

3/90/38/2009.

Budapest,2009 FEBR 19.....

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Tárgy: Az S1 Projekt helyzetértékelő tájékoztatója
és 2009. évi projektfeladatokra való
javaslatétel

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a kerület hosszú távú vagyongazdálkodásában jelentős szerepet elfoglaló ún. „S1” fejlesztési projekt komplex koordinátori és előhasznosítói feladatát látja el.

A feladat ellátása során a terület mindennemű üzemeltetési, hasznosítási, jogi-adminisztratív és fejlesztési feladatát időrendileg tervezett módon hajtja végre.

A feladatellátás célja a terület elfogadott – a kerület érdekeit szolgáló – projekt tervek szerinti felértékelése és a cél érdekeit szolgáló előhasznosítása.

A feladatellátás lényegi eleme a lehetséges befektetők felkutatása és azoknak történő bemutató tárgyalások előkészítése, lebonyolítása. A komoly érdeklődőkkel érdemi együttműködést kell folytatni annak érdekében, hogy lehetőségeiket szakmailag is fel tudják tárni. A partnerekkel történő tárgyalásokba esetenként bevonjuk azon önkormányzati vezetőket, politikusokat, akik kapcsolataikkal, szaktudásukkal segítik ezen munkánkat.

Az együttműködés másik sajátos, de igen fontos válfaja a már meglévő, a területen fejlesztőpartnerként működő magántulajdonosokkal történik. Az együttgondolkodás és cselekvés célja ezekben az esetekben az, hogy a felek kölcsönösen előnyös fejlesztési pozíciókat nyerjenek az egész projekt megvalósítás tükrében. Ebben a munkában a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. nincs egyedül, hiszen ezen lépéseit az Önkormányzat építési irodájával ill. a Főépítéssel mindenkor egyeztetve végzi. A munka így igen hatékony és erősíti a közös céltudatot.

A tervszerű üzemeltetés-hasznosítás számos elemre épül. Ezek:

- bérleti hasznosítás;
- megelőző és műemléki karbantartás;
- projekt terület előkészítő bontás;
- projekt termék irányú előhasznosítás;
- projekt fejlesztés további lehetőségeinek kidolgozása végrehajtása.
- teljes évi marketing stratégia

A feladat végrehajtásának helyzetértékelését és a teljes évre kidolgozott marketing stratégiát a mellékelt anyagban mutatjuk be. A melléklet tartalmazza részletesen a javasolt megelőző és műemléki karbantartás javasolt és szükségszerű lehetőségeit.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Felügyelő Bizottsága a helyzetértékelést többször tárgyalta és jelenlegi formájában elfogadta. Javaslatuk értelmében az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a tisztelt Képviselő-testület elé elfogadására, melyeket már a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság is megtárgyalt és jóváhagyott.

Határozati javaslatok:

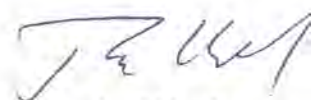
1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az S1 területének hatékonyabb – ingatlangazdálkodási szempontokat figyelembe vevő – értékesíthetősége érdekében szabályoztassa ki telekmegosztás formájában az alábbi funkcionálisan elkülöníthető területi elemeket pontos telek kimérés alapján, mely során az alábbi területrészek önálló helyrajzi számra kerülnek:
 - Halom u.40. sz. alatti lakóházas ingatlan
 - Ászok utcai Óvoda
 - Bp. X., Ihász u. 30. sz. lakóház, és a Tűzoltószertár épületegyüttes
 - Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló átmeneti és hajléktalan szálló
2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a mellékletben szereplő az S1 haszonbérleti szerződéshez kapcsolódó költségelemzést és tételeit tájékoztatóként.
3. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 2009 évi „S1” projekttel kapcsolatos feladatkitűzést az alábbiak szerint:
 - a jelen gazdasági helyzet mellett is a projekt piacon tartása, a befektetői érdeklődés szinten tartása. Befektetői tájékoztatók, kiállításokon való részvétel (REvolutio, MIPIM). Ehhez kapcsolódóan a teljes építészeti tartalmú Booklet , Hírlevél és makett elkészítése;
 - az alsó terület központi agorájának megtisztítása, bontások;
 - műemlék védelem, Eifel munkásszálló tetőfelújítása;
 - KSZT módosítás előkészületek;
 - meglévő partnerekkel és befektetőkkel való projekt előkészítés;
 - hatékony előhasznosítás folytatása.
4. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a mellékletben szereplő helyzetértékelést.

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester

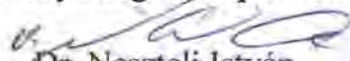
Végrehajtásért felelős: Fecske Károly vezérigazgató

Budapest, 2009. február 06.



Fecske Károly
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző

S1 – Helyzetértékelés

A Kőbányai Vagyonkezelő ZRt. a kerület hosszú távú vagyongazdálkodásában jelentős szerepet elfoglaló ún. „S1” fejlesztési projekt komplex koordinátori és előhasznosítói feladatát látja el.

A feladat ellátása során a terület mindennemű üzemeltetési, hasznosítási, jogi-adminisztratív és fejlesztési feladatát időrendileg tervezett módon hajtja végre.

A feladatellátás célja a terület elfogadott – a kerület érdekeit szolgáló projekt tervek szerinti – felértékelése és a cél érdekeit szolgáló előhasznosítása.

A feladatellátás lényegi eleme a lehetséges befektetők felkutatása és azoknak történő bemutató tárgyalások előkészítése, lebonyolítása. A komoly érdeklődőkkel érdemi együttműködést kell folytatni annak érdekében, hogy lehetőségeiket szakmailag is fel tudják tárni. A partnerekkel történő tárgyalásokba esetenként bevonjuk azon önkormányzati vezetőket, politikusokat, akik kapcsolataikkal, szaktudásukkal segítik ezen munkánkat.

