

706 / 2010 SZEPT 0 1. / f.

4/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. szeptember 7-i ülésére

Előterjesztő: Dr. Dénes Margit
alpolgármester

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: MÁV lakótelep hasznosításának lehetőségei

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

| Bizottságok: | Tárgyalás: |
|---|------------|
| Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság | X |
| Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság | |
| Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság | |
| Népjóléti Bizottság | |
| Palotanegyed Városrészi Önkormányzat | |

Döntés: nyílt, a határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

517/2010 (IX.07.)

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály Vagyonhasznosítási Iroda

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VAGYONHASZNOSÍTÁSI IRODA, KISFALU KFT., JVK KFT.
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL:

JOGI CSOPORT: *JKKantó*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA:

AZ ANYAG TERJEDELME:

*a költségekben nem felelték meg a vizsgált
döntéshoz nem illő a megvalósítási tervet
6 oldal B. H. S.*

ÉRKEZETT

2010 SZEPT 0 1.

1145

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: MÁV lakótelep hasznosításának lehetőségei

A testületi ülés időpontja: 2010. szeptember 7.

Előterjesztő: Dr. Dénes Margit alpolgármester

Előterjesztés előkészítője: Vagyonhasznosítási Iroda, Kisfalu Kft., JVK Kft.

A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés munkatervben nem szereplő

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egykor Budapest. VIII. Hungária krt. 2-4 szám alatti címen és a 38818/3 hrsz.-on nyilvántartott volt MÁV lakótelep, amely Józsefvárosi pályaudvar - Hungária Krt. - Salgótarjáni út által határolt részen helyezkedett el összesen, 2.9277 m² területen.

A telekosztás után a Vagyonátadó Bizottság VIII-1/1998/VÁB-A számú határozatával, 15 db újonnan kialakult ingatlanként adta a lakótelepet a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába. Majd a Hungária krt. szélesítése alkalmával, a telep területének csökkenésével egyidejűleg, még további helyrajzi számok kerültek – megosztással – kialakításra.

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartásában 4 db helyrajzi számon közterület, 15 db helyrajzi számon lakóépület 1 db hrsz-en irodaépület, és 1 db helyrajzi számon, pedig a Templom szerepel.

Előzmények:

- A telepen lakó bérlők a nyolcvanas évek vége óta folyamatosan kifejezésre juttatják a vételi szándékukat.
- Az elidegenítés egyik feltétele az önálló helyrajzi számú ingatlanok saját közműellátottságának a biztosítása. A telepen lévő közművek – a gáz kivételével – az Önkormányzat kezelésében állnak.
- A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. többször is próbálkozott, – utoljára a csatornázás tekintetében 2008-ban, az elektromos hálózat esetében pedig 2010-ben – hogy a közművezetéseket az illetékes KÖZMŰVEK kezelésébe adja. Ekkor a Budapesti Elektromos Művek Rt, a Fővárosi Vízművek, a Fővárosi Csatornázási Művek is feltételekhez szabták a hálózatok saját kezelésükbe vételét.

Az **Elektromos Művek** a részben az épületek falában húzódó fővezetéknek új, az épületek telekhatárán kívül húzódó nyomvonalú, oszlopokra szerelt, vagy földkábel kivitelű vezetésekre történő kiváltását írta elő, mely beruházásokat a fogyasztóknak vagy az Önkormányzatnak kellene megvalósítani. Az épületek telekhatárán kívüli elektromos hálózat kiépítésének becsült költsége 10-30 millió Ft. Továbbá előírták a közvilágítás teljes felújítását.

Közvilágítás:

Az átadónak közvilágítási hálózatra vonatkozó kiviteli dokumentációt kell készíteni, az előírások figyelembe vételével.

A jóváhagyott kiviteli tervek alapján megfelelő minőségben kiépített, átalakított hálózatot vesz át – térítésmentesen – a Budapesti Dísz és Közvilágítási Kft.

Az átalakuló közvilágítási hálózatot a Salgótarjáni úton lévő közvilágítási szekrényből, ill. új kapcsoló szekrény létesítésével lehet ellátni energiával. A közvilágítás kiépítésének becsült tervezési és kivitelezési költsége kb. bruttó 7,5 millió Ft.

