



LAKOS IMRE ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-137/2007.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2007. április 19-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:**A Budapest XI., Dombóvári út 9. sz. alatti lakóépület kiürítésére és hasznosítására kiírt pályázat eredményének megállapítása****11./ sz. napirendi pont****Készítette:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Humánszolgálati Igazgatóság
Györffyné Molnár Ilona
Zalán Lajosné
Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Bizottsági tárgyalás:**Vagyongazdálkodási Bizottság
Szociális és Lakás Bizottság
Jogi Bizottság**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**
dr. Filipsz Andrea
2007. április 12.

Tisztelt Képviselő-testület !

A Dombovári út 9.sz. alatti leromlott állapotú városképet rontó lakóépület problémája Önkormányzatunk megalakulása óta szerepel a megoldandó feladatok között.

A 47 lakásos lakóépület, műszaki állapota és a komfort nélküli lakások nagy száma miatt ugyanis a gazdaságosan fel nem újítható, bontandó lakóépületek közé került besorolásra és ezen okból került fel az elidegenítési tilalmi jegyzékre is. A lakóépület lakásainak több, mint 52 %-a (30 db.) komfort nélküli és közel 15 %-a (6 db.) félkomfortos. A 47 lakásból jelenleg 13 lakás üres, lakhatatlan.

Mára nyilvánvalóvá vált, hogy a teljes felújítás még külső befektetőknek sem éri meg, miután a ráfordítások elérnék, vagy meghaladnák az újonnan épített lakóház költségeit. Ugyanakkor a vasút közelsége miatt a lakás funkció nem igazán vonzó és a meglévő épület karaktere sem kívánkozik az átalakuló, megújuló környezetbe.

A probléma kézenfekvő megoldása a lakások kiürítése, a lakóépület lebontása, szabályozási terv készítése és az üres telek értékesítése lenne.

Miután nem állnak rendelkezésünkre ilyen nagy számban beköltözhető üres lakások, a szabad piacon kellene vásárolni a bérlőkkel előzetesen egyeztetett helyeken ***használt lakásokat***. Ennek költsége az 1500 m² lakott lakásterületre vetítve minimálisan ***300 mFt.*** lenne.

A bontási és a ***szabályozási terv*** készítése, valamint ***a bontással*** járó költségek várhatóan elérnék vagy meghaladnák a ***30 mFt.-ot***. Ugyanakkor a felszabaduló építési telek értékesítéséből legfeljebb ***90 mFt.+ Afa összegű bevétel*** lenne realizálható.

A fenti módon történő hasznosítás időigénye ugyanakkor – figyelembe véve a közbeszerzési eljárások szükségességét is – ***minimálisan két év***

A projekt piaci alapon történő megvalósításának feltételei nem teremthetők meg, mivel a lakások kiürítésének és az épület elbontásának költségei nagyságrendileg meghaladják az így kialakuló építési telek értékét. Emiatt nincs arra reális esély, hogy valamely befektető a beépíthető telekért cserébe vállalja az ingatlan kiürítését.

Ezt alátámasztják az elmúlt években a potenciális befektetőkkel folytatott tárgyalások is. Idő közben az épület állapota tovább romlott. A Nándorkerti út kiépítése következtében az épület mesterséges gödörbe került és ez tovább rontja a földszinti lakások állapotát. A nedvesség már az emeleti szintekre is felszívódik és elodázhatlanná vált azon intézkedések megtétele, amelyek a probléma végleges megoldásához vezetnek.

2006. július hóban a Vagyongazdálkodási Bizottság nyilvános pályázatot írt ki az ingatlan hasznosítására. A felhívásra azonban az előírt határidőben érvényes pályázat nem érkezett. Két pályázó ugyan jelezte érdeklődését, de mivel a pályázat feltételeként megszabott bánatpénz nem került befizetésre nem tekinthetjük érvényesnek az ajánlatukat.

A probléma megoldása érdekében a Vagyongazdálkodási Bizottság **12/VGB/2007. (I.15.) számú határozatával** úgy döntött, hogy ismételt pályázatot írt ki, melynek alapján ***saját források felhasználása nélkül szinte azonnal meg lehetne kezdeni a Dombovári úti lakások kiürítését. A városképet rontó, a vasút közelségének hátrányaival terhelt lakóépület lebontásával megteremtődnének a városképileg és funkcionálisan is a telek adottságainak megfelelő beépítés feltételei.***

Előzetes becslések szerint az ingatlan kiürítésének költsége 300 mFt .

Ezen összeg kompenzálása a Dombovári út 9. sz. alatti kiürített lakóingatlan és a Horogszegi határsor 556/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházásával történne. Az értéktöbblet megtérítése a befektetőre hárulna.

