

14/499/45/2008.

Budapest, .....2008. SZEPTEMBER 1. R.....

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

**Tárgy: S1 telephely életveszélyes épületek  
bontásának pótköltségvetése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az S1 projekt megvalósulásának előkészítési munkálatai során – hasonlóan a privát partnerekhez – a hasznavehetetlen, a terület képi világát károsan befolyásoló épületek bontása mellett foglalt állást a szakmai grémium. Az elbontandó épületek között szerepeltek a volt Bonbonetti területén lévő ipari főépületek és a Halom utca 42. sz. alatti némely kis ipari épület. A megjelölt épületekre a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. elkészítette a bontási terveket és megkezdte azok alapján az engedélyezési eljárást. Az ingatlan társtulajdonosának (Fővárosi Önkormányzat) hozzájáruló nyilatkozatát megkértük, az aláírásra 2008. július 08-án került sor. A bontási terveket a Műemlék Felügyelőséghez beadtuk.

A 41446 hrsz-ú ingatlanon a volt Choco Bonbonetti „ostya” épület és a sörgyár siló /pörkölő épület műszaki állapota oly mértékben leromlott (vihar miatt tető nélkül voltak), az intenzív csapadék hatására, hogy féltő volt hogy leomlanak. Az ostyaépület liftakna alsó része mintegy két emelet magasságig leszakadt. Igazságügyi szakértő és a Katasztrófavédelem helyi szakértői megállapították, hogy azonnal bontani kell egy esetleges katasztrófa megelőzése érdekében. Az épületekről igazságügyi szakértői statikai szakvéleményt készítettünk. A szakvélemény megállapítása szerint az épületeket azonnal bontani kell. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 526/2008. (IV.3.) sz. határozata értelmében a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a Csipke Invest Kft-vel szerződött az életveszélyes épületek bontására anyagár ellentételezéses feltétellel. A felméréseket és a bontási terveket elkészítettük.

A bontási tervek alapján képződött anyagok volumene:

- siló torony 4309 m<sup>3</sup>
- pörkölő üzem 787 m<sup>3</sup>
- ostya üzem 2774 m<sup>3</sup>
- összesen 7870 m<sup>3</sup>

A bontási feladatok jelenlegi piaci ára átlagosan 8000 Ft/m<sup>3</sup>, mely alapján a bontási költség megközelítőleg 63 M Ft lett volna.

A bontási terv és az általános tapasztalatok alapján ismert kinyerési mutatók szerint, ahol is az ilyen épületek kő/tégla aránya 2/3-os mutatóval számítható, valamint, a 25%-os kinyerhető ép tégla mutató alapján cca. 260000 db tégla nyerhető ki a bontásnál. A piaci áron értékesítve ez cca. **31 M Ft**. A tervek szerint kinyerhető vas mennyisége cca. 196 tonna, mely **15 M Ft** értéket képviselt, de a jelen áron csak 11 M Ft-ot. (Az árak 30%-ot estek egy negyedév alatt). A fennmaradó különbözetet vélhetően a saját géppark használata és a cca. 4000 m<sup>3</sup>-nyi, a szállítási költségeket megkímélő helyszíni tömedékelés lehetősége teszi ki.

A bontási terv alapján a rogyasztásos technológia kínálkozott az épületeknél a legmegfelelőbbnek. Sajnálatos módon – de végül is a kármegelőzés miatt kedvezően – a bontás megkezdése előtt kiderült, hogy az épület alatt közvetlenül a pincerendszer két „kápólnája” helyezkedik el. Fentiek miatt a bontásnál csak a magas bontási technológia jöhetett szóba mint megoldás. Azonban ehhez az épületek magassága miatt csak egy igen drága bérleti díjú Caterpillar 35 m-es vágó gémmű berendezést lehetett használni mely jelentősen megnövelte a költségeket. A bontási törmelékek elszállításánál figyelembe lett véve az épületek alatti pincék tömedékelése. A siló torony épülete alatt azonban a rajzok ellenére gyakorlatilag nincs az épülethez tartozó pince, csak a pincerendszer, amit viszont nem lehet tömedékelni. A bontásra szerződött vállalkozó a külső szemrevételezés és a részletes felmérés alapján az épületek bontását a benne lévő haszonanyagok értékesítésének árában vállalta. Azonban az épületeket részletesen nem lehetett felmérni, mert az omladozó falak, hiányzó gerendák (a siló belsejébe nem lehetett bejutni) miatt az épületen belüli közlekedés életveszélyes volt.

A gabonáról bontásának megkezdésekor vált láthatóvá, hogy az épületben nincs felhasználható haszonanyag olyan mennyiségben, ami a bontás költségeit fedezné. Az épületek mészke- és téglatörmelékéből készültek, a silóépület belsejében önálló szerkezetű vasbeton siló készült. Erről készült fényképeket mellékeljük. A leírtak alapján értelmezhető, hogy a vállalkozó gazdaságossági számításai nem tudtak megvalósulni, miszerint a kinyert anyagok értékesítése fedezi a költségeit.

A hasznosítható anyag nélküli magtár épület bontását viszont a vállalkozó nem kívánja térítésmentesen bontani. A költségvetése szerint szeretné, ha a megbízó 6,74 M Ft-ot a bontás befejezésére, 3,5 M Ft+ÁFA összeget pedig a keletkezett törmelék elszállítására biztosítana. A felmerült vis major helyzetet szeretnénk feloldani, és ebben kérjük a Tisztelt Bizottság és a Képviselő-testület segítségét. Javasoljuk, hogy a 2008. évi költségvetésben az S1 terület műemléki épületeinek megóvására szánt keretből fennmaradó forrás terhére kerüljön kifizetésre a rendkívüli helyzetű bontás költsége.

#### **A bontás jelenlegi helyzete:**

Mindhárom épület el van bontva. A silóépület helyén közel 3 m-es magasságban áll a betontörmelék. Az ostya- és pörkölő épületek helyén közel 1 m-es magasságban áll a silt, szétválogatása zajlik. Méréseink szerint cca. 4000 m<sup>3</sup> silt található a területen, mely válogatásra és elszállításra vár. Az elszállítás költsége cca. 13-16 M Ft.

A Tisztelt Képviselő-testület elfogadó döntését abban az esetben javasoljuk megtenni, amennyiben a vállalkozó garantálja a teljes törmelékmenyiség eltakarítását.

Jelen előterjesztés tárgyában a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság 588/2008. (VII.10.) sz. határozata alapján javasolja a bontás költségeire a fedezet biztosítását azzal, hogy a Képviselő-testület 2008. augusztusi ülésére készüljön kimutatás a bontással és szállítással kapcsolatos költségekről. Ennek megfelelően jelen előterjesztés mellékleteként található a Csipke-Invest Kft. által készített, az érintett épületre vonatkozó bontási- és szállítási költségvetés.

### **Határozati javaslat:**

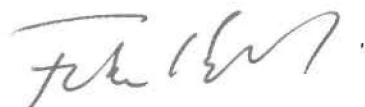
**A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az S1 telephely felújítási költségeire a 2008. évi költségvetésben elkülönített 75 M Ft-ból a bontás költségeinek tárgyában 6,74 M Ft-ot a bontás befejezésére, 3,5 M Ft+ÁFA összeget a keletkezett törmelék elszállítására biztosít. A kifizetés feltétele a vállalkozói nyilatkozat, miszerint a teljes törmelékmenyiséget elszállítja a kifizetés esetén.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Verbai Lajos polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Fecske Károly

Budapest, 2008. szeptember 05.



Fecske Károly  
vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:

dr. Neszteli István  
jegyző

Vagyonkezelő Zrt.

Tisztelt: Fecske Károly vezérigazgató úr részére.

Tárgy: KÖLTSÉGVETÉS

X. ker. Kőbánya. Előd köz, Ihász utca által határolt „S1” terület, épületeinek (Szárító, tároló, magtárak) bontási költségvetése.

Tégla és mészkö tartófalak, vasbeton szerkezetű közfalak, földem és tető. A kinyerhető haszonanyagok minimálisak.

Eddig elvégzett bontási munkák:

- Cat 350 (105t) roppantó ollóval szerelve (munkamagasság „bontási magasság” 31m.)		
Napi díj: 450.000.-	5 munkanap.	2.250.000.-

- Hitachi 350 (40t) roppantó ollóval szerelve (munkamagasság „bontási magasság” 14m.)		
Napi díj: 250.000.-	5 munkanap.	1.250.000.-

Elvégzett munkák összesen: 3.500.000. Ft.- (fordított áfás.)

Még elvégzésre váró feladatok:

- Hitachi 350 (40t) roppantó ollóval szerelve (munkamagasság „bontási magasság” 14m.)		
Napi díj: 250.000.-	9 munkanap.	2.250.000.-

- Rakodásszállítás helyben 1650 m <sup>3</sup> sitt.		
Eár: 600 Ft/m <sup>3</sup>		990.000.-

Elvégzendő bontási és helyben deponálási munkák összesen: 3.240.000. Ft.- (fordított áfás.)