A **Vízművek** feltételei közt szintén szerepelt a vezetékek telekhatáron kívül történő kiépítése, illetve az épületenkénti vízmérő akna elhelyezése. (Ezen feltétel teljesítése akadályokba ütközik, mivel annak idején a telepépítésekor, a földszintes alápincézetlen épületek vízellátását úgy oldották meg, hogy a vezetékeket az épületek alapja alatt vezették, és a berendezési tárgyakhoz a házak alól egyenként felálltak a vezetékekkel. A lakások külön vízcsatlakozása csak úgy lenne megoldható, ha a lakásokon belüli teljes vízvezeték hálózatot újra kiépítenénk.

A **Csatornázási Művek** a csatornák üzemeltetésének átvételére akkor láttak lehetőséget, ha azok átépítése megtörténik. Továbbá megjegyezték, hogy a nagyrész főutak alatti csatornák tisztítóaknái helyenként takartak. Az épületek bekötései un. Tisztítóakna nélkül csatlakoznak a gerincvezetékbe. Megállapítást nyert 2002-ben, hogy a hálózat rendszeres fenntartását elhanyagolta a tulajdonos.

Itt meg kell jegyezni, hogy a telep belső csatornahálózatát a Vagyonkezelő Kft, 1994-ben felújította. Ekkor derült az is ki, hogy a telep önálló csatorna kikötéssel nem rendelkezik, mivel a MÁV annakidején a hálózatot rákötötte a Józsefvárosi pályaudvar csatorna-vezetékére. Önálló kikötést csak a Hungária krt. felé lehetett volna kialakítani, de a frissen felújított útburkolat felbontására engedélyt nem lehetett szerezni.

A GKKPEB 1913/2009. (XI. 17.) sz. határozatának megfelelően a Vagyonkezelő elkészítette a MÁV lakótelep szennyvízcsatornázásának tervezés előkészítő tanulmánytervét. A költségbecslés szerint a szennyvízcsatornázás, ivóvízellátás, úthelyreállítás költsége kb. bruttó 191 m Ft.

Egyedül a Fővárosi Gázművek nyilatkozott arról, hogy az 1985-ben részben lakossági hozzájárulással létesített gázvezeték hálózatot saját kezelésű közművezetéknek tekinti.

A MÁV lakótelep hasznosításának lehetőségei:

A lakótelep lakásainak (75 db) a KVR-ben meghatározott becsült értéke az egész telepre vonatkozóan ez összesen 1.174,7 m Ft. A nyilvántartási érték több szempontból is jelentős korrekcióra szorul. Egyrészt a becsült érték nem veszi figyelembe a közműellátottság már említett súlyos hiányosságait, másrészt nem kalkulál a bérlők által saját költségen elvégzett bővítések, tetőtér beépítések beszámításával.

A teljes terület értékesítése az eddigi gyakorlattól eltérő helyzetet teremt, mind volumenét, mint kivitelezését tekintve. Amennyiben az Önkormányzat a terület fejlesztésével kapcsolatban egy ilyen volumenű investíciót hajt végre, azt a 16/2005. (IV.20.) lakásrendelet szabályozásai alapján, az értékesítés során nem fogja tudni realizálni. Az említett rendelet ugyanis úgy szabályoz, hogy a 6 vagy annál kisebb lakásszámú épületekben a lakások vételára a forgalmi érték 50%-a, az ezt meghaladó lakásszámú épületek lakásainál pedig, a vételár a forgalmi érték 15%-a.

Ennek megfelelően két lehetőség adódik:

- a Képviselő-testület ebben az esetben egyedi döntést hoz az ingatlanok vételárával kapcsolatban, mégpedig oly módon, hogy az ingatlanok összes vételárának fedeznie kell a befektetett összeget;
- a Képviselő-testület módosítja a lakásrendeletet az értékesítés megvalósíthatóságának megfelelően

A lakótelep helyzetét mindenképpen rövid időn belül rendezni kell, mert a 2009. évben a telephez köthető kiadások és bevételek mérlege kb. 7.5 m Ft negatívumot mutat, melynek mértéke évről évre emelkedik.

