

Budapest XXI. Kerület		Csepel Önkormányzata
1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.		
POLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

**Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által
korábban felvett önkormányzati hitelek kiváltásának lehetőségére,
illetve a még rendelkezésre álló északi pénz hozamának növelésére**

Készítette: Halmos Istvánné ágazatvezető
Szegevári Etelka főtanácsos

Előterjesztő: Tóth Mihály polgármester

Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra irodavezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **65.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 03. 20.

Leadási idő: 2008.március hó 04. nap

Testületi ülés időpontja:
2008. március 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 749/2007. (XII.18.)Kt. határozattal elfogadott 2008. I. félévi munkaterve előírja **javaslat készítését folyószámlahitel igénybevételére és korábban felvett önkormányzati hitelek kiváltásának lehetőségére, illetve a még rendelkezésre álló északi pénz hozamának növelésére.** Jelen előterjesztés keretében ennek a feladatnak kívánunk eleget tenni.

Folyószámlahittel, mint a költségvetési hiány finanszírozásának egyik lehetséges módjával több éve él az önkormányzat. A hiány egészének finanszírozását a Fővárosi Önkormányzat felé fennálló bérlakás-értékesítési bevétel tartozás ideiglenes bevonásával és a folyószámlahittel biztosítjuk. A hitelszerződést évente újra kell kötni a számlavezető bankkal, az OTP Bank Nyrt-vel. A folyószámlahitelt csak a számlavezető banktól vehetjük igénybe, azonban a jogszabály (közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. törvény) közbeszerzési eljárás lefolytatását írja elő. Mivel az előző évi szerződés 2008. április 3-án lejár, az eljárás időben történő megindítása érdekében a képviselő-testület a 2008. évi folyószámla hitelkeretről 2008. február 21-én a 117/2008.(II.21.)Kt. határozatával döntött.

A hitelek kiváltásának lehetőségeire, illetve a még rendelkezésre álló északi pénz hozamának növelésére vonatkozó javaslat kialakításához a Városgazdálkodási Iroda írásban megkereste az alábbi pénzügyintézeteket:

- CIB Bank Zrt.
- Kereskedelmi és Hitel Bank Zrt.
- Raiffeisen Bank Zrt.
- OTP Bank Nyrt.
- UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Erste Bank Hungary Nyrt.

A megkeresésben az iroda az alábbi pénzügyintézeti szolgáltatásokra kért tájékoztatást, illetve lehetőség szerint ajánlatot:

1. Az önkormányzat meglévő hosszútávú (éven túli) fejlesztési és lakásépítési hiteleinek kiváltása kedvezőbb pénzügyi konstrukcióval. (Az aktuális adósságszolgálat-ütemezést, valamint a 2006. évi önkormányzati beszámolót és a 2007. évi költségvetést tartalmazó rendeleteket másolatban mellékelte.)
2. Kb. 4-6 milliárd Ft-os, jelenleg rövidtávú betétként lekötött pénzeszköz kedvezőbb hozadékanak (kamat, hozam) elérése

érdekében történő lekötése vagy befektetése – esetleg ezek kombinációja – kockázatmentesség garantálásával és azonnali hozzáférés lehetőségével.

A megkeresett bankok – az Erste Bank Nyrt. kivételével – a kért tájékoztatást javaslataikkal együtt megküldték, melyek alapján állítottuk össze jelen előterjesztést.

I.

A meglévő hosszútávú, fejlesztési célú hitelek kiváltásának lehetőségei

Az *önkormányzat hosszútávú, fejlesztési célú hitelállományát* a számlavezető OTP Bank Nyrt. kezeli. A 2008. évi fizetési ütemmel együtt ezek *adósságszolgálat állománya (tőke és kamat együtt) 2.344.557.439,-Ft.* Részletezve az alábbiak:

- Kamattámogatott lakásépítési hitel adósságszolgálat 73 db bérlakás építésére 2016-ig ütemezve: 361.315 ezer Ft. Ebből a fennálló hitel állománya 277.000 ezer Ft. A hitel kondíciója: 5 % kamat + 1 % kezelési költség = évi 6 %
- Kamattámogatott lakásépítési hitel adósságszolgálat 43 db bérlakás építésére 2018-ig ütemezve: 150.988. ezer Ft. Ebből a fennálló hitel állománya 109.500 ezer Ft. A hitel kondíciója: 5 % kamat + 1 % kezelési költség = évi 6 %
- 1 milliárd forint keretösszegű fejlesztési célhitel adósságszolgálat (8 db egyedi kölcsönszerződést tartalmaz) 2014-ig ütemezve: 952.348 ezer Ft. Ebből a fennálló hitel állománya 731.382 ezer Ft. A hitelek kondíciói: 1 havi BUBOR + 0,75%, jelenleg évi 8,52%.
- MFB hitel adósságszolgálat környezetvédelemhez kapcsolódó beruházási célokra 2021-ig ütemezve: 368.068 ezer Ft. Ebből a fennálló hitelállomány 254.762 ezer Ft. A hitel kondíciója: 3 havi EURIBOR – 0,50%, jelenleg 3,874% + projektvizsgálati díj 42.500 ezer Ft (ebből 8.500 ezer Ft már teljesítve van).
- MFB hitel adósságszolgálat általános beruházási célokra 2021-ig ütemezve: 511.720 ezer Ft. Ebből a fennálló hitelállomány 345.238 ezer Ft. A hitel kondíciója: 3 havi EURIBOR, jelenleg 4,374% +

projektvizsgálati díj 57.500 ezer Ft (ebből 11.500 ezer Ft már teljesítve van).

A hitelállományunk kondícióit vizsgálva, valamint a pénzüintézetek véleményét figyelembe véve ***nem célszerű az MFB és az állami kamattámogatott lakáshiteleket kiváltása, mivel azok kamata hosszútávon is kedvezőbb, mint amit egy új konstrukcióval el tudna érni az önkormányzat.***

Kedvezőbb hitelkondíciókat tehát csak a ***fejlesztési célhitelek*** esetében lehet elvárni. Ennek lehetséges módjai:

A.) Kötvénykibocsátás

Az erre vonatkozó beérkezett indikatív ajánlatok zártkörű kibocsátással 20 éves futamidőre szólnak az alábbi összefoglaló táblázat szerint:

Megnevezés	A Bank	B Bank	C Bank
Kibocsátás bank által javasolt névértéke	3.000.000.000 HUF	1.700.000.000 HUF	2.000.000.000 HUF
Kibocsátás bank által javasolt célja	Meglévő fejlesztési célhitel és folyószámlahitel kiváltása	Meglévő fejlesztési és lakásépítési hitelek kiváltása	Meglévő hitel kiváltása
Devizanem	HUF/CHF/EUR	HUF/CHF/EUR	HUF/CHF/EUR
Türelmi idő	5 év	3 év	3 év
Kamatbázis	Devizanemtől függően 6 havi CHF LIBOR, EURIBOR vagy BUBOR	Devizanemtől függően 3 havi CHF LIBOR, EURIBOR vagy BUBOR	Devizanemtől függően 6 havi CHF LIBOR, EURIBOR vagy BUBOR
Kamatfelár	1,65 %	0,69 %	1,5 %
Fizetendő díjak nem a bank felé (KELER)	215.000 Ft	215.000 Ft	díjmentes
Fizetendő díjak, költségek a	5.000.000 Ft	nincs	9.500.000 Ft

bank felé (szervezési, bonyolítási)			
---	--	--	--

A bankok kötvény-ajánlataikban különböző összegeket és célokat szerepeltetnek, az elemzésből azonban megállapítható, hogy csak a 731.382 ezer Ft-os fejlesztési célhitel állomány kiváltása indokolt, melynek egyik lehetséges módja a kötvénykibocsátás. Ez azonban további járulékos költségeket is eredményezne.

A kötvényekre a bankok jegyzési garanciát vállalnak, külön díj felszámítása nélkül különböző tanácsadási szolgáltatásokat is ellátnak a futamidő alatt. A kedvezőbb kamatozású deviza alapú kötvények esetében lehetőség van a devizanem futamidő alatti változtatására az árfolyamkockázat kiküszöbölésére. Ez a kötvények előtörlesztésével, és egy újabb kötvény forgalomba hozatalával is történhet. A devizanem váltás ún. derivatívák használatával is lehetséges, melynek lényege, hogy az önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy a futamidő alatt más devizanemre átkonvertálja tőkeállományát a piacon kialakuló árfolyamok függvényében úgy, hogy a kötvények tőkeállományának nyilvántartása továbbra is a kibocsátás devizanemében történik.

A forráshoz jutás időigénye kb. 4-6 hét. A kibocsátásból származó bevétel ideiglenes (amíg nincs szükség a felhasználására) befektetésére szintén ajánlanak szolgáltatást.

B.) Célhitelek átkonvertálása deviza alapúvá

A számlavezető OTP Bank Nyrt. ajánlatot tett a célhitelszerződések módosítására. A hitelszerződések módosítását követően a ***meglévő célhitelek forint alapú állományai CHF alapúvá konvertálódnak, míg a futamidő és a kamatperiódusok csak akkor változnának, amennyiben erre az önkormányzat igényt tart.*** A hitelszerződések módosításának elméletileg nincs időigénye, a bank részéről csak egy kockázati döntést igényel.

