) a városfejlesztési tevékenységet, mint a szerződés tárgyát, a felek kötelezettségvállalását;
 - b) az érintett akcióterület, rehabilitációs terület megnevezését;
 - c) a megvalósítandó fejlesztési célkitűzéseket;
 - d) a megvalósítás határidejét, ütemezését;
 - e) a szerződés keretében ellátott tevékenységeket, feladatokat;
 - ea) előkészítési feladatok (akcióterületi tervek készítése; rendszeres felülvizsgálata; az IVS felülvizsgálata; tervek, engedélyek, tanulmányok készítése; terület-előkészítés; ingatlanvásárlás; eszközbeszerzés; pályázat-készítés)
 - eb) kivitelezés-szervezési feladatok
 - ec) finanszírozással összefüggő feladatok
 - ed) menedzsment tevékenység ellátása
 - f) a fejlesztések megvalósításának, és a feladatok ellátására szolgáló források rendelkezésre bocsátásának módját, pénzügyi ütemezését;
 - g) a rendelkezésre bocsátott forrásokkal történő elszámolás módját;
 - h) a szerződésben foglalt tevékenységek fedezetül szolgáló megbízási díj mértékét;

- i) a Kft. a városfejlesztési tevékenységből származó bevételeinek a szerződésben szereplő fejlesztési célokra fordítását;
 - j) a Kft. évenkénti beszámolásának, az akcióterületi terv évente történő aktualizálásának rendjét;
 - k) az önkormányzati ellenőrzés módját;
 - l) a közreműködők bevonásának rendjét;
 - m) a fejlesztések megvalósításában, a feladat-ellátásban résztvevő önkormányzati intézmények, gazdálkodó szervezetek, közösségek, magánszemélyek közreműködésének módját.
- (5) A Kft. feladatainak megvalósítása során együttműködik különösen más önkormányzati részvétellel működő gazdasági társaságokkal és az önkormányzati intézményekkel.

A végrehajtás forrásai

5. §

- (1) A város-rehabilitációs feladatok forrásai:
- a) az Önkormányzat éves költségvetésében az e célra biztosított összeg,
 - b) pályázatok útján elnyert összegek, állami és önkormányzati szervektől kapott támogatások,
 - c) természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, társadalmi szervezetek önkéntes befizetései.
- (2) A Képviselőtestület a város-rehabilitáció megvalósításához szükséges pénzeszközök biztosítása érdekében vállalja, hogy a projekt önrészét a mindenkori éves költségvetésében biztosítja.

Egyéb szabályok

6. §

- (1) A Kft. döntés-előkészítő és végrehajtó tevékenysége során a koordinációt Pápa Város Jegyzője látja el.
- (2) A Kft. ügyvezetésének külön jogszabályban foglaltak szerinti ellenőrzését a Kft. Felügyelőbizottsága látja el.
- (3) A Kft. előkészíti, szervezi és lebonyolítja a rehabilitációs területen megvalósítandó fejlesztésekhez szükséges közbeszerzési, beszerzési eljárásokat.

Záró rendelkezés

7. §

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Pápa, 2010.június 21.

Dr. Kovács Zoltán
polgármester

Kanozsainé dr. Pék Mária
jegyző

INDOKOLÁS

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 99/2009. (VI.30.) határozatával megalapította a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft.-t azzal a céllal, hogy az Integrált Városfejlesztési Stratégiában (a továbbiakban: IVS), valamint az egyéb fejlesztési célokat megfogalmazó tervekben, pályázatokban meghatározott fejlesztési feladatokat végezze el.

Az IVS végrehajtásaként benyújtottuk a „Pápa városközpont funkcióbővítő rehabilitációja” című pályázatot, amelyet a Közép-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség befogadott. A városfejlesztő társaságok létrehozásával és működtetésével kapcsolatos – a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség honlapján közzétett - iránymutatás a csatolandó dokumentumok köréről úgy rendelkezik, hogy rehabilitációs rendelet, vagy alapszerződés legyen az önkormányzat és a városfejlesztő társaság között. A fenti választási lehetőségtől eltérően a pályázati bíráló bizottság kötelezően városfejlesztési rehabilitációs rendelet megalkotását írta elő annak ellenére, hogy az iránymutatás megfogalmazása szerint a városfejlesztési célok teljesüléséhez „a jelenleg fennálló jogi körülmények között, egy város-rehabilitációs rendelet a legbiztonságosabb megoldás”.

A pályázat eredményessége érdekében kezdeményezzük az iránymutatásban foglaltak alapján elkészített város-rehabilitációs rendelet megalkotását.

1-2. §-hoz

A rendelet hatályára, valamint az értelmező rendelkezésekre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

3. §-hoz

Az iránymutatásban foglaltak figyelembevételével kerültek meghatározásra az akcióterületen ellátandó közszolgáltatási feladatok.