Az együttműködés másik sajátos, de igen fontos válfaja a már meglévő, a területen fejlesztőpartnerként működő magántulajdonosokkal történik. Az együttgondolkodás és cselekvés célja ezekben az esetekben az, hogy a felek kölcsönösen előnyös fejlesztési pozíciókat nyerjenek az egész projektmegvalósítás tükrében. Ebben a munkában a Vagyonkezelő nincs egyedül, hiszen ezen lépéseit az Önkormányzat építész irodájába, illetve a Főépítésszel mindenkor egyeztetve végzi. A munka így igen hatékony és erősíti a közös céltudatot.

A tervszerű üzemeltetés-hasznosítás számos elemre épül. Ezek a:

- bérleti hasznosítás;
- megelőző és műemléki karbantartás;
- projekt terület előkészítő bontás;
- projekt termék irányú előhasznosítás.

A feladatellátás során a Vagyonkezelő egy üzleti vállalkozást végez tulajdonképpen, hiszen a terület haszonbérbe történő üzemeltetése és a fejlesztési megbízása során keletkező sikerdíja megteremti ennek jogi alapját és anyagilag ösztönző környezetét. A rövid feladatleírás után részletesen bemutatjuk a jelenlegi helyzeteket, a már megoldott feladatokat és a gazdasági eseményeket.

1. TULAJDONI HELYZET

Bp.X.,Előd u.9.sz. alatti, 41446 hrsz-ú ingatlan ingatlanjogi helyzetének bemutatása

Tulajdoni helyzet

Az ingatlan tulajdoni lapjának tisztázását elvégeztük, a széljegyek elintézésre/törlésre kerültek, az Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert. Ehhez előzetesen a Földhivatal által kiadott hiánypótlási felhívásokra intézkedéseket tettünk. A tulajdoni lap eredetileg a cserék, illetve vásárláskori állapotban 27 széljegyet és 20 évre visszamenő szerződéses,

VÁB-os téves és valós bejegyzések sorozatát tartalmazta. A régi tulajdoni viszonyok tisztázására valóságos nyomozást folytattunk, melybe bevontuk a Cenzus Kft-t is. A Fővárosi Levéltár számos aktáját kellett végignézni, mire tisztázni lehetett egyes bejegyzéseket.

Ezzel párhuzamosan a Cenzus Kft-vel és földmérővel helyszíni szemléket tartottunk a kezelői és használói viszonyok pontosításához. Ennek keretében beazonosítottuk, felmértük a Fővárosi Önkormányzat területhasználatát a tulajdoni hányadának megfelelően. Ezt követően elkészítettük az ingatlan Fővárosi Önkormányzatot illető 4991/114042-ed tulajdoni hányad (átmeneti szálló) részének használatára vonatkozó vázrajzot és tulajdonosok közötti megállapodást. Gyakorlatilag a megállapodás érdekében a Főváros összes vezetőjével tárgyaltunk minden szinten.

A megállapodást aláírásra megküldtük a Kőbányai Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat részére. Mindkét testület áldását adta a megállapodásra, ez így aláírásra került (lásd 1. sz. melléklet). Az aláírás óriási fegyvertény kerületünk számára, hiszen eddigi bizonytalan használati jogai helyszínei törvényessé váltak.

Az időközben életveszélyessé vált „ostyaüzem épület” bontásához szükséges engedélyek beszerzését lebonyolítottuk. Ehhez megkértük a tulajdonostárs Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulását, a Bizottságok engedélyező határozatát benyújtottuk a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz. A hivatal a jogerős engedélyt kiadta, a bontás bonyolításáról a későbbiekben a folyamatot részletezzük.

Fejlesztés érdekében követendő ingatlanszakmai lépések

Megítélésünk szerint az ingatlan telekmegosztási rendezését újra kell gondolni, így a régi telekalakítás aktualizálását is el kell végezni.

A Bp. X., 41446 hrsz-ú ingatlan előzetes megosztását irányozta elő a T-60567 ttsz-ú telekszabályozási vázrajz. A telekalakítás szerint önálló helyrajzi számra – 41446/1 hrsz – került volna kiszabályozásra a Bp. X., Halom u. 40. sz. alatti lakóház, és az Ászok utcai Óvoda - 41446/2. Kiszabályozásra került volna a Bp. X., Halom u. 40/A..lakóház mellett (41446/3)-on egy közterület. Önálló helyrajzi számot - 41446/5 hrsz. – kapott volna a Bp. X., Ihász u. 30. sz. alatti lakóház, valamint a 41446/4 hrsz-ra került volna a „Sörgyár I. telep” ingatlancsoport, a „Csokoládégyári ingatlanok”, Dreher Villa stb....

Ennek a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése azonban a tulajdonosok és kezelők megállapodásának hiányában nem valósult meg.

A tulajdonosi megállapodás megtörtént, így nincs akadálya a terület újra megosztásának. Nagyon fontos ingatlanszakmai és hasznosítói megfontolások értékelése során kell kialakulnia az újonnan alakuló telkeknek. További fontos kérdés, hogy mikor és milyen sorrendben. További oka a telekalakítás megghiúsulásának az időközben hatályba lépő – jelenleg is hatályos – a területet érintő Keretszabályozási Terv, mely módosítja a legkisebb kialakítható telekméretet 2000 m²-re. További kritikus kérdés a „*funkcionális telekmegosztás*” lehetősége a befektető kívánsága szerint. Terveink szerint első lépésben kívánatos lenne az ingatlanszakmailag irreális rentabilitást mutató ingatlanokat leválasztani, így a Bp. X. ker, Halom u. 40. sz. alatti lakóházas ingatlan önálló helyrajzi számra kerülhetne. Szintén önálló helyrajzi számot kapna az Ászok utcai Óvoda.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és üzemeltetésében álló átmeneti és hajléktalan szálló is önálló helyrajzi számra kerülne, illetőleg itt lévő funkció megszűnne, más területre áthelyezésre kerülne. További önálló helyrajzi számra kerülne a Bp. X., Ihász u. 30. sz. lakóház, valamint a Tűzoltószertár épületegyüttes. Az elképzelt elsődleges telekalakítás vázlata a 2. sz. melléklet mutatja meg. Elengedhetetlen a közterületek megfelelő, célszerű kiszabályozása is, de csak a fejlesztők területigényének ismeretében.

