

### **Előterjesztés**

Az „S1” terület jelenlegi helyzetének áttekintése és javaslat a hosszú távú hasznosítás fejlesztési koncepciójának kidolgozására.

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A valamikori Dreher-sörgyár területe – mai közismert néven „S1” terület – Kőbánya központjában, valamint a Főváros mértani középpontjában elhelyezkedő nagy értékű terület- és épületegyüttes.

Különlegességét a nagyszámú műemlékvédelem alatt álló korábbi ipari épület és az Európában is egyedülálló, valamikori kőbányászat során kialakult hatalmas pincerendszer határozzák meg.

Az „S1” terület magját az a mintegy 9,5 hektáros önkormányzati tulajdonú terület képezi, melyet a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. haszonbérleti szerződés alapján kezel.

A haszonbérlet területen jelenleg összesen 45 db elkülönítetten nyilvántartott épület vagy épületrész található, ezekből 29 áll műemléki védelem alatt. A 45 db épületből, illetve épületrészből 7 db hasznosítására nincs lehetőség – részben a jelenlegi állapota, részben az eredeti funkciója miatt. Ezek jellemzően műemlékvédett sörgyártási alapanyag tárolási és kezelési építmények.

A hasznosítható építmények főleg raktározási-, kisebb részük irodai-, műhely- és lakás céljára használhatók. Emellett a szabad területek egy része is felhasználható.

A haszonbérlet területéhez tartozik a teljes pincerendszer is. Fejlesztési szempontból értelemszerűen figyelembe kell venni mindazokat az önkormányzati tulajdonú területeket, melyek szervesen kapcsolódnak a központi maghoz.

A terület jelenlegi állapotát úgy lehet jellemezni, hogy épületei, közművei és infrastruktúrája leromlott állapotú. Az állagvédelem és a minimális működőképesség fenntartása egyre fokozódó terheket jelent a tulajdonos számára.

A 2008-2010. években az Önkormányzat felhalmozásra ténylegesen folyósított összegei:

2008. év	40,8 M Ft
2009. év	41,6 M Ft
2010. év	13,8 M Ft
Összesen	96,2 M Ft

Ez az összeg némileg meghaladja a haszonbérletből befolyt 92,5 M Ft-ot.

A kifizetett összeg lényegesen elmarad az időszakra tervezett 220,1 M Ft-tól, ami azt jelenti, hogy rendre késnek az állagmegóvást biztosító tevékenységek. Ez mutatkozik meg abban, hogy 2011-re az erre elkülönített felhalmozási célú keret 109,6 M Ft-ot tesz ki.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat az elmúlt években több szerződéssel és megállapodással a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t bízta meg az „S1” terület tulajdonában lévő részének a kezelésével, fenntartásával és hasznosításával.

Ilyen szerződés megkötésére első ízben 2003. október 10-én került sor, a Bánya u. 35. szám alatti 20 919 m<sup>2</sup>-es területre vonatkozóan.

A jelenleg is érvényes szerződés 2008. március 26-án került megkötésre 94 604 m<sup>2</sup> területre és a pincerendszerre vonatkozóan.

E szerződés alapján a felhalmozási költségeken túl a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nél jelennek meg az üzemeltetési költségek (közüzemi díjak, karbantartások, őrzés, takarítás, bérleti díj, stb.), amelyekkel szemben a bérleti díjbevétel áll.

Az elmúlt három évet és a 2011. évi tervet figyelembe véve az üzemeltetés nullszaldó közeli eredményt mutat.

Röviden célszerű foglalkozni a hasznosítás jelenlegi helyzetével.

Az „S1” területet érintő hosszú távú fejlesztési koncepció jelenleg nincs. A 2005-2006-os években történtek próbálkozások ingatlan-befektetők felkutatására és bevonására, ez azonban nem vezetett eredményre.

Jelenleg csupán a meglévő ingatlanállomány bérbeadása jelent jövedelmi forrást. Ez elsősorban helyiség-bérbeadás: raktározási-, kisebb mértékben irodai-, műhely- és lakás célú bérbeadás. A szabad területek egy része is hasznosul tárolási, parkolási célokra. Nem megoldott a pince hatékony hasznosítása. A látogatásszervezés, filmforgatásokhoz terület biztosítás, vagy éppen az ipari bűvárkodás alkalmi megoldást jelent.

A hasznosított összterület 24,8 e m<sup>2</sup>, amiből 7,6 e m<sup>2</sup> a szabad terület. A hasznosítási ráta 84%, ami a nyomott gazdasági helyzetben jó.

Mint láttuk, a jelenlegi rövidtávú hasznosítás biztosítja az üzemeltetési költségek megtérülését és a szükséges felhalmozások kb. 50%-os fedezetét. Ez nyilvánvalóan nem fenntartható, mert csak fokozódó állagromláshoz, vagy jelentős forrásbiztosítási igényekhez vezet.

A jelenlegi helyzet megváltoztatása miatt szükséges napirendre tűzni az „S1” terület hosszú távú hasznosítási és fejlesztési koncepciójának kidolgozását.

A koncepció kidolgozásánál prioritásként kell kezelni az alábbi szempontokat:

- A terület lehetőleg maradjon az önkormányzat tulajdonában;
- A koncepció ötvözze Kőbánya múltjának elemeit jövőbe mutató elemekkel;
- Megtartva a műemléki elemeket legyen a kerület központjának kulturális tere;
- Tartsa és kezelje egyben, funkcionális szinergiában az „S1” magját tartalmazó területet és a kapcsolódó önkormányzati területeket;
- A hagyományos ingatlanfejlesztési (lakópark, irodakomplexum, kereskedelmi központ) irányok helyett törekedjen olyan funkciók felkutatására, amelyek alkalmasak szocializációs- és értékteremtő folyamatok elindítására, a kerület életét és működését gazdagítják, formálják és színesítik, a kerület arculatának pozitív irányú befolyásolásában kulcsszerepet képesek betölteni.
- Keresni kell azokat a finanszírozási megoldásokat, melyek nem terhelik túl az Önkormányzat költségvetését.

**Határozati javaslatok:**

1. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy készíttessen hasznosítási javaslatot az „S1 Projekt” fejlesztési területére, figyelemmel a terület adottságaira, a kerületi költségvetés teherviselő képességére, a más forrásból történő finanszírozás lehetőségére, illetve a projektnek a kerület arculatformálásában játszott lehetséges szerepére.

Határidő: 2011. augusztus 25.

Felelős: polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős: a gazdasági és fejlesztési területért felelős alpolgármester  
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

2. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját, a területre kötött bérleti, és más, a hasznosítást esetlegesen korlátozó szerződések megszüntethetőségének áttekintésére. Az erről szóló tájékoztatót a képviselő-testület szeptemberi rendes ülésén kívánja megtárgyalni.

Határidő: 2011. szeptember 15.

Felelős: Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

3. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy az „S1 Projekt” területen a folyamatban lévő beruházási és állagmegóvási munkáin kívül nem kíván olyan fejlesztést indítani, amely a projekt további lehetőségeit korlátozhatja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős: a gazdasági és fejlesztési területért felelős alpolgármester  
Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

4. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az „S1 Projekt” területtel kapcsolatos.....sz. határozatokban szereplő feladatok fedezeteként a polgármester keretébe a képviselő-testület felhalmozási célú általános tartalékkeretéből 10 000 000 Ft-ot átcsoportosít.

Határidő: azonnal

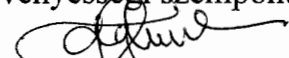
Felelős: jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője

Budapest, 2011. június 20.

  
Kovács Róbert

Törvényességi szempontból látta:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző