

2008 FEBR 20. 3d/2008 5/2008.

151/7.

9



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

2008. február 27-i ülésére

Tárgy: Józsefvárosi Lakásépítő Társaság alapítása

**Előterjesztő: Csécsi Béla
polgármester**

Ellenjegyzés: dr. Xantus Judit jegyző

Előzmény:

Jogsabályi háttér:

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás időpontja:	Támogatás:		
		változatlan	Módosítva	nem támogat
Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság	+			
Egészségügyi Bizottság				
Városépítészeti és Környezetvédelmi Bizottság				
Költségvetési Bizottság				
Városüzemeltetési és Közbiztonsági Bizottság				
Oktatási és Kulturális Bizottság				
Pénzügyi Ellenőrző Bizottság				
Kisebbségi és Emberjogi Bizottság				
Szociális Bizottság				
Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága				

Döntés: nyílt ülés, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Igen: Nem: Tartózkodás:

Elutasítva: Elfogadva: Egyéb:

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT

JOGI CSOPORT: *GAZD. OSZT. RLH*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *felelősi előterjesztés felelőset nem*

AZ ANYAG TERJEDELME: *Polgármester*

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Cím: Józsefvárosi Lakásépítő Társaság alapítása

Előterjesztő: Csécsei Béla polgármester

A testületi ülés időpontja: 2008. február 27.

A határozat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges.

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés előkészítője: Rév8 Zrt., Gazdálkodási osztály

Az előterjesztés leírója: Alföldi György / Rév8 Zrt.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Képviselő-testület által elfogadott 9/2007. (II.19.) ök. sz. Józsefváros fejlesztéséről szóló rendelet célul tűzi ki az aktív fejlesztési és vagyonpolitika megvalósítását, összhangban a Kerületfejlesztési Konceptióval, a fejlesztési tervek, programok, és célkitűzések szem előtt tartásával.

A megvalósítás lényeges eleme olyan szervezeti keretek megteremtése, mely lehetővé teszi a gazdaság szereplőinek bevonását, egyidejűleg a kerület érdekeinek artikulálásával.

2. Józsefvárosi Lakásépítő Társaság alapítása

2.1. Az alapítás

Az Önkormányzat a kerület területén több helyen megindítható fejlesztések érdekében megalapítja a „Józsefvárosi Lakásépítő Társaság”-ot (továbbiakban JLT). Ennek célja és feladata a kerületi fejlesztésekben való aktív részvétel, a kerületi lakásállomány fejlesztése, lehetőségek szerint az önkormányzati lakásportfólió feljavítása, valamint a már zajló, és jövőbeni indítandó városrehabilitációs akciók támogatása, és ezzel az önkormányzati vagyon elemek értékének növelése.

Az Önkormányzat, szakmai magánbefektetők bevonásával hozza létre a többségi önkormányzati tulajdonú (51-49%) JLT-t. A társaság feladata a lakáscélú és a közvetlenül a lakáscélú fejlesztésekhez kapcsolódó projektek megvalósítása.

A megfelelő szakmai és pénzügyi referenciákkal rendelkező befektető bevonására a Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint kerül sor.

A bevonás feltétele, hogy a JLT külső partnere vállalja, hogy az előkészítéshez, a program kidolgozásához, lebonyolításához, a versenyeztetési dokumentumok elkészítéséhez, a szerződések megkötéséhez, elengedhetetlen szükséges munkákat elkészíti. Ennek

érdekében a társaság alapítás költségei mellett, egyoldalúan további 20 millió Ft-ot tagi befizetéssel biztosítja, hogy a JLT meg tudja indítani a fejlesztéseket.

A JLT opciós jogot kap az érintett ingatlanok hasznosítására.

A JLT tulajdonosi jogait a Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság gyakorolja. A társaság képviselője útján hathavonta beszámol tevékenységéről, gazdálkodásáról.