4. §-hoz

Ezen paragrafus rendelkezik az akcióterületi fejlesztések végrehajtásáról, valamint a Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. (továbbiakban: Kft.) tevékenységére vonatkozó szerződés tartalmáról. A Kft. kijelölése a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény 2/A. § alapján történik.

5. §-hoz

A Kft. a feladatai ellátása során felmerülő személyi, működési, fejlesztési, beruházási kiadások fedezetéhez megfelelő bevételi forrással kell, hogy rendelkezzen. A forrásokat tartalmazza a rendelet-tervezet ezen szakasza.

6-7. §-hoz

Az egyéb szabályokat és a záró rendelkezést tartalmazza.

Összeállította: Kanozsainé dr. Pék Mária jegyző
Schmidt Lajos vállalkozási osztályvezető

Pápa, 2010. június 21.

Dr. Kovács Zoltán sk.
polgármester

PÁPAI VÁROSFEJLESZTŐ TÁRSASÁG KFT.

2010. ÉVI ÜZLETI TERVE

1. A Társaság létrehozása, működése

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2009. június 30-án tartott ülésén a 99/2009. (VI.30.) határozatában döntött arról, hogy száz százalékos önkormányzati tulajdonú korlátolt felelősségű társaságot alapít a városfejlesztési célkitűzések megvalósítása érdekében. A Pápa Városcsözpont Funkcióbővítő Város-rehabilitációja projekt pályázati kiírási feltételei és az Önkormányzat által vállalt kötelezettségek között is szerepel egy ilyen társaság felállítása.

A városfejlesztő társaság az integrált városfejlesztési stratégia (IVS) az erre épülő akcióterületi tervek (ATT), valamint konkrét fejlesztési-beruházási projektek végrehajtásának eszköze.

A társaság éves üzleti tervét alapvetően az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés határozza meg.

A megbízási szerződés az együttműködés főbb szabályait a társaság tevékenységének és kompetenciáinak pontos körét, a hozzá delegált feladat – és hatásköröket állapítja meg.

A megbízási szerződés keretében a társaság először a KDOP-2007-3-1-1/A kódszámú pályázatban benyújtott Pápa Városcsözpont Funkcióbővítő Város-rehabilitációja projekt előkészítési és megvalósítási szakaszában a projektmenedzseri feladatokat végzi el, majd az akcióterületi tervben meghatározott városfejlesztéseket, illetve pályázati projekteket hajtja végre.

A társaság a projekt végrehajtása, a következő fejlesztési ütem előkészítése, valamint a megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások vonatkozásában az Önkormányzat nevében jár el, míg a projekt – menedzsmenttel összefüggésben a társaság saját nevében jogosult eljárni.

2. A Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. missziója

Pápa Város Önkormányzata az Integrált Városfejlesztési Stratégiában előrevetített akcióterületi fejlesztéseket a létrehozott Városfejlesztő társaság szervezete révén kívánja megvalósítani.

A város-rehabilitáció stratégiai céljait az IVS, a fejlesztési célokat az ATT tartalmazza.

Az összehangolt projektsorozat végrehajtásából álló városfejlesztési akció meghatározott

- idő alatt
- mennyiségi és minőségi paraméterekkel
- pénzügyi mutatókkal kell végrehajtani.

A projekt menedzsmentnek ezt a végrehajtási folyamatot eredményesen kell irányítania.

A munka során sokrétű bonyolult és esetenként egymásnak ellentmondó követelményeknek megfelelően, a fejlesztést folyamatosan fenntartva a pénzügyi egyensúlyt biztosítva járnak el.

A társaság alapvetően egy sajátos és összetett gazdasági, szakmai tevékenység eredményorientált és hatékony elvégzésére alakult meg. Ez a szervezet felel meg leginkább az operatív városfejlesztési projekt menedzsment szervezet feladatainak.

A városfejlesztési akció előkészítése és megvalósítása céljából létrehozott, rugalmas, motivált szervezet lehetővé teszi bonyolult követelményrendszer kielégítését.

A városfejlesztési akciók végrehajtásának hatékony projekt menedzsmentje folyamatosan előterébe kerül 2013-tól, amikor a vissza nem térítendő támogatások helyét jelentős részben a visszatérítendő támogatások veszik át. Az új konstrukcióban az akcióterületi fejlesztés megvalósításához felvett városfejlesztési támogatást várhatóan vissza kell fizetni. Ehhez közvetlen bevételek kellene, amelyekre akkor lehet szert tenni, ha a tervezett és megvalósított városfejlesztési akciók piaci szempontból is életképesek.

A leírtak alapján a társaság működésének előnyei egyben irányelvei:

- az egyszemélyes társaság átlátható, lehetővé teszi az önkormányzat számára, hogy pénzügyileg is hatékonyan valósítsa meg a városfejlesztési elképzeléseit
- tehermentesíti az önkormányzati költségvetést
- biztosítja az építési területeket, projekteket, élénkíti a helyi gazdaságot
- a banki együttműködés szorosabbá válik
- lehetővé teszi az uniós programok forrásainak felhasználását
- bővíti a városfejlesztés eszköztárát.