- Bontási törmelék szállítása lerakóhelyre, lerakóhelyi nyilatkozattal együtt. 920 m <sup>3</sup>		
Eár: 3800 Ft/m <sup>3</sup>		3.496.000.- + ÁFA.

Elvégzendő bontási törmelék szállítás munkák összesen: 3.496.000. Ft.- + ÁFA.

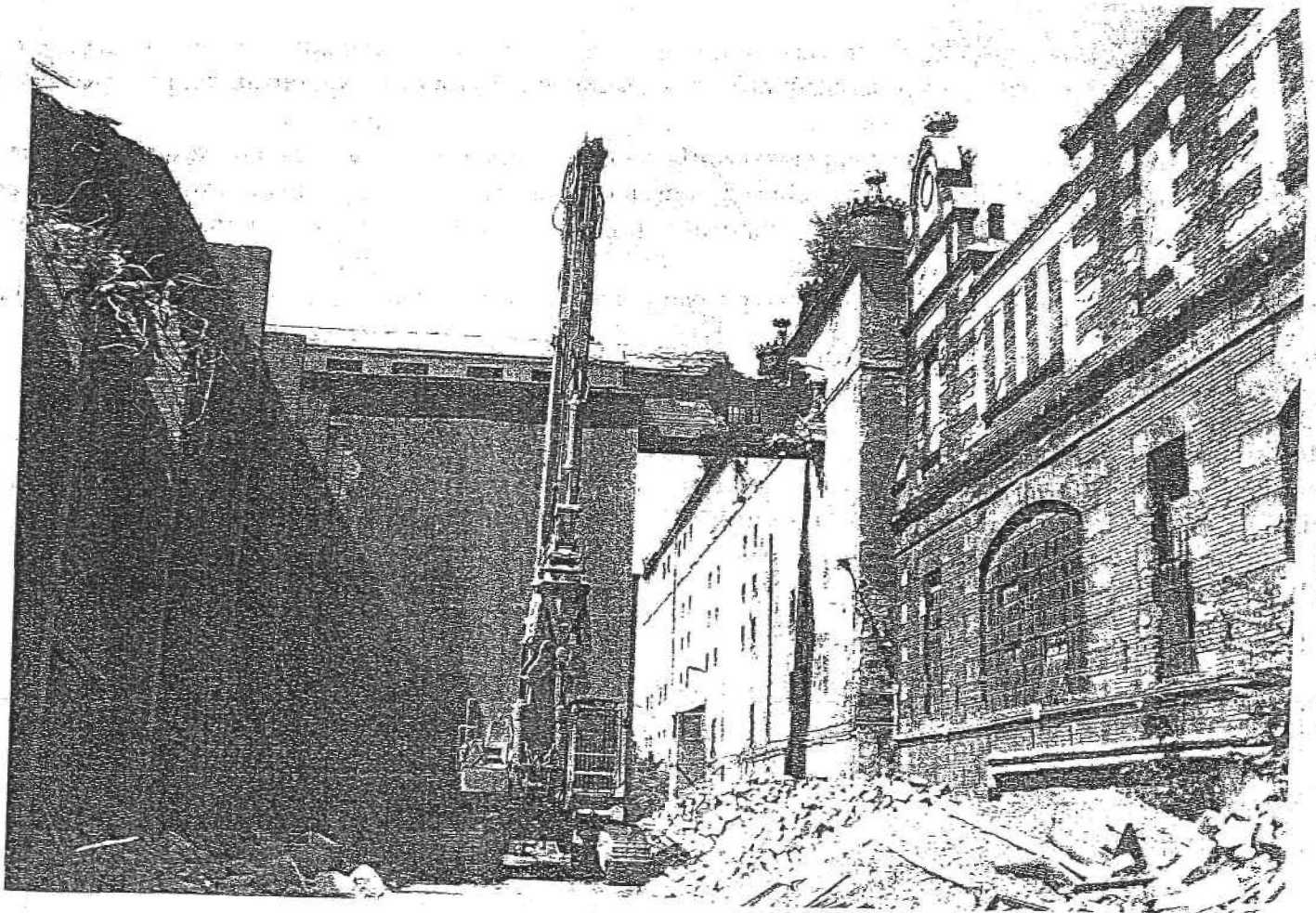
A gépek felvonulási költségeit (Tréler útvonalengedélyek) 900.000.- Ft.  
Nem számítjuk fel mert a gépek a helyszínen voltak.