- Mivel a meglévő hitelszerződéseit az önkormányzat nem a Közbeszerzési Törvény hatálya alatt kötötte, így az eredeti kötelezettségvállalás szerződésmódosítással történő átalakítása sem esik a Kbt. hatálya alá, ezért azt nem kell közbeszereztetni.
- A deviza hitel alacsonyabb kamatozású, mint a jelenlegi forinthitel, így a deviza árfolyam- és kamatkockázat felvállalása mellett csökken a hitel után fizetendő adósságszolgálat.

- Az árfolyam- és kamatkockázat különböző treasury ügyletekkel kezelhető. A kamatkockázat akár meg is szüntethető, míg az árfolyamkockázat csökkenthető. Ez azt jelenti, hogy a változó kamatozású konstrukció fix kamatozásúra váltható. Illetve lehetőség van a futamidő alatti devizanem változtatására, amennyiben az adott devizaárfolyamok kedvezőtlenül alakulnak.
- 2008. február 22-i bankközi fixingek alapján számítva:

Jelenlegi szerződéses kamatfeltétel: **8,52%** (1 havi BUBOR+0,75%)
 CHF-re átkonvertálás esetén: **4,382%** (3 havi CHF LIBOR+1,75%)
- Egyéb költségek: a mindenkor Hirdetményben meghatározott szerződésmódosítási díj. Jelenleg 12.000,-Ft/szerződés, azaz 96.000,-Ft összesen. Az átváltással elérhető megtakarítás akár 90.000.000,-Ft is lehet.

C.) A jelenlegi hitelkonstrukcióktól kedvezőbb finanszírozási források elérésének lehetőségéről tájékoztatott az UniCredit Bank. Ezekre azonban *csak új beruházások esetében* van mód. Az ún. Municipal Finance Facility (MFF keret) – mely az Európai Unió fejlesztési bankjával kötött megállapodás alapján született – célja, hogy azon önkormányzati infrastrukturális beruházásokat támogassa, amelyek építési, felújítási vagy renoválási célúak.

Az MFF befogadható projektjei az alábbi témájúak lehetnek:

1. környezetvédelem
2. infrastruktúra
3. tudás alapú gazdaság fejlesztése
4. oktatás
5. egészségügy

Amennyiben az önkormányzat több fejlesztési projektet is szeretne megvalósítani, és ezek összértéke eléri a 12,2 millió EUR összeget (az egyes projektekhez nyújtható hitelek összege nem haladhatja meg a 2,5 millió EUR-t), a beruházások 50%-ának finanszírozását az Európai Beruházási Bank forrásainak segítségével a bank vállalja. ***Ennek a hiteltípusnak az előnye, hogy kezelési költség és rendelkezésre tartási jutalék nélkül EURIBOR kamaton adják, illetve az önkormányzat támogatásként három részletben 305.000 EUR-t vissza nem térítendő támogatásként kapna,*** melyet akár tőke visszafizetésére is lehet fordítani.

Az I. fejezet számításainál az alábbi, 2008. február 22-i bankközi fixingeket vettük figyelembe:

<i>megnevezés</i>	<i>1 havi</i>	<i>3 havi</i>	<i>6 havi</i>
BUBOR	7,77	7,92	9,13
CHF LIBOR	2,632	2,783	2,805
EURIBOR	4,18	4,374	4,371

I. fejezetet összefoglalva megállapítható, hogy az önkormányzat hosszútávú hitelállományának kedvezőbb kondíciókkal való kiváltása csak a fejlesztési célhitelek (731.382 ezer Ft) tekintetében ajánlott, mivel az államilag kamattámogatott lakáshitelek és az MFB hitelek konstrukcióira nincs egyértelműen kedvezőbb ajánlat.

A fejlesztési célhitel állomány tekintetében reális esély van egy kedvezőbb konstrukció kialakítására, további jelentős költségek nélkül, az árfolyamkockázat megfelelő kezelése mellett.

Az OTP Bank Nyrt-től konkrét ajánlat bekérését javasoljuk a célhitelszerződések módosítására vonatkozóan, a hitelek deviza alapúvá történő átváltására. Amennyiben az ajánlat az önkormányzat céljaiknak megfelelő, a szerződést a képviselő-testület döntésének megfelelően módosítani lehet.