Fentiek értelmében javasoljuk, hogy az alábbi területrészek önálló helyrajzi számra kerüljenek első lépésben:

- Halom u.40.sz. alatti lakóházas ingatlan
- Ászok utcai Óvoda
- Bp. X., Ihász u. 30. sz. lakóház, és a Tűzoltószertár épületegyüttes
- Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló átmeneti és hajléktalan szálló

Lehetőség szinten értékelni kell a Főváros és Önkormányzatunk közötti ingatlan csere lehetőséget is.

A területen elkezdődött nagyszabású, – jelenleg még előkészítési stádiumban tartó – feltehetően egész Kőbánya jövőjét és ingatlanképét átrajzoló, több ingatlant (41446, 41447, 41448, 41449 hrsz-ok) is érintő ingatlanfejlesztési elképzelés előrevetíti egy projekt termék szerinti és a kerület érdekei tükröző a Fővárossal és a partnerekkel közösen jegyzett „kerület rendezési megállapodás” létrehozásának szükségességét, továbbá a jelenleg hatályban lévő Keretszabályozási Terv projekthez való igazítását, illesztését.

Továbbra is fontos szempontnak tartjuk, hogy a műemlékileg védett, értékes, környezetbe illeszkedő épületeket megőrizzük, hogy azok projekthez igazítva új funkcióval gazdagíthassák Kőbánya épített értékeit. Csak azok az épületek kerülnének elbontásra, amelyek állagát már nem lehet megóvni, illetőleg nem biztosítható új funkció.

Már most kívánatosnak tartjuk a hatályos Keretszabályozási Terv módosítását, projekthez történő igazítását. Ehhez előzetesen tudni kell a kialakításra kerülő minimális telekméreteket, övezeti funkciókat.

Fentiek okán a befektetőkkel való ilyen irányú egyeztetések tudatossá válnak a jövőben és már egyeztetve a Főépítésszel fognak zajlani az ilyen irányú tárgyalások.

2. PARTNERI KAPCSOLATOK - PIACI ÉRDEKLŐDÉS

A Partneri kapcsolatok tekintetében gyakorlatilag két magánbefektető és a Fővárosi Önkormányzat szerepel ezidáig a projektben.

A korábbiakban már jelzett módon a magánbefektetők fizikailag jelen vannak az S1 fejlesztési területen. Munkájukban és a mi fejlesztési munkánkban kölcsönösen együttműködünk, ezt és ennek módját írásban rögzítettük. Fejlesztési tervük illeszkedik a projekt „Master planjához” és termék konstrukciójához. Azonban várja és elvárja a korábban jelzett KSZT módosítást mely majd pontosan körül írja a projektet és előnyösen változtat az eddigieken mindegyik fél számára. A Főváros szintén partner a terület fejlesztésében, hiszen tulajdonosként is jelen van, plusz érdekelt egy ilyen komplex környezeti adottságokkal rendelkező városi alközpont létrehozásában. A partneri kapcsolatok szakmai munkájába mind a helyi mind a fővárosi főépítési iroda részt vesz.

A két befektető:

- Futureal Csoport
- Fellerer Ingatlan Rt

A piaci kapcsolatok a nemzetközi és hazai bemutatók és a kapcsolati tőke hatására érdemben fejlődnek. Az érdeklődés megnyilvánulásai változóak, de alapvetően azt lehet mondani hogy alaposak. Mára jellemzően a projekt részeiben érdekelt befektetők dolgoznak a megvalósulás feltételeinek kialakításán. Szerencsére nem kell azt mondanunk, hogy csak a lakásfejlesztések piaci szereplői érdeklődnek. Az együttműködők között jelen van a szállodaiparban érdekelt és az irodaházakban és kereskedelmi létesítményben jártas cég is. A megszervezett bemutatókon rendszeresen jelen vannak az építész Work Shop tagjai is, segítve ezzel a prezentáció hitelességét. Van olyan partnerünk (IMMO-ROHR Rt.), aki a Work Shop vezetőjével való konzultációt kéri, mert Osztrák cég lévén a származása miatt Bishof Úr hitelességében és szakértelmében bízik. Az Immo bemutatkozó anyagát elküldtük a Work Shop vezetőjének.

A befektetői megkeresések már egy speciális válfaja, amikor már együttműködési megállapodásban rögzítjük, hogy közösen vizsgáljuk a megvalósulás lehetőségeit. A külföldi és hazai befektetők között ilyen a Grontmij/Cannor group akik jelen helyzetben szálloda fejlesztésben érdekeltek, valamint az AKRON Group, akik iroda- és kereskedelmi tevékenységben híresültek el Magyarországon .

Külön említeném meg az OK Consulting szerződését, akik a WTC magyarországi kizárólagosságával bírnak és bírják ezidáig a Főváros támogatását, miszerint amennyiben a WTC bíráló bizottsága megtekinti és elfogadja az elhelyezés változást, úgy az S1 PROJEKT területére épülhetne a Kelet Európai WTC épület.

A lakás építésben dolgozó cégek közül hármat említenék meg, akik komoly szándékukat fejezték ki hogy érdekeltek az S1 projekt fejlesztésben. Ezek :

- SL Groop
- TAMIR FISHMAN Real estate
- IMMO-ROHR Rt.
- OTP Ingatlan Rt.

Együttműködési megállapodást kötöttünk a Molnár János Barlang Kutatásért Közhasznú alapítvánnyal a pincerendszer járási és mesterséges vízzel telt üregeinek pontos felmérésére és azok megtisztítására. Az alapítvány a későbbiekben minisztériumi támogatással a projektet nem érintő pinceterületen egy oktatóbázist hozna létre, mely egyedülálló lenne Magyarországon.

3. HASZNOSÍTÁS

A terület hasznosítását – mint már korábban pontosítva jeleztük előhasznosítását – cégünk részleteiben ugyan, de évek óta végzi. A terület bérbeadható helyiségeit, területeit ismerjük, annak műszaki állapotával és lehetőségeivel tisztában vagyunk.