2.2. A projektek

A JLT első megvalósításra kerülő projektjei:

1. A József utca 49. (hrsz.: 35158541) sz. alatt Józsefvárosi Gondozóközpont felépítése.
2. A Futó utca 27. (hrsz.: 35685) sz. alatti ingatlan bővítése és rehabilitációja.
3. A Futó utca 5. (hrsz.: 35578), Futó utca 7. (hrsz.: 35577), Futó utca 9. (hrsz.: 35576) ingatlanok lakáscélú beépítése, hasznosítása.
4. Kerepesi út 29/A (hrsz.: 38837/6) ingatlan hasznosítása
5. Józsefvárosi projektek az alábbi telkekre:

hrsz.	Cím	Hrsz.	Cím
35578	Futó utca 5.	35876	Kálvária utca 9.
35577	Futó utca 7.	35874	Kőrís utca 4/A
35576	Futó utca 9.	35875	Kőrís utca 4/B
35685	Futó utca 27.	35332	Karácsony S. utca 1.
38837/6	Kerepesi út 29/A.	35333	Karácsony S. utca 3.
34792	Békkocsis utca 30.	35334	Karácsony S. utca 5.
34791	Békkocsis utca 32.	35331	Szerdahelyi utca 17.
35298	Dankó utca 3.	36037	Korányi S. utca 16.
35299	Dankó utca 5.	35282	Koszorú utca 4-6.
35295	Mátyás tér 7.	35264	Magdolna utca 4.
35296	Mátyás tér 8.	35172	Tavaszmező utca 6.
34902	József utca 14.	38839/26	Tisztas utca 7.

3. „Józsefvárosi Gondozóközpont”

A JLT saját forrásaiból ill. szükség esetén hitelből megépíti a József u. 49-es önkormányzati tulajdonú telken a „Gondozóközpontot”, mely egyúttal az önkormányzati fenntartású „Őszirózsa” Gondozó Szolgálat jogutódja lesz.

3.1. Előzmények

A Vajdahunyad utca 4. szám alatti (hrsz.: 35585) ingatlan önkormányzati tulajdonban álló részén működik az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ÉNO), jelenleg egy 442m² alapterületű kétszintes épületben. A Futó utca 5-7-9 telekredezés feltétele, az érintett Vajdahunyad u. 4 szám alatti (hrsz.: 35585) ingatlan kiürítése.

A Képviselő-testület a 719/2007. (XI.07.) számú határozatában úgy döntött, felkéri a Polgármestert, hogy készítsen javaslatot az Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthonának a jövőbeni elhelyezésére.

Az intézmény működési engedélye 20 fő értelmi fogyatékos ellátását teszi lehetővé. Jelenleg 16 fő közép súlyos, illetve súlyos értelmi fogyatékkal élő kerül ellátásra.

Az ÉNO jelenlegi elhelyezési és tárgyi feltételei több pontban nem elégítik ki a jogszabályi követelményeket, és hátrányosan érintik mind az ellátottak, mind az Önkormányzat érdekeit:

- A Vajdahunyad u. 4. sz. alatti telephelyen az akadálymentesítés nem megoldott, kiépítése az építészeti adottságok miatt jelentős beruházást igényelne.
- Az intézmény nem működik teljes kapacitással, mert mozgássérült értelmi fogyatékosok ellátását akadálymentesítés hiányában nem tudják felvállalni.
- Hiányoznak a megfelelő közösségi terek.
- A jelenlegi telephely kihasználatlan, az egy főre vetített működési költség is jelentős, az elmúlt évben 8345 Ft/fő/nap.
- A Budapest, VIII. ker. Kerepesi út 29/a. (hrsz.: 38837/6) sz. alatt működik jelenleg az Ezüstoffenyő Gondozóház (időkorúak gondozóháza), mely 21 fő időskorú gondozott részére bír működési engedéllyel. Az intézmény átmeneti elhelyezést nyújt.
- A Gondozó Szolgálat székhelyéhez kapcsolódó feladatok jelenleg 3 különböző telephelyen kerültek elhelyezésre, mely gazdaságosan nem üzemeltethető és szakmailag is kifogásolható.