Bontási szállítási munkák összesen:	I:	6.740.000.-Ft. (fordított áfás)
	II:	3.496.000.-Ft + ÁFA.

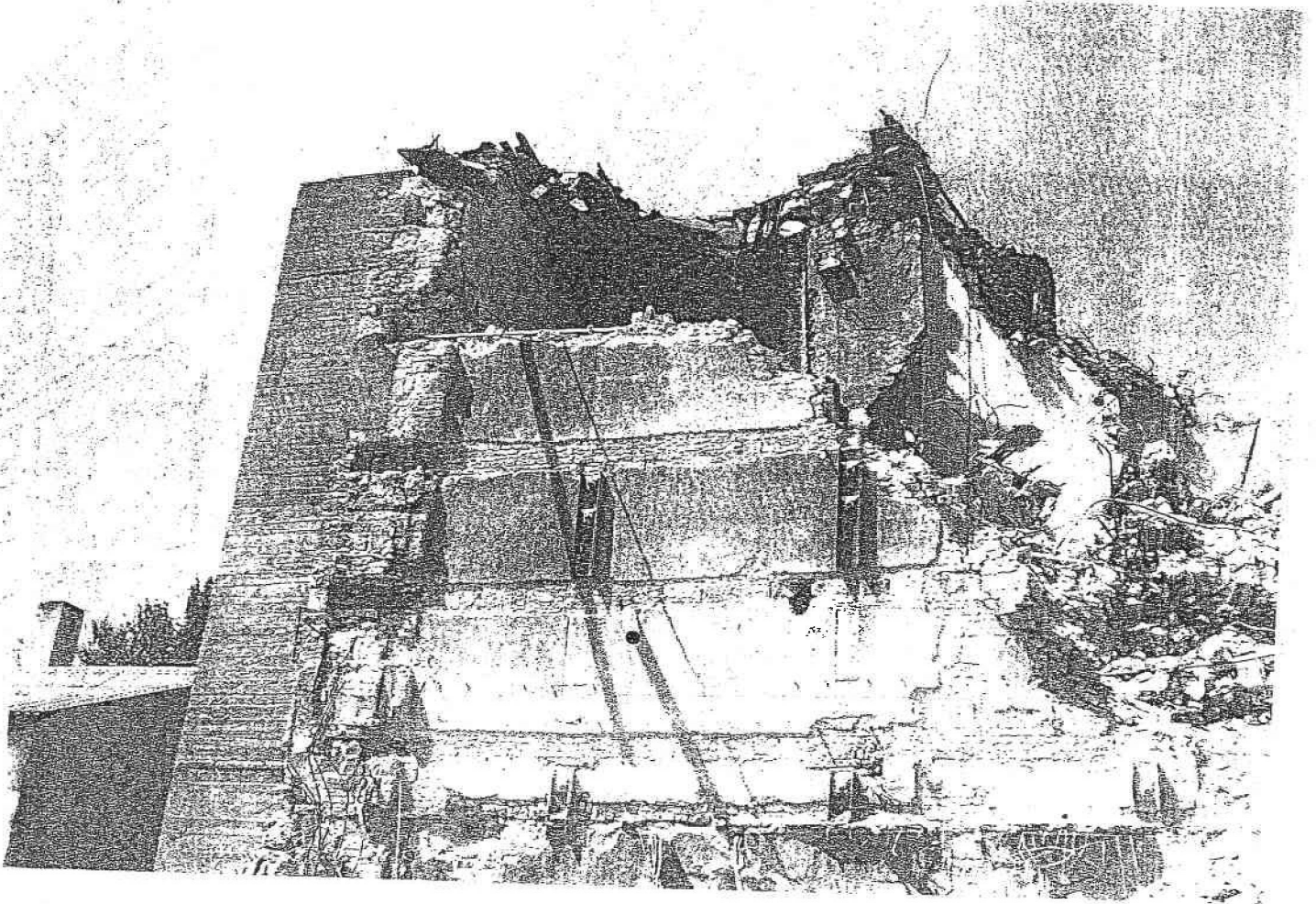
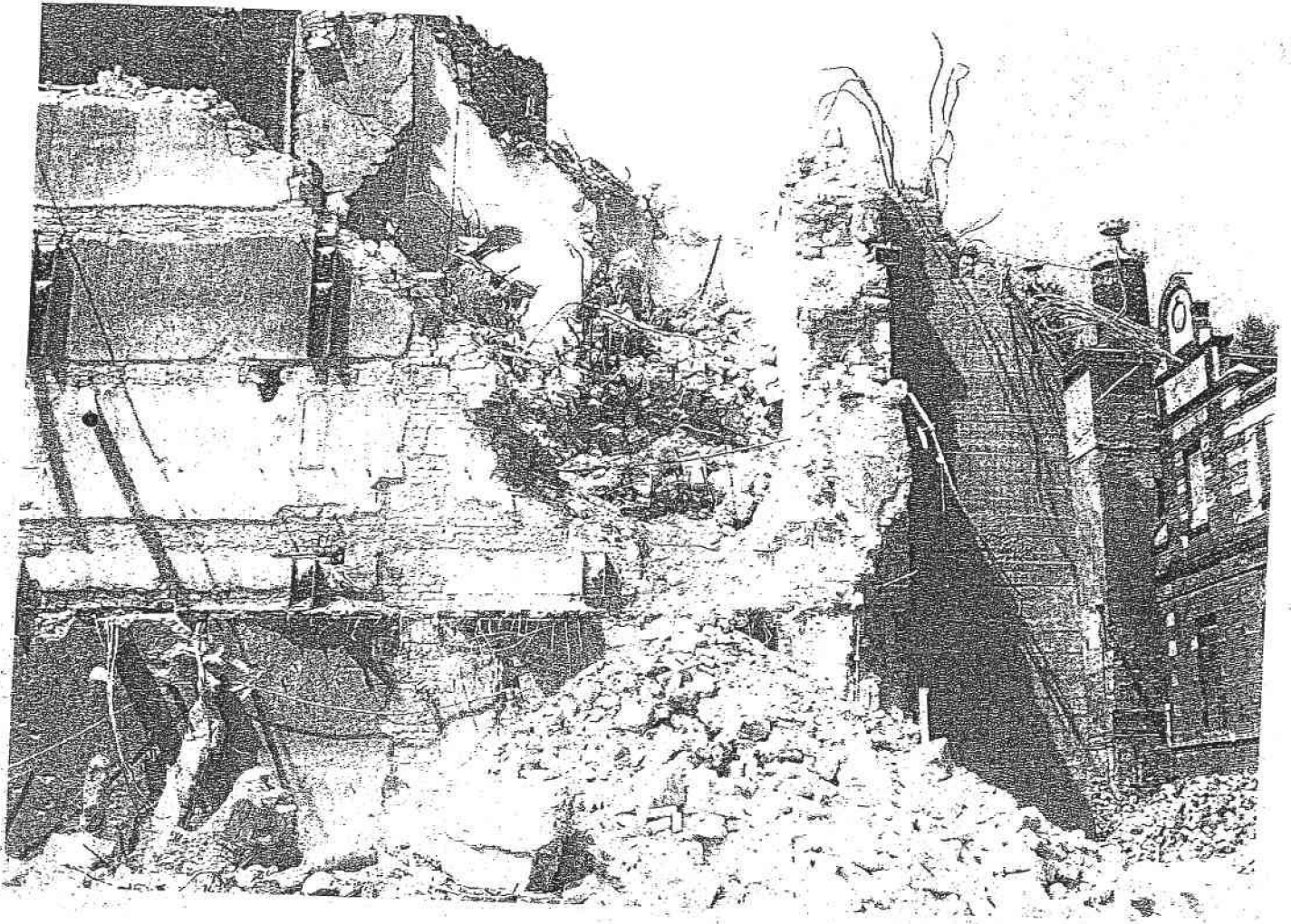
Monor 2008-08-06

Tisztelettel:

**CSIPKE-INVEST**  
Generál Kivitelező és/Beruházó Kft.  
Szkh.: 2200 Monor, Hosszúberek u.5.  
~~Adószám: 13487715-2-13~~  
~~Csipke-Invest Kft.~~  
Bszja: 65100046-11303204  
Tel/Fax: 29-323-927 (2)







**S1 telephely életveszélyes épületek bontásának pótköltségvetése**

**588/2008. (VII. 10.) sz. Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság határozata**

**(6 igen, egyhangú szavazattal)**

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy az S1 telephely felújítási költségeire a 2008. évi költségvetésben elkülönített 75 M Ft-ból biztosítson fedezetet a bontás befejezésének és a keletkezett törmelék elszállításának költségeire azzal, hogy a képviselő-testület 2008. augusztusi üléséig készüljön részletes kimutatás a bontással és szállítással kapcsolatos valamennyi költségről.