Az újonnan megkapott terület felmérése és annak bérleti viszonyainak tisztázása hosszabb időt vett igénybe. Ide kell érteni a pincerendszert is, mert ugyan mi adtuk bérbe ezidáig, de gyakorlatilag annak műszaki állapotáról nem volt érdemi tudomásunk, mert a sörgyártól bérlővel együtt vettük át és az üzemi szintű gombatermesztés higiénias korlátai miatt a gépészeti rendszerekről csak annyit tudtunk, hogy működnek. Jelenleg a pincerendszert a bérlő visszaadta, így most szembesülünk a problémákkal és az igen komplikált üzemelés fenntartásával. (szellőztetés, vízszivás, tisztántartás, elektromos rendszer fenntartása.)

A terület fizikailag biztonságosan hasznosítható helyei jelenleg közel 90%-os mértékben folyamatosan bérbe vannak adva. A bérbeadás telítettségi szintje változó, mert sajnos viszonylag nagy a fluktuáció. Sajnos ez a bérleti díjakon is megmutatkozik, a fizetőképesség jelenleg az egész országra jellemzően gyenge, még a működő vállalkozások is sorban állnak.

A parkolók tekintetében erősen fluktuál a feltöltöttség. A területen biztonságosan cca. 130 db autó helyezhető el, de általában 80-90 db ami használja havi átlagban. A bérleti díj 8.500 Ft/ hó.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. havi bevételei az első hónaptól eltekintve átlag 9 millió Ft-ot tesznek ki. A bevételből havi 3,2 M Ft a terület őrzésére fordítódik. A fennmaradó rész a későbbiekben taglalt módon a terület karbantartására, valamint közüzemi díjjak fedezetére szolgál. A feladat ellátását cégünknel három fő koordinálja akik rendszeresen a területen látják el feladatukat.

A lakás bérlők jelenleg a Halom u. 42. és a Bonbonetti területén lévő épületekben laknak. A két ingatlanrész nem kezelhető és rendezhető egyenrangúan, mert az itt található lakók státusza sem egyforma. Nem véletlen, hogy nem egyértelműen bérlőknek neveztem őket.

Cím szerinti bontásban a következő alapinformációkkal bírunk:

Előd utca 9. („Choco Bonbonetti”)

Az adásvételi szerződés tárgya egy ingatlanrész, melyen együttesen egy – élet- és balesetveszélyes állapotban lévő – bontásra ítélt ostyaépület, valamint egy lakóépület helyezkedik el.

A lakóépület 10 lakást tartalmaz, melyben az értékesítéskor 4 bérlő lakott, és lakik a mai napig is. A korábbi tulajdonosnak – a lakóépületben korábban elhelyezett bérlők

közül – említett 4 családdal nem sikerült megállapodnia. Nevezett adásvételi szerződés 6.2.2. pontja szerint a lakásokban tartózkodókat mint bérlőket jelöli, ezzel státuszukat elismeri, azt ekképpen érvényesnek tekintik a szerződő felek.

Felmérésünk adatai a lakók nyilatkozatai szerinti igények alapján:

<i>Bérlő neve</i>	<i>Bérelti jogról lemondás anyagi igény</i>	<i>Lakásigény</i>
Urai Béla (3 fő)	16.000.000.-	2 szoba+1 félszobás cserelakás
Ágnelli Lajos (4 fő)	13.000.000.-	1 szoba +2 félszobás cserelakás
Zsákai Józsefné (2 fő)	Felajánlott bérleményt elfogadta	50 m2 (nem panel) jó műszaki állapotban lévő, megvásárolható lakás, X.,XIX. Vagy XX. kerületben
Janák Jánosné (4 fő)	Felajánlott bérleményt elfogadta	50-60 m2 jó műszaki állapotban lévő, megvásárolható lakás, X.,XIV.,XVIII., vagy XV. kerületben

Jelenlegi helyzet:

A lakókkal – elhelyezésükre törekedve – folyamatos tárgyalásokat, egyeztetéseket folytatunk. Ennek eredményeképpen Zsákai Józsefné a Gergely utca 36. I. emelet 1. szám alatti 50 nm-es, komfortos, 2 szobás lakást elfogadta annak helyreállítása után. A helyreállítást a műszaki divízió elindította.

Folyamatban van Janák Jánosné nyilatkozatának megtétele a Körösi Csoma S. út 27. VII. emelet 63. számú lakásra vonatkozóan, melyet megtekintett és megállapodásunk alapján nyilatkozatát 2 napon belül eljuttat részünkre.

Urai család a részére megtekintésre megajánlott lakást nem találta elfogadhatónak, erről nyilatkozatot az általuk megbízott ügyvéd tette meg.

Az épületben elhelyezkedő lakások mindegyike nagy méretű (60-80 m2 alapterületű) összkomfortos, 4,1 méter belmagasságúak, az épület elhanyagolt állapotú.

Fűtés csak a meglévő gázkazánnal lehetséges, gáztartályok telepítésével, mert az eladó fél a PB gáztartályokat leszerelte. A fűtési rendszer elavult, gazdaságtalan kivitelezésű. Amennyiben fűtést kell biztosítanunk 2008. októbertől, új PB tartályt kell telepíteni, a kazánházig új vezetékkel. Tervet kell készítenni, kivitelezést elvégezni, mely a fűtési idény kezdetéig nem, vagy csak aránytalanul magas költséggel oldható meg. A lakhatás egyik feltétele a fűtési lehetőség biztosítása. A fűtési rendszer teljes átvizsgálása, javítása szükséges. Az üres lakások víztelenítését, téli időszakban a minimális temperálást meg kell oldani, ami az egész vízvezeték rendszerbe való beavatkozást jelenti. A fűtési rendszer más megoldása nem lehetséges a közművek kiépítésének hiánya miatt. Ezek technikai kivitelezése több szempontból is kétségessé válik. Kiépítése más magántulajdonosok ingatlanjain keresztül lehetséges, melyekhez tulajdonosi beleegyezés kell. Az esetleges szolgálmi jog bejegyzése az ingatlanok forgalmi értéket befolyásolja negatívan. Az eddigi adatok szerint a nevezett fűtési mód a bérlők részére magas költséggel bír. Ez átlagosan számolva 70 000.-Ft. és 100 000.-Ft. közötti kiadást jelent csak a fűtés és melegvíz szolgáltatására, lakásonként havonta

a fűtési idényben. Ez a költség a mai fizetési hajlandóságot és lehetőséget vizsgálva teljesíthetetlennek minősíthető. Jelenleg is kettő bérlő tekintetében per tárgyat képezi az előző tulajdonos által kirótt fűtési költség. A lakók elhelyezése más önkormányzati bérleménybe, vagy a lakásmegváltás jelentene megoldást.