Megoldási lehetőségek:

A. Az Önkormányzat közbeszerzést ír ki a feladatra, megcsinálja a beruházást, majd eladja a lakásokat a lakóknak a beruházott összeg alapján számított részarányos áron:

- Előnyei: - a beruházás az Önkormányzat felügyelete alatt zajlik;
- a kész közműhálózat a Csatornázási Művek tulajdonába illetve kezelésébe kerül a munkálatok befejezését követően, így az értékesítésnek nincs akadálya, tiszta tulajdonviszony alakul ki. (jelenleg a közmű az Önkormányzat tulajdona, mely bonyolítja az értékesítést)
- Hátrányai: - az Önkormányzatnak előre meg kell finanszíroznia a teljes beruházást;
- az értékesítésből származó bevétel csupán a közműhálózat átadása után realizálódik.

B. Az Önkormányzat jelenlegi állapotában értékesíti a lakásokat és a lakók végzik el a szükséges beruházásokat.

Az Önkormányzat az egész telepet 1 társasházzá alakítja és a lakók (ill. Társasház) közös tulajdonába kerül a jelenlegi közmű hálózat. Az önkormányzat a jelenlegi (értékcsökkenő) állapotában értékesíti a lakásokat a bérlőknek, majd a lakók saját költségükön megcsinálják a beruházást.

- Előnyei: - az Önkormányzatnak csak a tulajdonában maradó lakások arányában kell finanszíroznia a beruházást, melyre a képződő értékesítési bevétel fedezetet nyújt;
- az értékesítés a munkálatok előtt megtörténhet, mert a telep egy társasházként összességében rendelkezik megfelelő közműbekötésekkel.
- A Társasház várhatóan olcsóbban meg tudja valósítani a beruházást, mint az Önkormányzat;
- A fokozott, közvetlen, napi szintű helyszíni ellenőrzés segíti a megfelelő műszaki tartalom elérését.
- Az elkészült közművek garanciális kérdései egyszerűbbek lesznek, mert a Társasház rendeli meg a munkákat és ők is veszik át.
- Hátrányai: - a beruházás nem az Önkormányzat kizárólagos felügyelete alatt zajlik;
- nem biztos, hogy a lakók képesek előteremteni a beruházás anyagi fedezetét;
- nem biztos, hogy a lakók képesek hatékonyan menedzselni egy ilyen nagyságrendű beruházást.
- Ha sikertelen lesz a projekt, akkor hosszabb távon ismét az Önkormányzat szembesülhet a problémával.

C. Víziközmű-társulás létrehozása az Önkormányzat és a lakók között, majd a beruházás elkészülte után az ingatlanok értékesítése a lakók részére

A víziközmű társulatok megalakítását, működését és megszűnését a 160/1995. (XII.26.). Kormányrendelet szabályozza.

Évek óta hazánkban az ivóvíz valamint szennyvízberuházások esetében az ingatlan tulajdonosok víziközmű társulatokat hoznak létre önkéntes alapon, az érdekeltségi hozzájárulások befizetésére illetve behajtására.

A víziközmű társulat szervezése önkormányzati kezdeményezésre indul el, melynek első lépése az Előkészítő és Szervező bizottság megalakítása, melynek tagjai nagyrészt a beruházás által érintett terület ingatlan tulajdonosaiból kerülnek megválasztásra.

Az Előkészítő Bizottság a szervezéssel kapcsolatos minden olyan feladatot ellát, amely a Társulat megalakítását segíti. A Bizottság a Társulat megalakulásával egyidejűleg feladatait befejezi és meg is szűnik. Általános gyakorlat, hogy az önkormányzatok a szervezés szakmai feladatainak ellátására (segítve az Előkészítő és Szervező Bizottság munkáját) erre szakosodott céget bíznak meg.

Az előkészítés során az ingatlan tulajdonosok (bérlok) tájékoztatásával egy időben elindul a szervező munka. A társulat szervezése során a tulajdonosok belépési szándéknyilatkozat aláírásával lehetnek önkéntes tagjai a társulatnak. Ebben az esetben választhatják az előkészítés során javasolt kedvezményes részletekben történő befizetés lehetőségét.

