

ISTER-GRANUM FEJLESZTÉSI ÉS SZOLIDARITÁSI ALAP



Az Ister-Granum Fejlesztési és Szolidaritási Alap az Ister-Granum EGTC területén megvalósítandó fejlesztések tervezett pénzügyi fedezete

Az EGTC fejlesztéseinek biztosítása érdekében fejlesztési és szolidaritási alapot kíván létrehozni, mert a pályázatok megvalósítását nehezíti, hogy ezek utófinanszírozottak, tehát az EGTC-nek, amely jelenleg még saját vagyonnal nem rendelkezik, ezeket előre finanszíroznia kell. Ehhez pedig bankhitelt kell felvennie. A bankhitelhez a fedezetet csak ugyanazon önkormányzatok biztosíthatják, amelyek az EGTC-nek is tagjai. Ezért egy új megoldással kísérletezünk.

A tervek szerint az önkormányzatok forgalomképes, de nem nagy értékű ingatlanokat vinnének be apportként az alapba, esetleg annak vagyongazdálkodó jogát adnák át. Minthogy a taglétszám magas, ez az ingatlanvagyon összességében több százmillió forintba is rúghat.

Az alap második pillérét a régióban működő nagyvállalatok kisebb, egy-két milliós, éves rendszerességű befizetései jelentenék. Ennek az összegnek a nagyságát nem tudjuk előre megbecsülni, de több tízmillió forintot remélünk ebből a forrásból is.

Az alap harmadik pillérét alkalmi befizetések, szponzorációk, támogatások jelentenék.

A kérdést több szempontból megvizsgáltuk, s szolidaritási alap létrehozására 3 lehetséges alternatíva merült fel:

- **a szabályozott ingatlanbefektetési társaság**

Ez az új társasági forma sok előnyt hordoz magában, de a minimálisan elvárt alaptőke (tízmilliárd forint), jelentősen meghaladja az EGTC tagjainak lehetőségeit.

- **zártkörűen működő ingatlan befektetési alap**

A zártkörűen működő ingatlan befektetési alap több szempontból megfelelne az Ister-Granum Fejlesztési és Szolidaritási Alap céljainak, de a minimális alaptőke 500M Ft, melyből induláskor az ingatlanok aránya max.50% lehet, így ennek megvalósítása kétséges, s működtetése jelentős költségekkel jár (pl. ingatlanok kötelező értékelése negyedévente) S a leginkább elvárt feltétel a hietelfelvétel megkönnyítése sem teljesül, mert a lombard hitel, amit a befektetési jegyek fedezet mellett tud igénybe venni a befektetési jegy tulajdonosa, ebben az esetben nem jöhet szóba, hisz a zártkörű működés miatt a befektetési jegyek csak korlátozottan forgalom képesek (csak a többi tulajdonos vásárolhatja meg), s mint ingatlan alap, az Ister-Granum Fejlesztési és Szolidaritási Alap 500M Ft-ra becsült induló ingatlan vagyona nem számottevő. Mind alapkezelési, mind ingatlan üzemeltetési szempontból jóval alatta marad a gazdaságosan működtethető méretnek. Az üzemeltetési költségeket tovább növeli az a tény, hogy az ingatlanok nem egy tömbben, hanem az eurégió területén szétszórva helyezkednek el.

- **nonprofit szervezet (nonprofit Kft, alapítvány, stb)**

Megoldásként vetődhet fel egy nonprofit szervezet létrehozása is, vagy amennyiben lehetséges az EGTC nonprofitként és/vagy közhasznúként működése, mely szervezet tulajdonába kerülnének az ingatlanok, vagy más döntés esetén a tulajdonjog nem, csak a vagyongazdálkodási jog, s így a szervezet hasznosítaná, s járna el a finanszírozás biztosítása érdekében. Amennyiben ez a nonprofit szervezet közhasznú tevékenységet folytat, úgy annak vállalkozói támogatása költség-és adóhatékony megoldást jelent.

Javasolom, hogy ez utóbbi verzió kerüljön kidolgozásra, s a közgyűlés elé terjesztésre oly módon, hogy nem az ingatlanok tulajdonjoga hanem azok vagyongazdálkodási joga kerülne át az EGTC-hez, oly módon, hogy a vagyongazdálkodási szerződés szabályozza az ingatlanok hasznosítási módját, s hitelfedezetként történő felajánlás lehetőségét is, így nem szükséges minden egyes projekthez képviselőtestületi döntés.