Fűtési rendszer kalkulált helyreállítási költsége előreláthatólag: 2.000.000.-Ft.

Az épület vízellátása a terület mellett húzódó pincerendszeren keresztül történik, tehát nem közvetlen csatlakozással bír a közművezetékre. A nevezett pincerendszer bérlője 2008. június 30.-val felmondta a bérletet, a vízvezeték felügyelet nélkül marad, bármilyen meghibásodásról csak későn, esetleg nagy vízveszteség után szerzünk tudomást. Más lehetőség a vízellátásra csak nagyon magas költséggel lehetséges.

Vízellátás rendszerének kalkulált kialakítási költsége: 5.000.000.- Ft.

Az épület közös területeinek világítása méretlen vezetékről működik, mert már a Bonbonetti tulajdonosi idejében a közösségi főmérőt ellopták. ELMŰ, és rendőrségi jegyzőkönyv van a bekövetkezett eseményekről. Jogilag azonban ügyintézésre a volt tulajdonos jogosult, az ELMŰ-vel a szolgáltatási szerződést Ők kötötték, partnerként a közmű az akkori szerződött felet tekintik az ügyintézésre jogosultnak. Jogi csoportunk az intézkedést ez ügyben megkezdte.

A lakásokhoz (sőt az egész telephelyen) sem az Előd utca, sem a Halom utca felől nincs közvilágítás. Ez az állapot balesetveszélyes, és közbiztonság szempontjából sem kielégítő.

Közvilágítás rendszerének kalkulált kialakítási költsége: 3.000.000.- Ft.

A lakóingatlan mint ismeretes, ipari területen helyezkedik el, melyen folyamatosan zajlanak a hasznosításhoz kapcsolódó tevékenységek. Többek között bontás, szállítás, logisztika, mely a lakhatóságot, biztonságot is nagymértékben befolyásolja.

Halom utca 42.(„SEBA”)

Nyilvántartás szerinti adatok:

Al.ter. (nm)	Ép. sz.	Lak. Sz.	Bérlő neve	Bérlő bejelentett címe			Megjegyzés
58	XV	I.em. 1.	Szabó Mónika (4 fő)	1105	Bp.	Halom u. 43.	bérl.jogv.nincs. - ügyvédi intézkedésre átadva.
48	XII	I.em. 1.	Bárányos Emőke (4 fő)	1103	Bp.	Noszlopy u. 66.	bérl.jogv.nincs. - ügyvédi intézkedésre átadva.
51	XII	II.em. 3.	Hegedűs János (2 fő)	4031	Debr	Vincellér u.4.II/22	bérl.jogv.nincs. - ügyvédi intézkedésre átadva.
18	XV	II.em. 3.	Nagy István Sándorné (1 fő)	1106	Bp.	Tárna u.4.	bérl.jogv.nincs. - ügyvédi intézkedésre átadva.

Jelenlegi helyzet:

Ez az ingatlanrész is az „S-1” terület szerves részét képezi. Ezen a területen gépkocsi beállások, raktárak helyezkednek el, valamint lakások, melyet a volt tulajdonos bérebe adott. Az ingatlan értékesítésekor a lakások bérleti jogát a bérlők felé a tulajdonos felmondta. Ezek az időpontok esetenként változóak voltak. Felmondási idő lejártát követően az ingatlan területén 4 család maradt. Mivel az ingatlan adás-vételének időpontjában már bérleti jogviszony nem állt fent, így az Önkormányzatnak jogilag nem keletkezett elhelyezési kötelezettsége. A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. mint hasznobérlő a lakások leadására felszólító levelet részükre megküldte, valamint átadta intézkedésre azt az ügyvédi irodának.

Tudomásunk szerint a lakók több alkalommal felkeresték az Önkormányzat Szociális és Egészségügyi Bizottságát, és segítséget kértek lakásproblémájuk megoldásához. Azonban a témában döntés és ennek értelmében intézkedés sem született a lakók elhelyezésére. A jelenlegi állapot fenntartását az előző területen leírtakban ismertetett hasznosítási, műszaki valamint elhelyezkedésbeli adottságok alapján nem javasoljuk.

Bontásra kijelölt épületek – bevétel kiesése tekintetében arról a helyzetről kell értékelést adnunk, amikor a fejlesztés vagy előhasznosítás érdekében a terület bizonyos részeit épületeit elbontjuk. Ezek előkészítése megtörtént a bontási engedélyük megvan, aktuális döntés kérdése mikor kezdjük meg .

Alapvető probléma nem is a bontás költsége hanem a kieső bevételek figyelembe vétele, ami jelenleg havi 1,2 millió forintot tesz ki az alábbi táblázat szerint.

Budapest, X. ker. az esetleges bontás miatt kieső bérleti díj bevételek

Ssz.	Alapterület	Ép. Szám	Rendeltetés	Bérlő neve	Bérlő címe		Bérleti díj Ft/hó	ÁFA	Bérleti díj bruttó	
1.	91	2	helyiség	Sapro Európai Export-Import Kft.	1106	Budapest	Gépmadár u. 3.IV/26	72 800	14 560	87 360
2.	102	5	helyiség	Eurohand Rt.	1133	Budapest	Kárpát u. 1/b	81 600	16 320	97 920
3.	58	5	helyiség	Yong Teng 96 Kft.	1102	Budapest	Körösi Cs. S. út 15. IV/15	40 600	8 120	48 720
4.	9	5	helyiség	T-C-95 Betéti Társaság	1163	Budapest	Borda u. 16.	9 000	1 800	10 800
5.	21	6	helyiség	Molnár György	1172	Budapest	Gátfutó u. 3.	21 000	4 200	25 200
6.	208	9	helyiség	NAP-SZIGET Kft.	1157	Budapest	Zsókavár u.48. VII/30.	145 600	29 120	174 720
7.	40	14	helyiség	Ammonites 2004 Kft.	2119	Pécel	Bethlen G. u.11.	36 000	7 200	43 200
8.	39	15	helyiség	MaxiKomfort Kft.	1043	Budapest	Kassai u.8. V/30	31 200	6 240	37 440
9.	245	16	helyiség	Yong Teng 96 Kft.	1102	Budapest	Körösi Cs. S. út 15. IV/15	171 500	34 300	205 800
10.	839	7	helyiség	MEETRIX Kft.	1105	Budapest	Halom u. 42.	402 000	80 400	482 400
							1 011 300	202 260	1 213 560	