3.2. A Program várható előnyei

- I. Az integrált Gondozóközpont alapításával a szolgáltatások komplex rendszere valósítható meg, ezáltal
 - a, a törvényi előírásoknak megfelelő tárgyi-fizikai környezet alakítható ki. Az új épülettel létrehozható a „funkcionális ház”.
 - b, jelentősen csökkennek az intézmények fenntartási költségei a hatékonyabb területhasználattal.
 - c, csökkenthető a szükséges szakmai létszámnorma kb. 3 fővel.
 - d, az épületben kialakított irodák megfelelő székhelyet biztosítanak a Gondozó Szolgálat számára
- II. A Kerepesi út 29/a. (hrsz.: 38837/6) sz. alatt található ingatlan felszabadul a kerületi ingatlangazdálkodás számára

III. A Vajdahunyad utca 4. (hrsz.: 35585) szám alatti intézmény kiváltásával folytatódhat a 111-es tömb Futó utcai szakaszának megújulása, rehabilitációja.

3.3. Józsefvárosi Gondozóközpont létrehozása

Az ÉNO elhelyezési igénye lehetőséget biztosít az önkormányzati feladatok szabályszerű ellátására a szükséges intézményi szolgáltatások integrált formában való megszervezése esetén. Így az új gondozóközpont épületében kerül elhelyezésre:

- az értelmi fogyatékosok nappali ellátása,
- az időskorúak gondozóháza,
- jelzőrendszeres házi segítségnyújtás,
- az intézményvezetés, valamint az étkeztetéssel, házi segítségnyújtással kapcsolatos feladatok.

3.4. A József utca 49. (hrsz.: 35158) telek beépíthetősége

Az előterjesztés 3. pontja alapján Gondozóközpont kerül megépítésre az ingatlanon. A megvalósítás forrásául a Futó utca 5. (hrsz.:35578), 7. (hrsz.:35577), 9. (hrsz.:35576), valamint a Kerepesi út 29/a. (hrsz.: 38837/6) szám alatti ingatlanok szolgálnak. A mellékelt ingatlan értékforgalmi becslés alapján a Futó utca 5., 7., 9. sz. ingatlanok értékét 100 ezer, a Kerepesi út 29/A 109 ezer Ft/m² áron javasoljuk megállapítani. Így az összesen 4604 m² terület értéke minimum 485,2 millió Ft +ÁFA.

A Gondozóközpont számára kialakítható földszint + 4 szintes 1400 m² bruttó összes szintterületű épület bekerülési költsége a bruttó megépítendő területre vetítve nettó 180 ezer Ft/m²-el számolva bruttó 302,4 millió Ft.

A József utca 49. sz. alatti ingatlan beépítésének szabályozási keretei

építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
L1-VIII-2	terület	szélesség	Beépítés mértéke	Szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² / m ²	%	%	m	
	500	18	60	3,50	85	15	16,0	23,0

4. A Futó utca 27. (hrsz.: 35685) sz. alatti ingatlan bővítése és rehabilitációja.

Az ingatlan a Futó utca utolsó még nem felújított önkormányzati ingatlana. A JLT kidolgozza az önkormányzati tulajdonú lakóépület rekonstrukciójának és a lehetséges bővítésnek a koncepcióját és megszervezi a szükséges forrásokat. A beruházás forrását az ingatlan bővítéséből adódó ingatlanelemek hasznosítása, és a projektbe bevont ingatlanok hasznosításából származó bevételek adják.

A JLT az alábbi programelemeket valósítja meg:

- Önálló elszámolási egységet - projektársaságot - alapít
- Elkészíti a Futó 27. szám alatti ingatlanra az építési engedélyezési terveket.
- Az engedélyezési terv alapján elkészíti a társasház alapító okiratát, és feljegyezteti a Földhivatalban, ebben nevesíti az Önkormányzatot illető önálló albetéteket.
- Generál kivitelezési szerződést köt, melyben szerepel megíúsulási kötbér, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat és melynek összege min. a telek értéke.
- A teljes projektre részletes hitelszerződést köt.
- A feltételek teljesülése esetén a projektársaság számára megnyílik az opciós vételi jog és tulajdonába kerül a telek. A telek ára lakásbekerülési ár segítségével kiszámított négyzetméterekkel kerül meghatározásra.
- Értékesíti projektársaság a saját tulajdonú lakásait.
- Lebonyolítja a Futó utca 27. szám alatti ingatlanon az építési, felújítási munkákat.
- A Földhivatalban bejegyezteti a kész társasházat.
- Önkormányzatnak átadja a lakásokat ill. felajánlja, hogy eladja piaci áron a lakásokat.
- Elszámol a projekttel.

