



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-15-190/2009.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2009. szeptember 3-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:**Vasút utca 8-16. sz. alatti ingatlanok hasznosítása****18./ sz. napirendi pont****Készítette:**Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság
Hórich Szilvia
Mozsár Beatrix
Városüzemeltetési Igazgatóság
Szőke Gábor
Sz. Lukács Éva
Polgármesteri Kabinet
Bukor László**Bizottsági tárgyalás:**Vagyongazdálkodási Bizottság
Szociális, Lakás és Sport BizottságTörvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipisz Andrea
2009. augusztus 26.

4.

Tisztelt Képviselő-testület !

Kerületünkben a lakásprivatizáció folyamatának elindításakor úgynevezett tilalmi listára kerültek azok az épületek amelyek rossz műszaki állapota miatt gazdaságosan fel nem újítható minősítést kaptak vagy távlati fejlesztési elképzelések útjában állnak és emiatt volt szükséges önkormányzati tulajdonban történő megtartásuk.

Önkormányzatunk megalakulása óta folyamatosan történt a bontásra ítélt lakóépületek kiürítése (Fehérvári út 170-178, Budafoki út –Hengermalom út sarok, Budaörsi út 38., Budaörsi út 89., Kondorosi út 8. Dombovári út 9. stb.)

Üzleti konstrukcióját tekintve a kiürítendő lakóingatlanok egy részénél a telekár általában fedezte a kiürítéssel kapcsolatos költségeket, melyek az alábbiakból tevődtek össze:

- Megüresedett Önkormányzati tulajdonú cserelakások felújítása,
- Lakásbérleti jog megváltása,
- Használt lakások vásárlása, azon bérlők részére akiknek az elhelyezését sem önkormányzati cserelakással, sem bérleti jog megváltással nem lehetett megoldani.
- Költöztetéssel kapcsolatban felmerült költségek.

Egyes esetekben a kiürítendő lakások nagy száma miatt már saját költségvetési forrásokat is be kellett vonni.

Vasút u. 8 – 16.

A Vasút utca – Kelenföldi út közötti területen elhelyezkedő 4 db önkormányzati tulajdonú lakóépületben összesen 36 db. lakás és 2 db. nem lakás céljára szolgáló helyiség található.

A lakások össz - alapterülete 1498 m², melyek fele komfortos, másik része félkomfortos. A 36 lakásból 8 db. már megüresedett. ***A lakott lakások alapterülete így összesen 1204 m².***

A lakóépületekhez tartozó telkek alapterülete összesen 5136 m². A terület jellemzően alulhasznosított. Az Etele tér környékére koncentrálódó fejlesztési elképzelésekbe kívánczik a Vasút utca-Kelenföldi út közé eső korszerűtlen lakóépületek lebontása és a szabályozási tervi előírásoknak megfelelő hasznosítása. A telkekből kb. 5 m széles sáv a Vasút utca közterülethez kerül lejegyzésre. Így a lakóépületek kiürítése és lebontása után ténylegesen hasznosítható telekterület összesen 4.496 m² lesz.

Előzetes becslések alapján az üres telkek értéke meghaladja a kiürítéssel kapcsolatos költségeket.

A Kelenföldi pályaudvar környékére készített szabályozási terv módosítása folyamatban van.

Az ingatlanok üres telekként történő beépítése esetén figyelembe vehető adatok a jelenleg hatályos KSZT szerint:

Megnevezés	A beépíthetőség paraméterei a jelenleg hatályos 17/2001./VII.17./ XI.ÖK sz. rendelettel jóváhagyott KSZT. szerint
Övezet jele	I-XI/1
Legkisebb telekméret	1500 m ²
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35%
Építmény magasság - legkisebb	13,0 m
- legnagyobb	22,0 m
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	3,5m ² /m ²

A módosított KSZT-ben javasolt paraméterek:

Megnevezés	A beépíthetőség paraméterei a jóváhagyás alatt álló KSZT. szerint
Övezet jele	I-XI/Z-5
Legkisebb telekméret	2.000 m ²
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60%, (saroktelek esetén 75 %)
Építmény magasság - legkisebb	13,0 m
- legnagyobb	16,0 m
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	3,0m ² /m ²

Fentiek figyelembevételével javaslom a lakóépületek kiürítése és lebontása után hasznosítható ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítését úgy, hogy a pályázóval vételár részként előzetesen ki kell fizettetni a lakások kiürítésének 300 mFt-ra becsült költségeit.

A lakások kiürítése a Lakásügyi Osztály irányításával, és arra alkalmas ügyvédi iroda vagy gazdasági társaság közreműködésével lenne megoldható a 300 mFt költségkeretből.

A pályázók közötti versenyztetés tárgya, hogy a 300 mFt-on felül ki hajlandó magasabb összeget megfizetni, illetve ki vállal kedvezőbb fizetési feltételeket a lakások kiürítése után az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése fejében.


A négy ingatlant célszerű egy csomagban pályáztatni egyrészt a jóváhagyás alatt álló KSZT szerinti minimális 2000 m²-es telekméret, másrészt a zárt sorú beépítés és az egységes utcakép miatt.

Önkormányzatunk számára az üzleti konstrukció kockázata minimális, miután a pénzügyi fedezet biztosított, a lakáspiacon van megfelelő kínálat. A kiürítésre biztonsággal vállalható határidő egy év.

A pályázók kockázata lényegesen nagyobb, miután az új KSZT még nincs jóváhagyva és ha valamelyik bérlővel esetleg pereskedni kell a tulajdonjog átruházásának és ezáltal a tervezett beruházás megvalósításának időpontja eltolódhat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását a előterjesztés szerinti Ajánlati Felhívás közzétételéhez.

Budapest, 2009. augusztus 25.



Molnár Gyula