A társulatba történő „önkéntes” belépés határideje a társulat alakuló ülésének napja. Az alakuló ülés összehívása akkor indokolt, ha sikerült a 2/3-os többségi szervezettség elérése, ugyanis a társulat akkor alakulhat meg, ha az ingatlan tulajdonosok több mint kétharmada belépési szándéknyilatkozat aláírásával kinyilvánítja, hogy támogatja a beruházást és megfizeti a hozzájárulást a társulat által előírt módon és határidőre. Általában azonban a Társulatok 75- 80 %-os szervezettség mellett alakulnak meg.

Amennyiben a tulajdonosok 2/3-a a szándéknyilatkozat aláírásával támogatja a társulat létrejöttét, valamint a beruházás megvalósítását, úgy a Társulat megalakulhat, mely időponttól a tagság a többi ingatlan tulajdonosára nézve is kötelező.

Ezen tulajdonosokat kényszer tagoknak nevezik. Számukra a hozzájárulás kedvezményes megfizetésre már lehetőség nincsen, ezért nekik a hozzájárulást a Társulat megalakulását követően egy összegben kell megfizetni.

A beruházás befejezésével társulat befejezi a tevékenységét, elhatározza a megszűnést. A megszűnést követően a jogutód az önkormányzat lesz.

Amennyiben a befizetés határideje alatt az ingatlan tulajdonos nem, vagy csak részben teljesíti a hozzájárulást, úgy annak összege közadók módjára behajtható.

Ki lehet a társulat tagja?

Az ingatlan tulajdonosa, vagy résztulajdonosa, bérlője. Magánszemélyek, vállalkozások, intézmények.

Amennyiben a befizetés futamideje alatt a tulajdonban változás következik be, úgy azt a társulattal írásban közölni kell. A hozzájárulás megfizetését pedig a majdani küldöttgyűlés határozata alapján kell teljesíteni az új tulajdonossal egyetértésben.

A társulat megalakulásakor az alakuló ülésen a tagok maguk közül választják meg a vezető tisztségviselőket, valamint a küldötteket.

A vezetőség intéző bizottságból és ellenőrző bizottságból áll. Az intéző bizottság Elnöke egyben a társulat Elnöke is. A vezető tisztségviselők 5 évre kerülnek megválasztásra.

Az Intéző Bizottság végzi az operatív munkát. Előkészíti a küldöttgyűlési határozatokat, majd gondoskodik azok végrehajtásáról.

Az Ellenőrző Bizottság felügyeli a Társulat pénzügyeit és gazdálkodását.

A küldöttgyűlés képviseli az ingatlan tulajdonosok érdekeit, döntéseket hoz.

A víziközmű társulat küldöttgyűlése évente kétszer-háromszor ülésezik.

Év végén elfogadja a társulat mérlegét és beszámolóját, melyet az APEH felé továbbítani kell.

Évente egyszer megküldi az egyenlegközlőt a tagoknak az adott ingatlanhoz tartozó érdekeltségi hozzájárulás aktuális egyenlegéről.

A tagok befizetése minden hónapban a társulat számlájára történik.

Akik egy összegben fizetik meg a hozzájárulást azok érdekeltségi díja a társulat számlájára kerül és marad. Akik előtakarékosági szerződést kötnek azok befizetéséből a havi előtakarékosági összeg továbbutalásra kerül a lakás-takarékpénztárhoz a személyek egyéni számláira. Ezen számlákra további állami támogatás kerül jóváírásra, minden év végén.

Fontos hangsúlyozni, hogy az előtakarékosági szerződés lényegében egy olyan lakáscélú betétszerződés, amely a szerződő fél részére kamatfizetési kötelezettséget jelent, de a törlesztő részletek fizetéséhez (éppen célja miatt) az állam támogatást nyújt. A támogatásnak köszönhetően a fizetési kötelezettség majdnem kamatmentes terhet jelent a szerződőnek.

A Társulat a könnyebb kapcsolattartás céljából ügyfélfogadást tart, ahol készséggel állnak majd az ingatlan tulajdonosok rendelkezésére.