Alternatívaként a kötvénykibocsátás lehetősége áll fenn. Ez esetben a jelen előterjesztéssel kapcsolatosan már megkeresett bankoktól konkrét szempontok megadásával ajánlatokat kell bekérni, majd ezek elbírálása után a legkedvezőbb ajánlattevővel lehet szerződést kötni a képviselő-testület döntése, majd felhatalmazása alapján.

(A fenti bekezdésben foglaltakkal kapcsolatban a Képviselő-testület figyelmébe ajánljuk, hogy a közbeszerzetés nélküli szerződésmódosítás a kötvénykibocsátásnál olcsóbb megoldás, annak szervezési és egyéb járulékos költségei miatt, miután a kamatozás feltételei azonosak lehetnek, ha ugyanolyan devizanemű konstrukcióról van szó)

II.

A még rendelkezésre álló északi pénz hozamának növelési lehetőségei

A *jelenleg rendelkezésre álló „északi pénz”* rövidtávra lekötött betétekben van elhelyezve, összesen *6,2 milliárd Ft* értékben az alábbi kondíciókkal:

1. Raiffeisen Bank Rt.	4.000.000.000 Ft	6 óra 7,84%-os kamatra
2. Raiffeisen Bank Rt.	1.000.000.000 Ft	3 óra 7,82%-os kamatra
3. Raiffeisen Bank Rt.	500.000.000 Ft	2 óra 7,79%-os kamatra
4. UniCredit Bank Zrt.	200.000.000 Ft	2 óra 7,60%-os kamatra
5. Erste Bank Nyrt.	500.000.000 Ft	1 óra 7,35%-os kamatra

A bankok az átmenetileg szabad pénzeszközök hozadékának növelésére az alábbi lehetőségeket kínálják:

A.) Lekötött betét:

Lehet változó, vagy fix kamatozású. A betéti kamat szintje a lekötés futamidejétől és az elhelyezett összeg nagyságától függően kerül meghatározásra. A pénzügyi helyzet folyamatos, előre pontosan nehezen jelezhető változásai miatt a rövidtávú (1-6) hónapos lekötött betétre kedvezőbb kamat érhető el. A legbiztonságosabb megtakarítási forma.

B.) Állampapírok (Diszkont Kincstárjegy, Kamatozó Kincstárjegy):

Kiszámítható, alacsony kockázatú befektetési forma. A kamat/hozam a futamidő végén államilag garantált.

A Kamatozó Kincstárjegy névre szóló, átruházható értékpapír. A Magyar Állam közvetlen és feltétel nélküli kötelezettségvállalása arra, hogy a kincstárjegy névértékét és előre meghatározott kamatát a kincstárjegyen megjelölt időben (a lejárat napján) és módon megfizeti. Egyéves futamidejű, fix kamatozású. Futamidő előtti visszaváltásra azonban nincs lehetőség.

A Diszkont Kincstárjegy egy évnél rövidebb futamidejű állampapír, mely kamatot nem fizet, hanem a névértéknél alacsonyabb, diszkont áron kerül forgalomba, lejáratkor pedig a névértéket fizeti vissza. A diszkont összege a névérték és a vételár közötti különbség.

Az állampapírok bankok által megjelölt hozamai: 7,1 – 7,8 %

C.) Vállalati kötvények, jelzáloglevelek:

Az állampapíroknál magasabb hozamúak, hosszabb futamidővel, éves fix kamatfizetésekkel.

A kötvények árfolyama azonban a futamidő alatt változik. Amennyiben a lejárat előtt szükség lenne a befektetett pénzre, csak az aktuális árfolyamon lehet értékesíteni a kötvényt, amivel rosszabbul lehet jární, mint a futamidő végének kiváráásával.

A jelzáloglevelek mögött ugyan ingatlan is áll biztosítékként, egy lejárat előtti adás-vétel esetében a vételi és eladási ár között több százalék is lehet (eladás csak a Budapesti Értéktőzsdén lehetséges, plusz költség a brókeri jutalék).

A kötvények, jelzáloglevelek bankok által megjelölt hozamai: 7,8–7,95 %

Fenti megtakarítási formáknál a kamat/hozam fixen és garantáltan érhető el. A befektetések *alábbi csoportjára* azonban – szemben a magasabb hozam elérésének lehetőségével – már *csak tőkegarancia* jellemző.

D.) Tőkegarantált strukturált betétek:

Közös jellemzői hogy a betétre fizetett kamat két adott deviza árfolyamának futamidő alatt tapasztalható mozgásától függ.

Ha az árfolyam az ügylet megkötésekor megállapított sávon belül marad, akkor a piaci kamatoknál jóval magasabb kamatszint is elérhető, ha azonban csupán egyszer is kilép a sávból, csupán a piaci kamatnál alacsonyabb minimum kamat garantált.