A határozat alapján az ajánlattételi felhívást megjelentettük az Önkormányzat honlapján és az ÚJBUDA újságban.

A felhívás kapcsán a tájékoztató anyagot két cég és egy magánszemély váltotta ki. ***Végül a megjelölt határidőben azonban csak egy cég adott be ajánlatot a projekt megvalósítására.***

Az ajánlattevő TENDRE Ingatlanforgalmazó Kft. a pályázatához a szükséges dokumentumokat csatolta és a bánatpénz befizetését igazolta. Az ajánlat fontosabb paraméterei:

- A Dombovári út 9. sz. alatti ingatlan kiürítésére 12 hónapos határidőt vállalt.
- A két ingatlanra együttesen nettó 333 mFt összegű vételi ajánlatot tett.
- Vállalta a szükséges KSZT készítésének költségeit.

A Dombovári út 9.sz. alatti ingatlanra kiírt pályázat beadási határidejének lejárta után további két cég küldött be ajánlatot.

- **CARLTON** Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft. **400 mFt+Áfa**
- **SPORTLIGET 11** Ingatlanfejlesztő Kft. **340+40 mFt+Áfa,**

Az 556/11 hrsz.-ú ingatlan korábbi bérlője is jelezte érdeklődését.

Bár a határidőn túl beadott ajánlatok közül egyik sem tekinthető érvényesnek , de ajánlati áruk meghaladta a **TENDRE Kft.(333 mFt +Áfa)** kondícióit, a T. Bizottság úgy ítélte meg, hogy újabb forduló kiírásával Önkormányzatunknak esélye van arra, hogy a pályázat

során a TENDRE Kft. által adott ajánlatnál lényegesen kedvezőbb feltételekkel kössön megállapodást (1. sz. melléklet)

Az újabb pályázati fordulóra mind a négy érdeklődő meghívást kapott. Az ajánlattételi felhívásban azonban limitárként már a 400 mFt + Áfa összeg szerepelt.

Végül a kiírásban megjelölt határidőben csak a **CARLTON Belvárosi Ingatlanhasznosító és Fejlesztő Kft. adott be ajánlatot 410 mFt + Áfa összesen 492 mFt összeggel.** (2. sz. melléklet) Az ajánlat egy olyan opciót is tartalmaz, hogy amennyiben az Önkormányzat vállalja a Dombovári út 9. sz. alatti lakások kiürítése után az épület bontását, az összeget további 20 mFt-al megemelik.

Az ajánlat egyébként megfelel a kiírásban rögzített feltételeknek. Az ajánlattevő a 10 mFt összegű bánatpénzt befizette, csatolta a cégkivonatát és a Raiffeisen Bank Finanszírozási szándéknyilatkozatát. A cég jegyzett tőkéje 304.143.000.-Ft.

Mivel a projekt elsődleges célja a Dombovári út 9. sz. alatti ingatlan mielőbbi kiürítése, a vonatkozó megállapodás (3. sz. melléklet) is annak figyelembevételével készült, hogy ne kerülhessen az Önkormányzat olyan helyzetbe, hogy a lakások kiürítése leáll, vagy rendkívül lelassul.

Ennek érdekében **a megkötendő szerződés hatálybalépésének egyik feltétele, a cserelakások vásárlásához biztosítandó 300.000.000.-Ft összeg letétbe helyezése.**

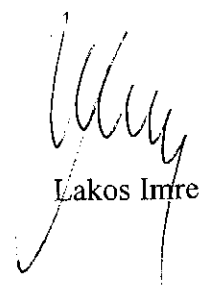
A kiürítés határideje elhúzódásának megakadályozása érdekében **a Vevő két év elteltével akkor is köteles a teljes vételárat megfizetni, ha a kiürítés még nem fejeződött be és nem tud birtokba lépni.**

Az elkészített szakértői értékbecslés (4. sz. melléklet) a Dombovári út 9. sz. alatti ingatlan értékét – a bontási költségekkel csökkentve 56.000.000.-Ft + Áfa, míg a Horogszegi határsor 556/11 hrsz.-ú ingatlan értékét 273.500.000.-Ft + Áfa összegben határozta meg (5.sz. melléklet)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését annak figyelembevételével, hogy az ajánlat nettó összegében 80 mFt.-al meghaladja a szakértői értékbecslésben megállapított ingatlanértékeket, továbbá a terület legkritikusabb, és hosszú idő óta húzódó lakóingatlan kiürítésével kapcsolatos problémája oldódik meg.

Az előterjesztést a Vagyongazdálkodási Bizottság 2007. április 2-i ülésén megtárgyalta és elfogadásra javasolta.

Budapest, 2007. április 3.



Lajos Imre