4. ÉPÍTÉS - BONTÁS

A bontásra kijelölt épületek elbontása befejeződött, jelenleg a törmelék elszállítása 60-70 %-ban megtörtént, az elszállítás jelenleg szünetel. Mint ismeretes az épületek műszaki állapota az igazságügyi szakértő és a katasztrófa védelem állásfoglalása szerint azonnali bontást igényeltek az épületek. A bontási díjra vonatkozóan a Képviselő-testület döntése megtörtént a megmaradt törmelék elszállítása a kivitelező tájékoztatása szerint, november hónapban megkezdődik.

Sajnos azonban a kivitelező a jelen gazdasági helyzet okán ellehetetlenült, így a törmelék elszállításáról más vállalkozón keresztül, de a költség kereten belül gondoskodunk.

Az 5 db tetőrészre vonatkozóan a kivitelezői szerződések a közbeszerzési eljárás lefolytatása után megkötöttek. A munkák elkezdődtek és december közepére be is fejeződtek, így az épületek a téli megpróbáltatásokat már az új tetők alatt vészelik át. A munkálatok összértéke a közbeszerzési eljárás során közel 8%-kal emelkedett a bontás során feltárt további problémamegoldások miatt. Néhány kép a folyamatokról:





5. SZENT LÁSZLÓ NAPOK előkészítési költségei

A rendezvénysorozat előkészítése során a Polgármesteri egyeztető értekezletek bőséges feladatot szabtak ki a cégünk vonatkozásában is. A feladatok alapvetően arra irányultak, hogy hosszú idő után a nagyközönség is látogathassa a pincerendszert és a műemléki villaépületet. Az alábbi feladatok elvégzése lett folyamatba helyezve és elvégezve:

- pincetakarítás
- világítás
- pince szivattyúzás
- villa takarítása
- lépcső készítés

A feladat ellátások költsége az alábbiak szerint alakult:

A munka megnevezése	Értéke (bruttó Ft)
Pince szivattyúzás:	486 366 Ft
Pince takarítása és szivattyúzása:	179 400 Ft
Világítási rendszer kialakítása:	566 868 Ft
Lépcső készítés:	720 475 Ft
Összesen:	1 953 109 Ft

A feladatellátás során a Vagyonkezelő dolgozóiból 8 fő az ünnepnapon is szolgálatot teljesített a bemutató során. A költségek, mivel az eredeti ünnepi költségvetésben nem szerepelt a pincelátogatás, csak a későbbiekben került a Polgármesteri egyeztetésen a frakcióvezetők egyetértésével beemelésre, nem kapott forráskeretet. Így díjazása sem történt meg.

6. KÖLTSÉGEK

A terület üzemeltetése során alapvetően karbantartás, őrzés, közüzemi és általános rezszi költségek jelennek meg.

A karbantartási feladatok ezidáig a váratlan és tervezett karbantartásokat figyelembe véve cca. 7 millió Ft, mely várhatóan az év végére megduplázódik a pincerendszer extra szivattyúzási igénye miatt (ezidáig két garnitúra szivattyú csoport ment tönkre).

Sajnálatos módon a Bánya 35. területen történt csőtörés miatt 5 M Ft-ot kellett a Vízműveknek és a Csatornázási Műveknek kifizetni, plusz a pincéből a vizet kiszivattyúztatni. A vízszivattyúzás egyébiránt általános feladat a folyamatos természetes vízbefolyások miatt. Az őrzési feladatok ellátása jelenleg havonta 3,2 millió forintot jelent, melyben még nincs megfizetve a sporttelep éjszakánkénti járőrözése. Plusz költséget fog jelenteni, hogy a pincerendszert nem kellett őrizni, míg a gombászat üzemelt. A terület zöldkarbantartása ezidáig 1,4 M Ft-ba került. Az általános rezszi költséget a tervezéskor nem állapítottunk meg, mivel az volt az eljárási elv, hogy félévi adatokból fogunk kiindulni a számításánál. Jelenleg beavatkozási naplón követjük a ráfordított munkát, mely alapja lesz a rezsikiosztásnak. A feladat ellátását cégünknel három fő koordinálja, akik rendszeresen a területen látják el feladatukat.

7. FELADATOK

A 2009-es év feladatai több összetevőből állnak melynek alapelemei az alábbiak:

1. A jelen gazdasági helyzet mellett is projekt piacon tartása, a befektetői érdeklődés szinten tartása érdekében Marketing stratégiát dolgoztunk ki, az alábbiak szerint:

6 db sajtómegjelenést szervezünk, ezek témák szerint:

- „Új zenei stúdió indul az S1 Projekt műemléki épületében”
- „Megindul az S1 Projekt első lakásépítési üteme”
- „Az S1 Projekt területére kerülhet a Kelet-európai WTC”
- „Valós lehetőség az Erkel Színház S1 Projekt területére építése”
- „Zobóki Gábor tervezi a Futureál csoport lakóházait az S1 területére”
- „A Szt. László napokat az S1 Projekt területén szervezik”

A fenti média megjelenések előzetes egyeztetései folyamatban vannak, valóságos tényeket és lehetőségeket tartalmaznak.

Nyomtatásra kerülne egy S1 Hírlevél ½ A1 formátumban, mely egyben a Cannes-i MIPIM promóciós anyaga lenne. Az anyag alkalmas lenne a további marketing megjelenésekre is. A hírlevél tartalmazna egy teljes területet bemutató 3D Master Plan-t, 6 db főépületeket megjelenítő valóságghű grafikát és egy MVT kivonatot.