3. Feladatok, célkitűzések

A társaság 2010. – 2011. évi legfontosabb feladata a KDOP-2007-3-1-1/A kódszámú pályázatban benyújtott Pápa Városközpont Funkcióbővítő Város-rehabilitációja projekt előkészítése, ezt követően a végrehajtási szakasz projekt – menedzsmentje.

- A város rehabilitációs projektek kétfordulós projekt eljárásrendben kerülnek kiválasztásra, mely szerint a sikeres első fordulót követően kerül sor a második fordulóra, a részletes projekt dokumentáció benyújtására és a végleges támogatási döntés meghozatalára.

3.1. A társaság alapvetően a megbízási szerződésben foglalt feladatokat látja el

A közbeszerzési eljárások kapcsán

- valamennyi, a projekt megvalósításához szükséges közbeszerzési eljárás előkészítése és lefolytatása
- közbeszerzési eljárás részvételi, ajánlati felhívásainak összeállítása, döntések előkészítése, az eljárás bonyolítása
- egyeztetés a Közreműködő Szervezettel
- értékelések megszervezése
- eljárások eredményéről szóló hirdetések feladása, szerződéskötés előkészítése,
- szerződésmódosítások és a pótmunkák/ kiegészítő beszerzések ügyintézése

A projekt végrehajtása kapcsán

- egyeztetés az építéshatósággal, a kivitelezők, beszállítók képviselőivel,
- a lakosság tájékoztatása,
- pénzügyi-számviteli nyilvántartások vezetése, és auditálások, jelentések készítése,
- jogi feladatok,
- belső ellenőrzés és monitoring,
- közreműködés az ellenőrzésben,
- egyeztetés a Közreműködő Szervezettel.

A projekt lezárása kapcsán:

- ellenőrzés végzése,
- értékelés,
- a külső szerv által végzett ellenőrzésben közreműködés,
- egyeztetés a Közreműködő Szervezettel.

Megbízott átfogó feladatai, kötelezettségei a projekt végrehajtása során

- szakértelem biztosítása,
- akcióterületi és pénzügyi tervek elkészítése és Megbízóhoz elfogadásra való benyújtása (több éves, éves, negyedéves akcióterületi és pénzügyi tervek)
- beszámolók elkészítése és önkormányzathoz elfogadásra való benyújtása (több éves, éves, negyedéves pénzügyi beszámolók)
- rendezési munkák megvalósításának szervezése a közterületeken (közműkonstrukció, utak, parkolók, zöldfelületek kialakítása)

- fejlesztési akcióba bevont építési munkák előkészítése (terveztetés, engedélyeztetések bontások, közműfeltételek biztosítása)
- magánvállalkozások építési tevékenységének koordinálása
- a városfejlesztési akció pénzügyi egyensúlyának biztosítása
- adminisztratív, információs feladatok ellátása
- szociális, közösségi jellegű beavatkozások szervezése.

A Megbízott jelen szerződésben meghatározott feladatai ellátása érdekében részt vesz a város Integrált Városfejlesztési Stratégiájának (IVS) aktualizálásában, karbantartásában, az ezekhez kapcsolódó pénzügyi tervezésben, különösen az éves költségvetés tervezésének kialakításában. A Megbízott várhatóan a Munkácsy Mihály Általános Iskola felújításával, bővítésével, valamint az Esterházy kastély rekonstrukciójával kapcsolatosan ellátja a projektmenedzsmenti feladatokat.

3.2. Szakmai és pénzügyi célkitűzések

A társaság az Önkormányzattal megkötött Város-rehabilitációs Megbízási Szerződésben meghatározott feltételek mellett látja el a tevékenységét.

A díjazásra a fedezetet a projekt megvalósítására elkülönített menedzsment költségek biztosítják. A műszaki ellenőrzésre a projekt könyvvizsgálatára és a marketing akciókra az e célokra elkülönített, illetve tervezett költségek nyújtanak fedezetet.

A társaság személyi állományának feltöltése, a munkatársak felvétele az első projekt kivitelezésének megkezdéséig történik meg. A működési költségek forrását a projekt megvalósítására biztosított pénzügyi keret arányos része képezi. A pénzek felhasználása függ az elvégzendő feladatokhoz szükséges erőforrásoktól és a szakmai közreműködés mértékétől.

Az üzleti terv részét képező eredmény kimutatásban árbevételként betervezett összeg, az alkalmazottak bér és egyéb költségeire, valamint közbeszerzési-, jogi-, könyvelési és műszaki szakemberek, tervezők, szakértők, régészeti kutatások igénybevételére ad fedezetet.

Az ügyvezető kezdetben térítés nélkül látja el feladatát.