5. A Futó utca 5-7-9 ingatlanok lakáscélú beépítése, hasznosítása.

Az ingatlanok összevonásra kerülnek. A kialakuló ingatlan az Önkormányzat tulajdonában van már most is részben, illetve a Józsefvárosi Önkormányzat és a PROLOG Kft közös tulajdonát megszüntető szerződéssel kerül az Önkormányzat 100%-os birtokába.

	Helyrajzi szám	Terület (m ²)	Önkormányzati tulajdoni hányad (%)
Futó utca 5.	35578	403	100
Futó utca 7.	35577	658	51,67
Futó utca 9.	35576	709	100
Kisstáció u. 11	35582	71	62,98
Beépíthető összesen	-	1841	-

Az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésen alapuló előre meghatározott minimális telekárón kerülnek beszámításra az ingatlanok.

A JLT a Futó utcai telekegyüttes ellenértékét lakások átruházásával egyenlíti ki. A szerződésben előre megállapított lakásbekerülési áron kerül meghatározásra a négyzetméter ár (előállítási ár + telekhányad + 10% haszon) az ingatlanon felépítésre

kerülő lakóépületben. Az önkormányzat a felépítés után értéknövelt áron, amely több mint a lakásbekerülési ár, értékesíti a lakásokat és realizál többlet bevételt a telek ár felett.

A Projektársaság az alábbi lépésekben valósítja meg a projektet:

- Önálló elszámolási egységet - projektársaságot - alapít
- Elkészíti a Futó 5-7-9 szám alatti ingatlanon létesítésre kerülő lakóépület építési engedélyezési terveit.
- Az engedélyezési terv alapján elkészíti a társasház alapító okiratát, és feljegyezteti a Földhivatalban, ebben nevesíti az Önkormányzatot illető önálló albetéteket.
- Generál kivitelezési szerződést köt, melyben szerepel megíusulási kötbér, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat és melynek összege min. a telek értéke.
- A teljes projektre részletes hitelszerződést köt.
- A feltételek teljesülése esetén a projektársaság számára megnyílik az opciós vételi jog és tulajdonába kerül a telek. A telek ára lakásbekerülési ár segítségével kiszámított négyzetméterekkel kerül meghatározásra.
- Értékesíti projektársaság a saját tulajdonú lakásait.
- Lebonyolítja a Futó utca 5-7-9. szám alatti ingatlan beépítését.
- A Földhivatalban bejegyezteti a kész társasházat.
- Önkormányzatnak átadja a lakásokat ill. felajánlja, hogy eladja piaci áron a lakásokat.
- Elszámol a projekttel.

6. A Kerepesi út 29/A (hrsz.: 38837/6)

A Gondozóközpont megépítése és az idősgondozó áthelyezése lehetővé teszi a Kerepesi úti ingatlan hasznosítását. Az intézmény az új Gondozóközpont megépüléséig érintetlenül folyamatosan jelenlegi helyén működik.

Az ingatlan pénzügyi hasznosítása történik annak érdekében, hogy a JLT finanszírozni tudja a „Józsefvárosi Gondozóközpont” projektjét.

A JLT a Kerepesi út 29/A., (hrsz.: 38837/6) szám alatti ingatlan ellenértékéből finanszírozza Józsefvárosi Gondozóközpont megvalósítását.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint elkészített ingatlanforgalmi értékbecslésen alapuló előre meghatározott telekár felett hasznosítja az ingatlant.