Március végére elkészül a pincerendszert is áthatásban bemutató makett.

Rendezvény részvételek:

- MIPIM
- REevolúció
- Szt. László napok (a rendezvényre a projektről egy látogató központot rendezünk be)

Megújítjuk a partnerek bevonásával a projekt WEBSITE-jét.

2. Partneri kapcsolatok együttműködése

Fellerer	Település rendezési szerződésterv előkészítése
Futureál csoport	Együttműködési szerződés véglegesítése, szellőző rendszerek felújítása
WTC	látogatás előkészítés
Gromtnij/Cannor	szálloda elhelyezési lehetőségek
IMHOFF	Günter Bishoff látogatás bonyolítása
Fishman	pincerendszer felmérés
Akron Group	komplex megvalósítási lehetőségek
Molnár János barlangi bűvár alapítvány	pince karbantartás, feltárások

3. Fizikai beavatkozások

- Eiffel munkásszálló tető felújítása
- Energetikai hálózat felmérés
- Térvilágítási kandeláberek felújítása
- Agora terület bontása (Szt. László napok rendezvény esetén)
- Eiffel főépület eredeti nyílászáró kialakítás, homlokzati festés
- Pince kutak tisztítása, járattisztítások, statikai felmérések
- Általános karbantartás

4. Ingatlan jogi műveletek

- telek alakítások
- rendezési terv módosítás előkészítése

5. Hatékony előhasznosítás folytatása

8. MELLÉKLETEK

8.1 Főváros-Köbánya Hasznosítási megállapodás

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

egyrésről Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat (székhelye: H-1102 Budapest, Szent László tér 29., KSH száma: 15510000751132101, képviselőjében: Verbai Lajos polgármester), továbbiakban: **Kőbányai Önkormányzat**
másrésről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1055 Budapest, Városház u 9-11., adószáma: 1-5490012-2-41; KSH száma: 15490012751132101; képviselőjében: Somlyódy Csaba a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságának elnöke), továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**

között a Budapest, X. kerületi 41446 hrsz.-ú (Bp. X., Előd u. 9. alatti, 11 ha 4034 m² területű kivett üzem és átmeneti szálló) ingatlan használati viszonyainak rögzítésére vonatkozóan.

1./ A megállapodás tárgyát képező 41446 hrsz.-ú ingatlanak 109051/114042 hányadban kizárólagos tulajdonosa a Kőbányai Önkormányzat, 4991/114042 hányadban pedig a Fővárosi Önkormányzat.

2./ **Szerződő felek** jelen megállapodással a tulajdoni hányadok szerinti használatot kívánják rendezni, illetve rögzíteni, melyet a mellékelt (1. számú melléklet) geodéziai vázrajz ábrázol.

3./ **Szerződő felek** tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I. részén a 341521/1/12003/95.12.28. és a 64989/1/2007/06.07.03. számú határozatok alapján „műemlék”-i védettség szerepel.

4./ **Szerződő felek** megállapítják, hogy a 41446 hrsz.-ú ingatlan területe: 114034 m², a tulajdoni hányadok és a terület nagysága közötti eltérés az ingatlannyilvántartási adatok digitalizálásból adódik.

5./ **Szerződő felek** kijelentik, hogy a 41446 hrsz.-ú ingatlan 4991/114042 tulajdoni hányadnak megfelelően, az 1. számú mellékletet képező vázrajzon „K” jelű 4991 m² területű ingatlanrészének kizárólagos használója a rajta lévő felépítményekkel (Bp. X., Bánya u. 37. sz. alatti Átmeneti szállás és a Bp. X., Előd u. 9. sz. alatti Éjjeli menedékhely) együtt a Fővárosi Önkormányzat. Ezen ingatlanrészrel kapcsolatosan a Fővárosi Önkormányzat gyakorolja a jogokat és viseli a kötelezettségeket.

6./ **Szerződő felek** kijelentik, hogy a 41446 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó 109051/114042 tulajdoni hányadnak megfelelő 109043 m² területű ingatlanrész kizárólagos használója a rajta lévő felépítményekkel (üzemi épületek, Dréher villa, a bontandó és műemléképületek, az ingatlan alatti pincerendszer) a Kőbányai Önkormányzat. Ezen ingatlanrészrel kapcsolatosan a Kőbányai Önkormányzat gyakorolja a jogokat és viseli a kötelezettségeket.

7./ **Szerződő felek** megállapítják, hogy a vázrajzon „K” jelű 4991 m² az ingatlanrész közterületi kapcsolattal, önálló víz és gáz rákötéssel rendelkezik. A területrészek közötti

16

Handwritten signatures: a stylized 'A' and a stylized 'P'.

Handwritten signature: 'Löff'.

használati határ az Előd utcai épület déli homlokzatának vonalában húzódik mintegy 54,37m hosszban, majd enyhe töréssel folytatódik 30,00 m hosszban az átmeneti hajléktalan szállótól elválasztó sziklafal tetején lévő támfalas kerítésig.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy szándékukban áll az ingatlan használati viszonyoknak megfelelő megosztása. Előbb említettek megvalósulása esetén az Előd utcai épület homlokzatának megközelítéséhez ingyenes átjárási, továbbá a meglévő csatorna vezetékre tekintettel csatorna átvezetési szolgalmi jogot alapítanak és azt a megosztás során bejegyeztetik az ingatlannyilvántartásba.

9./ Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével a Zsidai & Szekfű Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Falk Miksa. U. 14.) név szerint dr. Szekfű Gábor ügyvédet bízzák meg. Az ebből adódó ügyvédi költségeket a Kőbányai Önkormányzat viseli.