Igénybevett szolgáltatásként jelenik meg a működéssel összefüggő közüzemi és ügyviteli költség.

2010. évben a támogatási szerződés megkötését követően a kivitelezési munkák közbeszerzésének lebonyolítása, a műszaki ellenőr kiválasztása és az ezekhez kapcsolódó szerződéskötések képezik a fő feladatokat.

Fontos elem, a kivitelezési munkák megkezdése előtt a régészeti próbafeltárás, az ehhez szükséges engedélyek beszerzése és szerződéskötés a Kulturális Örökségvédelmi Szakszolgálattal. A mérleg kismértékű nyereséget tartalmaz, amely összeg eredménytartalékba helyezendő.

A társaság ingatlangazdálkodással összefüggő közép és hosszútávú tevékenysége tőkebevonást igényel, amelyet az alapító önkormányzat biztosít.

Látható, hogy az 1 millió forintos törzstőke csak szűk mozgási területet biztosít a társaság részére. A társaság csak akkor tud hatékonyan részt venni az önkormányzat ingatlanfejlesztési projektjeiben, ha ehhez megfelelő pénzügyi fedezet áll a rendelkezésére.

4. Erőforrások, kompetenciák

A társaság a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint végzi feladatát. A felvételre kerülő alkalmazottak szakirányú végzettséggel rendelkeznek és birtokában vannak a szakmai feladatok ellátásához szükséges tapasztalattal és képességekkel.

A cél olyan szervezeti és működési feltételrendszer megteremtése, amely alkalmassá teszi a társaságot az IVS-ben szereplő projekt előkészítésére, végrehajtására és menedzselésére.

Az első ütemben sor kerül a napi munkavégzés feltételeinek megteremtésére, az alapvetően szükséges eszközök beszerzésére. A társaság kezdetben 3-4 fő munkatárssal kezdi meg működését.

- ügyvezető
- gazdasági vezető
- műszaki vezető
- asszisztens

Az alkalmazottak, megbízottak kompetenciái

Ügyvezető

Az ügyvezető felelős az akcióterületi tervek elkészítéséért, és az akcióterületi fejlesztések megvalósításáért. Ez magában foglalja az Önkormányzat számára az akcióterületi fejlesztéssel/ rehabilitációval kapcsolatos előkészítő munkát, és a fejlesztések végrehajtását, menedzsmentjét is.

Az ügyvezető előterjesztési jogot gyakorol a hatáskörébe tartozó akcióterületek vonatkozásában.

Az ügyvezető gyakorolja a munkáltatói jogokat.

Gazdasági vezető

Feladata a városfejlesztő társaság üzleti tervének előkészítése (amennyiben nem önálló társaságról van szó, az üzleti terv önálló fejezetként jelenik meg a társaság üzleti tervében);

Feladata az akcióterületi fejlesztések pénzügyi megvalósíthatóságának előkészítése, koordinációja, a több éves pénzügyi terv alapján az éves és negyedéves pénzügyi tervek elkészítése, és azok megvalósulásának nyomon követése,

Az akcióterületi projekt megvalósításához kapcsolódó pénzügyi vonatkozású feladatok elvégzése.

A gazdasági vezető a feladatait munkaviszony vagy megbízási jogviszony keretében látja el.

Műszaki vezető

Feladata az akcióterületi terv elkészítéséhez, megvalósításához szükséges műszaki információk közvetítése, beszerzése, koordinációja. Feladata továbbá az akcióterületi projekt végrehajtása során a műszaki tartalom biztosítása, a megvalósulás nyomon követése, a tervezőkkel, bonyolítókkal, kivitelezőkkel valamint a műszaki feladatokban együttműködő szervezetekkel való koordináció, kapcsolattartás.

Feladatait munkaviszony vagy megbízási jogviszony keretében látja el.

Asszisztens

Feladata a társaság adminisztrációjának ellátása, ennek keretében nyilvántartást vezet a beérkező és a kimenő ügyiratokról, gondoskodik a társaság leveleinek, egyéb iratainak postázásáról

Segíti az ügyvezető, a pénzügyi és műszaki munkatársak feladatainak elvégzését.

Az alkalmazottak, megbízottak bérköltségéről, forrásáról az üzleti terv 6. pontja, valamint a mérleg tartalmaz rendelkezéseket.

Lehetséges külső kompetenciák

- műszaki tervezők
- lebonyolító
- közbeszerzési szakértő

- műszaki ellenőr
- projektmenedzser
- kommunikációs szakértő

5. Ingatlangazdálkodási terv

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 133/2007. (IX.25.) határozatával elfogadta az Integrált Városfejlesztési Stratégiát és az arra épülő városfejlesztési akcióprogramot. Az 58/2008. (IX.23.) határozattal pedig elfogadásra került Pápa városra vonatkozó Integrált Városfejlesztési Stratégia, valamint Pápa Város Belvárosi Akcióterületi Terve.