Egyes betéti változatokban sáv meghatározása helyett egy adott árfolyamszintet határoznak meg.

A betétet a futamidő alatt is fel lehet törni, de ekkor csak az eredeti összeg piaci kamattal diszkontált értéke jár vissza (ez esetben nincs tőkegarancia!)

Például egyik banki ajánlat szerint: Minimum kamat: 0,1 %
Maximum kamat: 9-10 %

Előnyük tehát a piacinál magasabb hozam elérésének lehetősége, miközben a tőke visszafizetése és a minimum kamat garantált.

Kockázatuk: ha az árfolyam a futamidő alatt sávon kívül vagy szint felett van, a garantált minimum kamat lényegesen alacsonyabb lesz, mint a piacon elérhető normál betéti kamat.

II. fejezetet összefoglalva megállapítható, hogy magasabb hozam elérésére csak magasabb kockázatú befektetési típusok esetében van lehetőség (minél magasabb a kockázat, annál nagyobb a hozam lehetősége). A kiemelkedően magas hozammal kecsegtető befektetések már a befektetett tőke megtérülését sem garantálják.

Figyelemmel arra, hogy az önkormányzat közpénzzel gazdálkodik, melyből közfeladatait kell minél magasabb színvonalon finanszírozni, fokozott szempont a befektetések garantáltsága (mind tőke, mind kamat esetében). Ezt indokolja az is, hogy az északi pénz kamatbevételeinek pontosan tervezhetőnek kell lennie, hiszen a költségvetésben egyedileg rendeli hozzá az abból finanszírozandó feladatokat a képviselő-testület. A lekötött keretösszeg a felhasználás függvényében folyamatosan változik, ezért lényeges feltétel a kellő mobilizálhatóság is. Nem elhanyagolható az a jogszabályi háttér (Az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény), amely a gazdálkodás biztonságát a képviselő-testület felelősségeként deklarálja.

Fent vázoltak alapján az északi pénznek továbbra is a lekötött betétekben történő elhelyezését javasoljuk. Ez a legbiztonságosabb hozadék teremtő konstrukció, mely különböző kamatlehetőségeket nyújt az 1-6 havi lekötés esetén, és a fejlesztési előirányzatok felhasználásához kamatvesztés nélkül, folyamatosan igénybe vehető a forrás.

Az előterjesztésben a fejlesztési célhittel kiváltásával kapcsolatban megfogalmazott javaslatok alapján az 1. számú határozati javaslatnál 1/A. és 1/B. alternatív megoldásra teszünk javaslatot.

Az előterjesztésben meghatározottak alapján – tekintettel a kamatkondíciókra, a költségekre – **az 1/A határozati javaslat elfogadását javasoljuk a tisztelet Képviselő-testületnek.**

Budapest, 2008. március 3.

Tóth Mihály

1. Határozati javaslat:

1/A.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, felhatalmazza a polgármestert, hogy a 731.382 ezer Ft-os fejlesztési célhitelállomány tekintetében keresse meg a számlavezető OTP Bank Nyrt-t, hogy a jelenleg HUF alapú hitelszerződés CHF alapúra való átkonvertálására tegyen ajánlatot, és a bank ajánlatát terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. május 31.

Felelős: elfogadásra: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Halmos Istvánné ágazatvezető

v a g y

1/B.) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jelenleg 731.382 ezer Ft-os fejlesztési célhitelállományának kiváltására kötvényt kíván kibocsátani.

Felkéri a polgármestert, hogy a kötvénykibocsátással összefüggésben a szükséges előkészületeket tegye meg és terjessze a képviselő-testület elé a kötvénykibocsátásról szóló javaslatot.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2008. június 30.

Felelős: elfogadásra: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Halmos Istvánné ágazatvezető

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.*

2. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az északi pénz rendelkezésre álló részét továbbra is rövid távú lekötött betétekben tartja, az eddigi gyakorlatnak megfelelően.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: folyamatos

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Halmos Istvánné ágazatvezető

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.*

M e l l é k l e t

a „Javaslat Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által korábban felvett önkormányzati hitelek kiváltásának lehetőségére, illetve a még rendelkezésre álló északi pénz hozamának növelésére” című előterjesztéshez

Az előterjesztés egyeztetve: Kernné dr. Kulcsár Dóra irodavezetővel.

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott vélemény, javaslat, észrevétel:

A javasolt módosítások az előterjesztés szövegébe beépítésre kerültek.

Budapest, 2008. március 3.

Kernné dr. Kulcsár Dóra sk.
irodavezető