A pályázat sikeres elnyerése után a társulat társberuházóként vesz részt a beruházásban. Megállapodás alapján átadja az ingatlan tulajdonosokra eső és beszedett hozzájárulásokat az önkormányzatnak. Amennyiben a tagok részletekben fizetnek, úgy a hozzájárulásukat megelőlegezve a hiányzó részt valamely bank kedvezménye kamat támogatott hitelként előre biztosítani fogja a társulat számára, amíg a lakosok befizetése befejeződik.

A beruházó (kedvezményezett) minden esetben az önkormányzat, így a befejezés után a hálózat és tisztító mű tulajdonosa kizárólag az önkormányzat lesz.

Ennek a verzióknak a gazdasági kimenetele jelenleg nem meghatározható, mivel a társuláson belüli önkormányzati hozzájárulás mértéke nem ismert.

- Előnyei:
- kizárólag ezzel a módszerrel lehet támogatást megpályázni;
 - a kész közműhálózat a Csatornázási Művek tulajdonába illetve kezelésébe kerül a munkálatok befejezését követően, így az értékesítésnek nincs akadálya, tiszta tulajdonviszony alakul ki (jelenleg a közmű az Önkormányzat tulajdona, mely bonyolítja az értékesítést);
 - az Önkormányzatnak csupán részben kell előre finanszíroznia a beruházást.

- Hátrányai:
- a beruházás volumene nem éri el a megpályázható támogatások minimális szintjét, a jelenleg futó pályázat minimális beruházási értéke 300 millió forint;
 - a beruházás elkészülte után a Társulás megszűnik és az általános jogutódja az Önkormányzat lesz. Így a kintlévőségek (be nem fizetett érdekeltségi hozzájárulások és a finanszírozáshoz esetlegesen felvett hitel) az Önkormányzat költségvetését terhelik.

A területen lakó bérlők igényeinek felmérésére készült egy felmérés, melynek eredménye az, hogy a nyilatkozatra jogosult bérlők 84%-a szeretné megvásárolni az általa bérelt ingatlant, és közülük 98% az „A” megoldást tartja megfelelőnek.

A bérlők igényeit és az ügyben történt egyeztetések eredményeit figyelembe véve javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az „A” megoldási javaslat elfogadását

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület a volt MÁV lakótelep helyzetének rendezésére a következő elvi döntést hozza:


- 1. a 38818/6-10, 38818/12-14, 38818/16-19, 38818/36-40 helyrajzi számú lakóépületeket a bérlőkkel egyeztetett tartalommal társasházzá alakítja és értékesítésre kijelöli;**

2. Az értékesítés feltételeinek megteremtése érdekében Józsefvárosi Önkormányzat saját költségén kiépíti a terület teljes víz- és csatornahálózatát, közvilágítását, valamint az épületek telekhatárán kívül húzódó elektromos hálózatát.
3. az 1. pontban szereplő lakóépületek bérlői az általuk bérelt lakásokat megvásárolhatják az alábbi – egyedi - feltételekkel:
 - a lakások egyösszegű vételára megegyezik az Önkormányzat valamennyi felmerülő költségének a lakásokra – azok egymáshoz viszonyított értéke alapján – vetített részarányával;
 - a bérlők a vételi szándéknyilatkozat megerősítéseként kötelesek a kalkulált vételár 10%-át – az értesítésüktől számított - 30 napon belül megfizetni;
 - az Önkormányzat beruházásában megvalósuló utcai gerinchálózat megvalósítása után a bérlőknek a csatlakozási pontoktól a szabványos mérőig tartó részek és a belső hálózatok szabványossági felülvizsgálatát, szükség szerinti átépítését saját költségén vállalniuk kell.
4. Felkéri a Kisfalu Kft-t és a Hivatalt, hogy a jelen határozati javaslat 3. pontjában rögzített elvek figyelembevételével dolgozza ki a lakások értékesítésének pontosított költségvetési, pénzügyi, jogi feltételrendszerét és terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.


Határidő: 2010. december 15.

Felelős: polgármester

Budapest, 2010. augusztus 26.


Dr. Dénes Margit
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Xantus Judit
Jegyző