A belvárosra vonatkozóan 2009. december 8-án elkészült és a pályázathoz benyújtásra került az 1:4000 méretarányú akcióterületi térkép, amely külön jelöli kizárólag önkormányzati tulajdonú, többségi önkormányzati tulajdonú, az állami tulajdonú, a többségi magántulajdonú, valamint az egyházi tulajdonú ingatlanokat. Ezen dokumentumba összefoglalásra kerültek az akcióterületi tulajdonviszonyok a lakásállományra, az üzletekre és a közintézményekre vonatkozóan.

A képviselőtestületi döntéseknek megfelelően benyújtásra került „Pápa Városközpont Funkcióbővítő Rehabilitációja” című pályázat. A pályázat szerint a funkcióbővítő rehabilitációra a Fő téren, a Fő utcán és a Deák Ferenc utcában kerül sor - ahol az ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak -, ezért a részletes ingatlangazdálkodási terv ezen fejlesztési területről szól.

A belvárosi akcióterületen belül ezen lehatárolt részre vonatkozó jellemzők, nem térnek el a belváros egészétől. Az itt található ingatlanok rekonstrukciójának egy szakaszán jutott túl a város, sok épület felújítása megtörtént, de még jelentős számú épület felújításra vár.

Pápan a házak zöme viszonylag új, huszadik századi építésű. Az utolsó népszámlálás adatai szerint a város 12476 házából, 1909 épült 1919 előtt. Ezek az épületek szinte kivétel nélkül az akcióterületen találhatóak. A városszél társadalma elöregedettebb, mint a városi átlag. Az akcióterületen található lakások átlagára a Kossuth utca, Fő tér, Fő utca esetében lényegesen magasabb, mint a környező utcákban.

A belváros funkcióellátottsága minden igényt kielégít. Ide koncentrálódik lényegében szinte az összes fontos szolgáltatási, egészségügyi, és hatósági funkció, és a belvárosban található a legtöbb kereskedelmi egység és szálláshely is.

A nem lakás célú helyiségek (üzletek, irodák, stb.) legértékesebb része az akcióterületen belül, a közvetlen belvárosban (Kossuth utca, Fő tér, Fő utca) található. Ezen ingatlanok közül a legértékesebb (ingatlanár, bérleti díj tekintetében) a Kossuth utca, Fő tértől a Deák Ferenc utcáig terjedő szakasza, ahol a vételár esetenként meghaladta az 500.000,-Ft/m² összeget, a bérleti díj pedig elérheti az 40.000,-Ft/m²/év + ÁFA összeget.

A pályázatban szereplő funkcióbővítő rehabilitációval érintett területen (Fő tér, Fő utca, Deák Ferenc utca) 57 önkormányzati tulajdonú ingatlan található, amelyből 31 forgalomképes, 26 forgalomképtelen. Az 57 épület bérbeadásából származó bérleti díj bevétel ebben az évben 51.458.000,-Ft + ÁFA. A 26 forgalomképes ingatlan forgalmi értéke 454.157.000,-Ft + ÁFA. Ezen ingatlanok hasznosításából származó bevétel forrást jelenthet a városfejlesztési feladatok ellátásához.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében az értékesítési szándék - részben a piaci viszonyok, részben az értékes ingatlanvagyon megtartása miatt - korlátozott. A jelenben és a jövőben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elsődlegesen bérbeadással lesznek hasznosítva.

Az elmúlt években az akcióterületre is jellemző az ingatlankereslet visszaesése, és az árak stagnálása, illetve csökkenése. Ezen tényeket figyelembe véve, a nem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosai is az értékesítéssel kívánnak és elsősorban

bérbeadással - esetenként lényegesen csökkentett bérleti díj megállapításával - kívánják az épületeket hasznosítani.

A pályázathoz benyújtott akcióterületi terv 3.7.1. pontja részletes funkcióelemzést tartalmaz, a 3.8. pontja a tulajdonviszonyokat értékeli, a 3.9. pontja a tulajdonosi együttműködési szándékot vizsgálja, a 3.10. pontja a piaci igényeket, lehetőségeket és ingatlanárakat elemzi, foglalja össze.

6. Pénzügyi terv

A társaság pénzügyi tervét az üzleti terv 1. számú melléklete tartalmazza, Mérleg és Eredménykimutatás formában.

A 2009. évi tényadatok mellett a 2010. és 2011. évi tervezett számok szerepelnek.

A társaság bevételi forrásai

Alapítói hozzájárulás

A város-rehabilitációs támogatások kedvezményezettje minden esetben az önkormányzat, a társaság lebonyolítóként elsősorban a menedzsment költségek lehívására jogosult.

Az önkormányzat a projektgazda, ezért az előfinanszírozás az önkormányzat költségvetését terheli.

Piaci tevékenység

Limitált mértékben lehetséges, mivel – az önkormányzattal kötött közbeszerzés nélküli megbízási szerződés miatt – a társaság éves nettó árbevételének legalább 90 %-a önkormányzati szerződés teljesítéséből kell hogy származzék.