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

1. Megbízta a Rév8 Zrt-t, hogy az 51%-os önkormányzati többségű Józsefvárosi Lakásépítő Társaság (JLT) alapításának lebonyolításával, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) ök. sz. rendelet rendelkezései szerint megfelelő szakmai és pénzügyi referenciákkal rendelkező szakmai befektető bevonásával.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

2. Felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott társaságba bevonásra kerülő szakmai partnereket, a társaság alapító okiratát, és a társasággal megkötésre kerülő opciós szerződéseket terjessze be jóváhagyásra a Képviselő-testület 2008. áprilisi havi ülésére.

Felelős: polgármester

Határidő: a Képviselő-testület 2008. április havi ülése

3. Elfogadja a Józsefvárosi Gondozóközpont (mely magában foglalja a jelenlegi Ószirózsa Gondozó Szolgálat által ellátott értelmi fogyatékosok nappali ellátása, időskorúak gondozóháza, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, a Szolgálat székhelyéhez kapcsolódó feladatokat) alapkonceptióját és helyiség igény kimutatást, miszerint önkormányzati tulajdonú és fenntartású Gondozóközpont kerül kialakításra a József utca 49. (hrsz.: 35158) sz. alatti ingatlanon építendő új épületben, ennek érdekében a Képviselő-testület a József utca 49. (hrsz.: 35158) sz. ingatlant biztosítja a program megvalósításához.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

4. Megbízta a Rév8 Zrt-t, hogy dolgozza ki a Józsefvárosi Gondozóközpont részletes szakmai programját, felkéri a Polgármestert, hogy a részletes szakmai programot terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: Rév8 Zrt

Határidő: a képviselő-testület 2008. április havi ülése

5. Az Önkormányzat feltételes opciós jogot biztosít JLT részére az alábbi hrsz-ú ingatlanokra:

hrsz.	Cím	Hrsz.	Cím
35578	Futó utca 5.	35876	Kálvária utca 9.
35577	Futó utca 7.	35874	Kőrís utca 4/A
35576	Futó utca 9.	35875	Kőrís utca 4/B
35685	Futó utca 27.	35332	Karácsony S. utca 1.
38837/6	Kerepesi út 29/A.	35333	Karácsony S. utca 3.
34792	Bérekocsis utca 30.	35334	Karácsony S. utca 5.
34791	Bérekocsis utca 32.	35331	Szerdahelyi utca 17.
35298	Dankó utca 3.	36037	Korányi S. utca 16.
35299	Dankó utca 5.	35282	Koszorú utca 4-6.
35295	Mátyás tér 7.	35264	Magdolna utca 4.
35296	Mátyás tér 8.	35172	Tavaszmező utca 6.
34902	József utca 14.	38839/26	Tisztas utca 7.

Felelős: polgármester
 Határidő: azonnal

6. A JLT az alábbi feltételek esetén gyakorolhatja opciós jogát, illetve jelölheti ki maga helyett 100%-os tulajdonú projekt társaságát:

ha rendelkezik

- a projektre jogerős építési engedéllyel,
- a Földhivatalnál feljegyzett Társasház alapító okirattal, melyben az önkormányzati albetétek nevesítésre kerültek,
- a projekt megvalósítására fővállalkozói szerződéssel, amely tartalmaz megíjásulási kötbért, melynek kedvezményezettje az Önkormányzat és melynek összege a telek értéke,
- a projektre megkötött részletes banki finanszírozási, hitelszerződéssel,

Felelős: polgármester
 Határidő: azonnal

7. A Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság gyakorolja a Józsefvárosi Lakásépítési Társasággal kapcsolatos azon tulajdonosi jogokat, melyek nem kizárólagos Képviselő-testületi hatáskörbe tartoznak.

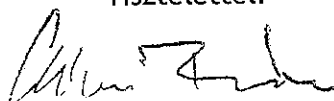
Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

8. Felkéri a Gazdasági Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságot, hogy Rév8 Zrt-vel a határozati javaslatok 1. és 4. pontjára vonatkozó bonyolítási szerződést kösse meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budapest, 2008. február

Tisztelettel:



Csécsei Béla
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:



Dr. Xantus Judit
jegyző