10./ Szerződő felek jelen megállapodást elolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2008.hó....napján

Kőbányai Önkormányzat képviselőjében
Verbai Lajos polgármester

ellenjegyezte: dr. Szekfű Gábor ügyvéd

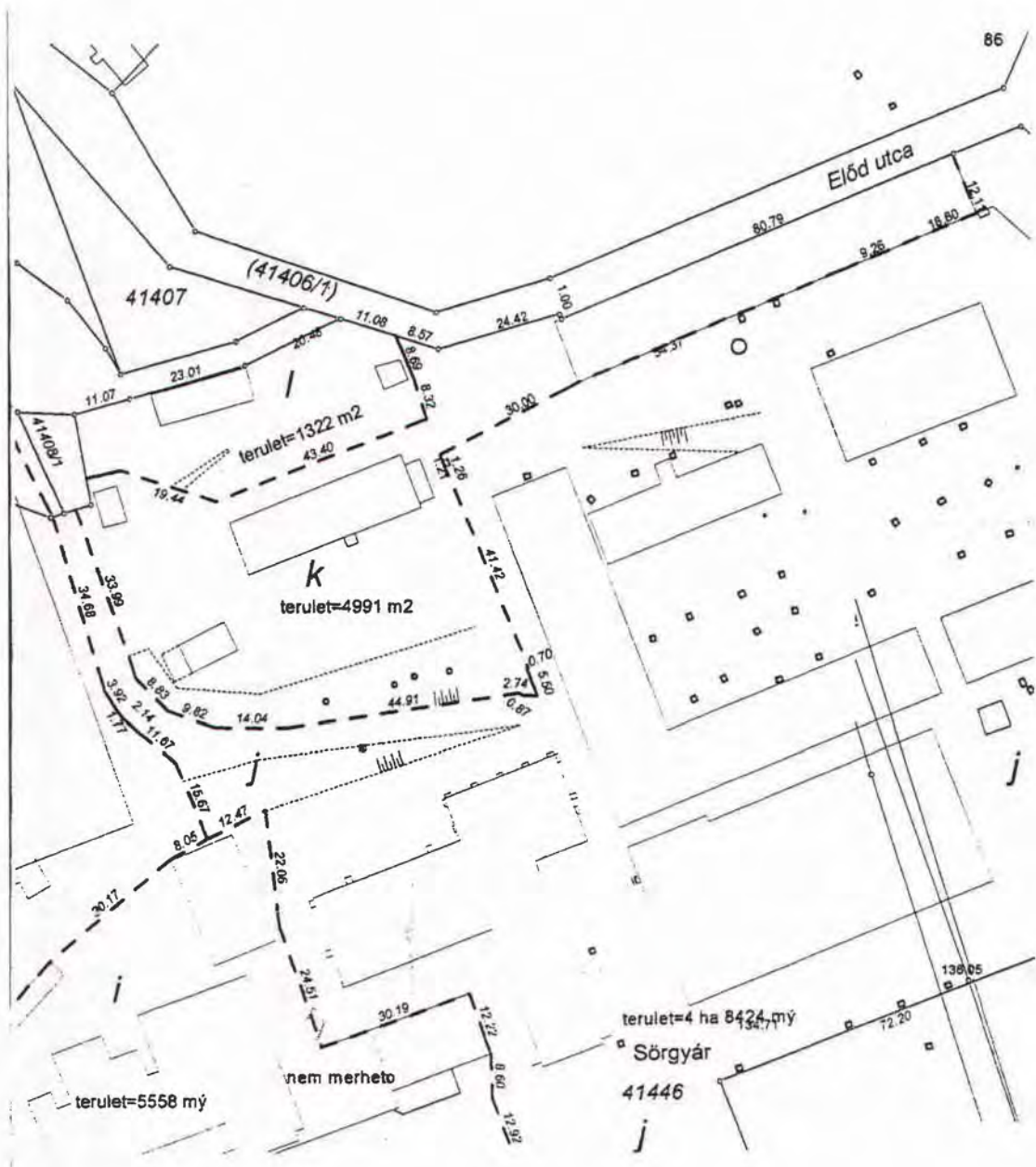
Fővárosi Önkormányzat képviselőjében
Somlyódy Csaba elnök

Főjegyző megbízásából ellenjegyezte:
Antal Ilona ügyosztályvezető

2008 AUG 05.

Mellékletek

1. számú geodéziai vázrajz



41407

(41406/1)

86

Előd utca

terület=1322 m²

k
terület=4991 m²

terület=5558 mý

nem mérhető

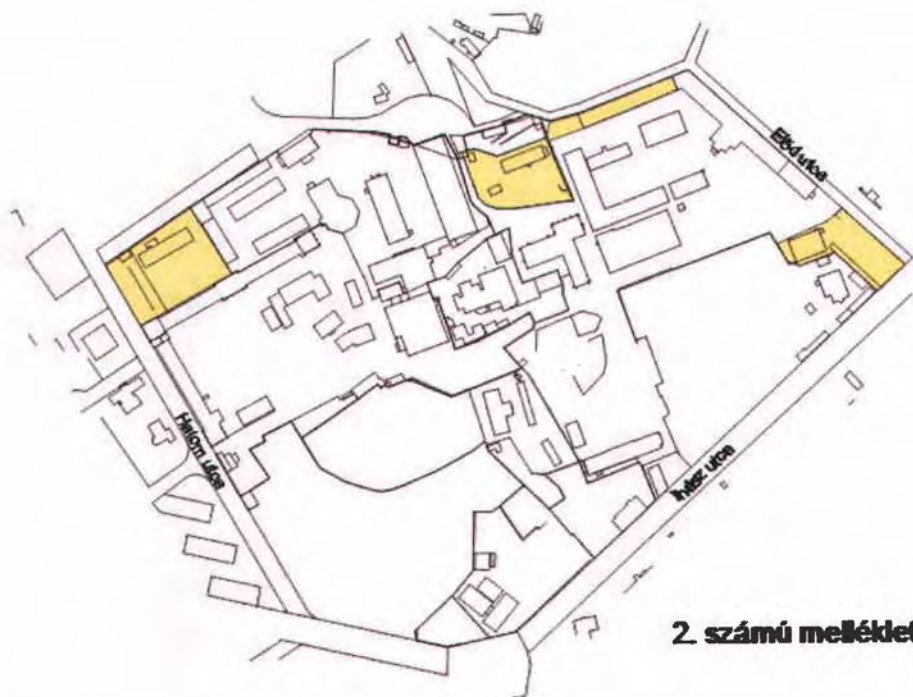
terület=4 ha 8424 mý

Sörgár

41446

j

8,2 Telekmegosztási javaslat



2. számú melléklet