A törvény által engedélyezett 10 %-os „külső árbevétel „, a későbbiek során kihasználásra kerülhet.

A társaság kiadásai

Alapítási költségek

A társaság létrehozásával kapcsolatos jogi és eljárási díjak.

Működési költségek

Új társaság került megalapításra, ezért számolni kell a működéssel kapcsolatos költségekkel, többek között az iroda berendezése, alapvető eszközök beszerzése, a könyvelés, könyvvizsgálat és a bankszámlanyitás költsége.

Alapvető cél, hogy a társaság működése ne jelentsen további kiadásokat az önkormányzat számára, hanem a pályázati támogatásból a menedzsment feladatokkal összefüggő működési költségeit fedezze.

Projekt előkészítéssel és végrehajtással kapcsolatos költségek

A társaság a projekt végrehajtása a következő fejlesztési ütem előkészítése, valamint megvalósításához kapcsolódó szolgáltatások vonatkozásában az önkormányzat nevében jár el. A társaság arra törekszik, hogy a feladatok ellátásának költségei beépíthetők és elszámolhatók legyenek a város-rehabilitációs projektek keretében.

7. Marketingterv

Helyzetelemzés

A társaság, mint induló vállalkozás kezdetben a tulajdonos önkormányzat alapítói hozzájárulásából, továbbá az általa kezelt projektekért járó megbízási díjakból működik.

Már a működés első évében cél, hogy a futó, illetve a későbbiekben elinduló projektek menedzsment díjából, valamint egyéb városfejlesztési funkciókkal kapcsolatos feladatellátásból származó bevételek által nyereséget realizáljon.

Marketing célok

Az elvárások realizálása közben a társaság rövidtávon is nyereséges működésre törekszik.

A közép és hosszú távú tervek között szerepel a város, továbbá a részben vagy teljes egészében önkormányzati tulajdonú intézmények a gazdasági és civil szféra javát szolgáló projektek számának növelése.

A szolgáltatások sokszínűbbé tétele magasabb bevételt és profitot eredményez a társaság számára.

Marketing stratégia

A fejlesztések célközönségét Pápa Város polgárai képezik. A cél olyan projektek elindítása és végrehajtása, amelyek gazdasági és funkcionális tekintetben összhangban állnak a lakosság érdekeivel és elvárásaival.

Nagyon fontos, hogy az elmúlt időszak tendenciáinak figyelembevétele mellett rendszeres felmérést kell készíteni a lakosság körében, amely tükrözi az érintettek véleményét és a fejlesztésekhez való hozzáállását.

Ezt a célt szolgálják többek között az önkormányzat által szervezett lakossági fórumok, a város-rehabilitációval összefüggésében alkalmazott elemek (kérdőív, nyilvános eseményeken való megjelentetés stb.), melyek lehetőségei jelentősen bővülnek a társaság saját honlapján.

A honlap publikusan elérhető fórumai és egyéb eszközei lehetőséget kínálnak a célközönségnek arra, hogy véleményükkel, ötleteikkel építő jellegű kritikákkal a városfejlesztési tevékenység javát szolgálják. Egyidejűleg bárki tájékozódhat a futó projektek aktuális állapotáról, valamint a tervezett fejlesztésekről. A társaság a honlap létrehozásával a széleskörű nyilvánosság biztosítását célozza.

A társaság menedzselt tevékenységeinek tekintetében fontos elvárás a gazdaságosság. Ez egyrészt magába foglalja azt, hogy a végrehajtott akcióknak a Kedvezményezett számára – esetünkben Pápa Városa – hozzáadott értéket kell képviselniük. Az érték egyrészt költség-haszonelemzéssel kimutatható, másrészt a végrehajtás a társaság szempontjából is gazdaságos, azaz jövedelem és profit teremtő.

A megpályázható projektek száma egyértelműen kijelöli, hogy a társaságnak már az első évtől kezdve intenzíven bővülő irányvonalat kell képviselnie. Előnyt jelent, hogy a városfejlesztési pályázatok projekt menedzsment tevékenységének elnyerése tekintetében monopol helyzetben van, ezért minden erejével és kompetenciájával a projektek sikerére összpontosíthat.

A siker záloga lehet a társaság hatékony szervezete és a munkatársak kompetenciái.

Marketing elemek

Termékszolgáltatás

A társaság, szolgáltatást nyújt, melynek meghatározó részét Pápa város rehabilitációs projekthez fűződő menedzsment tevékenység teszi ki. A marketing terveknek megfelelően középtávon a szolgáltatások diverzifikációjára törekszik olyan feladatok ellátásával, mint például a táj- és természetvédelem.

Promóció

A társasági szolgáltatások igénybevételének fő hordozója a stratégiai célok között már említett honlap, ahol a civil szféra tagjai is részletesen tájékozódhatnak a társaság tevékenységéről, terveiről és elért eredményeiről. Ezen túlmenően a Társaság által menedzselt tevékenységek alakulásáról a helyi és a térségi sajtó és média is rendszerint beszámol.

Marketing intézkedések

A belvárosi akcióterületen megvalósítandó fejlesztésekről a múlt évben (május 21-én) a Fő téren projektoros kivetítő, valamint az elkészült tervanyagok bemutatásával Pápa Város Önkormányzata közmeghallgatást tartott. A Fő téri rekonstrukciók helyszínén, a megjelent közel 100 fő részletesen megismerhette a pályázatban szereplő fejlesztési célokat, feladatokat és a teendők várható ütemezését.

A múlt évben és ebben az évben is a városi televízióban és újságban több alkalommal volt interjú, stúdióbeszélgetés, riport a fejlesztési feladatok aktuális állásáról és a soron következő teendőkről.

Ezen információkból a város és elsődlegesen az akcióterületen élők tájékozódhattak a várható forgalmi és egyéb korlátozásokról.

Jelenleg a lakosság arról kap folyamatosan tájékoztatást, hogy a pályázatban foglalt fejlesztések megvalósításához kapcsolódóan az új közlekedési rend (a Szabadság utcában két végében kiépítendő korforgalom megépítésével, igénybevételével) hogyan változik.

A következő fontos tájékoztatási feladat a Fő téren elkezdődő régészeti és építészeti munkák megkezdését megelőzően lesz, amikor a következő időszak teendői és a lakosságot érintő várható változások kerülnek ismertetésre.

A fejlesztés megvalósulásával az akcióterületen egy megújult turisztikai termékkínálat jön létre, amely várhatóan jelentősen bővíti a turisták által alkotott célcsoportot.

Az akcióterületi fejlesztésekkel párhuzamosan pontosítani és bővíteni kell a marketing feladatokat, így többek között teendő lesz:

- célcsoportok: (külső-belső célcsoportok) azonosítása, szegmentálása;
- a „várostermék”: a városi javak, szolgáltatások és városi tér, mint a célcsoportok szükségleteit kielégítő termékcsomag;
- a várostermék fejlesztése, marketingszemléletű megközelítése;
- a várostermék árazása: közszolgáltatások ára, helyi adók és adókedvezmények;
- a várostermék kommunikációja: különös tekintettel az akcióterületi fejlesztésekre, valamint az azt finanszírozó pályázat elvárásaira.

A marketing feladatok végrehajtásához (az értékesítési csatornák a reklám, az eladás-ösztönzés, stb. költségeire) a Kft. éves költségvetésében, a városrehabilitációs rendeletben megjelölt források igénybevételével kell a fedezetet biztosítani.

Pápa, 2010. május 13.

dr. Lukács Endre sk.
ügyvezető

Pápai Városfejlesztő Társaság Korlátolt Felelősségű Társaság Szervezeti és Működési Szabályzata

1. A társaság neve: Pápai Városfejlesztő Társaság Kft. (a továbbiakban: társaság)
A társaság székhelye: 8500 Pápa, Fő u. 5.
A társaság tulajdonosa: Pápa Város Önkormányzata

2. A társaság célja,tevékenysége

Pápa Város önkormányzati fejlesztésének előkészítésével, azok végrehajtásával kapcsolatos szolgáltatások és feladatok, a város-rehabilitációs programban szereplő projektek megvalósításának menedzselése, az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) időszakos felülvizsgálata, a következő akciótervi időszakra vonatkozó akcióterületi tervek (AT) előkészítése.

A társaság beruházás-bonyolítási és projekt-vezetési feladatokat lát el, az önkormányzati város-rehabilitációs fejlesztések előkészítése, megvalósítása során.

A társaság részletes feladatait a társaság és az Alapító megbízási szerződés(ek) keretei között rögzíti.

3. A társaság működésének jogi háttere

A társaság működésére vonatkoznak mindazok a normák, amelyek a piaci viszonyok között működő gazdasági társaságok hátteréül szolgálnak. Továbbá Pápa Város Önkormányzatának az általa alapított gazdasági társaságokra vonatkozó szabályai az irányadóak.

A fentieknek megfelelően a társaság működését alapvetően az alábbi normák határozzák meg:

- 2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról,
- 2006. évi V. törvény a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról,
- 1990.évi LXXV. törvény a helyi önkormányzatokról,
- 1999. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról.

4. A társasággal együttműködő önkormányzati intézmények

4.1. A Polgármesteri Hivatal vállalkozási osztálya közreműködik:

- a társaság tevékenységéhez anyagi fedezetet is biztosító pályázatok előkészítésében,
- a pályázatokkal összefüggő feladatokban,
- a városrehabilitációs szerződéssel kapcsolatos feladatok ellátásában,
- a pályázatokkal kapcsolatos támogatási szerződés Irányító Hatósággal történő megkötésének előkészítésében.

3.2 A Polgármesteri Hivatal műszaki és pénzügyi osztálya közreműködik

- akcióterületi terv elkészítéséhez szükséges műszaki információk beszerzésében, továbbításában,
- az akcióterületi projekt végrehajtása során a műszaki, pénzügyi tartalom megvalósulásának figyelemmel kísérésében, a számlázással, a támogatás lehívásával, az elszámolással kapcsolatos feladatok ellátásában,
- az akcióterületi feladatok ütemezésének indítványozásában.

5. A társaság munkatársai

4.1. Ügyvezető

A társaság vezető tisztségviselőt megillető jogait az ügyvezető látja el.

- Ügyvezetésnek minősül a társaság irányításával összefüggésben szükséges mindazon döntések meghozatala, amelyek törvény vagy a társasági szerződés alapján nem tartoznak a társaság legfőbb szervének vagy más társasági szervnek a hatáskörébe.
- Az ügyvezető felelős az akcióterületi tervek elkészítéséért, és az akcióterületi fejlesztések megvalósításáért. Ez magában foglalja az Önkormányzat számára az akcióterületi fejlesztéssel/ rehabilitációval kapcsolatos előkészítő munkát, és a fejlesztések végrehajtását, menedzsmentjét is.
Az ügyvezető előterjesztési jogot gyakorol a hatáskörébe tartozó akcióterületek vonatkozásában.
Az ügyvezető gyakorolja a munkáltatói jogokat.
- A gazdasági társaság alapításának, a társasági szerződés módosításának, a cégjegyzékbe bejegyzett jogoknak, tényeknek és adatoknak és ezek változásának, valamint törvényben előírt más adatoknak a cégbírói - elektronikus úton történő - bejelentése a vezető tisztségviselő kötelezettsége.
- A gazdasági társaság munkavállalóival szemben a munkáltatói jogokat - ha az alapító okirat eltérően nem rendelkezik - a vezető tisztségviselő gyakorolja.
- A gazdasági társaságot törvényes képviselőként a vezető tisztségviselő képviseli harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok és más hatóságok előtt.
- A gazdasági társaságot a társaság vezető tisztségviselője írásban cégjegyzés útján képviseli. A vezető tisztségviselő cégjegyzési joga - a bankszámla feletti rendelkezés tekintetében is – önálló.
- A vezető tisztségviselő a gazdasági társaság ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal - és ha e törvény kivételt nem tesz -, a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján köteles ellátni. A vezető tisztségviselő a polgári jog általános szabályai szerint felel a gazdasági társasággal szemben a jogszabályok, a társasági szerződés, illetve a gazdasági társaság legfőbb szerve által hozott határozatok, illetve ügyvezetési kötelezettségeik felróható megszegésével a társaságnak okozott károkért.

4.2 Gazdasági vezető

Feladata a városfejlesztő társaság üzleti tervének előkészítése;

Feladata az akcióterületi fejlesztések pénzügyi megvalósíthatóságának előkészítése, koordinációja, a több éves pénzügyi terv alapján az éves és negyedéves pénzügyi tervek elkészítése, és azok megvalósulásának nyomon követése,

Az akcióterületi projekt megvalósításához kapcsolódó pénzügyi vonatkozású feladatok elvégzése.

A gazdasági vezető a feladatait munkaviszony vagy megbízási jogviszony keretében látja el.

4.3 Műszaki vezető

Feladata az akcióterületi terv elkészítéséhez, megvalósításához szükséges műszaki információk közvetítése, beszerzése, koordinációja. Feladata továbbá az akcióterületi projekt végrehajtása során a műszaki tartalom biztosítása, a megvalósulás nyomon követése, a tervezőkkel, bonyolítókkal, kivitelezőkkel valamint a műszaki feladatokban együttműködő szervezetekkel való koordináció, kapcsolattartás.

Feladatait munkaviszony vagy megbízási jogviszony keretében látja el.

4.4. Asszisztens

Feladata a társaság adminisztrációjának ellátása, ennek keretében nyilvántartást vezet a beérkező és a kimenő ügyiratokról, gondoskodik a társaság leveleinek, egyéb iratainak postázásáról

Segíti az ügyvezető, a pénzügyi és műszaki munkatársak feladatainak elvégzését.

5. Külső szakértők

A külső munkatársakkal, különösen a műszaki ellenőrrel, a lebonyolítóval, a könyvvizsgálóval, a közbeszerzési szakértővel, a jogi szakértővel, a kommunikációs szakértővel, a társadalmi kapcsolatok szakértőjével, a projektmenedzsmen szakértőjével, a „soft” elemeket menedzselő szakértővel az ügyvezető köt szerződést.

6. Hatályba lépés

A jelen szervezeti és működési szabályzatot Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete határozatával hagyta jóvá és lép hatályba.

Pápa, 2010. június

Dr. Lukács Dénes Endre
ügyvezető