



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-297/2008.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. december 11-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:**A Kelenvölgyi Közösségek Háza új létesítmény megvalósításával kapcsolatos döntések megerősítése****2.9./ sz. napirendi pont****Készítette:**Molnár Gyula polgármester
Zsombolyai Kft.
Molnár Tibor**Egyeztetve:****Tanácskozási joggal
meghívott:**Zsombolyai Kft.
Molnár Tibor**Bizottsági tárgyalás:****Törvényességi szempontból ellenőrizte:**
dr. Filipisz Andrea
2008. december 11.

Tisztelt Képviselő-testület!

2006 áprilisában a tulajdonos Önkormányzattól a BUDA-HOLD Kft. megbízást kapott egy, a Kelenvölgy városközpontjában létesítendő többfunkciós létesítmény - Kelenvölgyi Közösségek Háza - megvalósításának kialakítására, a megbízás szerint az új intézménynek helyt kell adnia a környéken elszórtan és rossz állapotú épületekben működő önkormányzati intézményeknek, illetve más közösségi szolgáltatóknak az elhelyezésére, mellyel kapcsolatban a 2008. márciusi testületi ülésen a következő megállapításokat fogadta el a Képviselő-testület:

„A BUDA-HOLD Kft. beruházási programelemzést indított, vizsgálta a kelenvölgyi városközpont térségében az új létesítmény megvalósításának lehetséges helyszíneit, illetve a kívánt szolgáltatásokat jelenleg ellátó épületek állapotát és alkalmasságát a beruházáshoz.

A vizsgálat megállapításai

Jelenlegi közösségi ház (Kardhegy u. 2.) Az épület az utóbbi években lett részlegesen felújítva. A felújításnál alkalmazott elektromos elven működő falszárítás, a lábazati vizesedést nem oldotta meg. A ház szigetelése megnyugtató módon csak úgy oldható meg, ha a falakon kívül egyidejűleg a padlószigetelést is elvégzik, és a földszinti helyiségeket 1,50 magasságig lélegző vakolattal látják el.

A nyílászárók és tetőszerkezet 100 éves, amortizálódott.

Az épület nem bővíthető, szerkezete nem alkalmas emelet vagy tetőtér beépítésére.

A telek túlépített, és az épület – azon túlmenően, hogy műszakilag nem alkalmas a bővítésre – nem felelne meg egy engedélyezési eljárás esetén az övezetben előírt szabványoknak (Tűzoltóság, ÁNTSZ, parkolás, stb.).

A jelenlegi közösségi ház épületének feltétlen szükséges állagmegóvási, felújítási költsége előzetes becslés szerint 63.540 e Ft lenne.

A felújítás javítana az épület műszaki állapotán, **de funkcionálisan nem biztosítana több lehetőséget a jelenleginél.**

Idősek Napközi Otthona (Alabástrom u. 13.) Az eredetileg lakóház funkciójú épület, a belső tér elosztása miatt, **jelen állapotában is csak ideiglenesen nyújtott megoldást a feladat ellátására**, a célnak megfelelő átalakítással és felújítással sem tehető arra alkalmassá, ezért elbontása javasolt. Az idősek napközi otthona a telken újonnan tervezett létesítményben nyer elhelyezést.

Vizsgáltuk, hogy a tárgyi ingatlanon – Alabástrom u. 13-15. – az eredeti elképzelések szerint hozzáépítéssel valósuljon-e meg a tervezett beruházás, vagy előnyösebb **teljesen új épülettel megválaszolni** a programban megfogalmazott igényeket.

A tervezési munka első fázisában **elkészült** a telken álló, az eredeti elképzelések szerint megtartandó **jelenlegi szolgáltató ház – Bazsalikom u. 24. – épület tartószerkezeti, statikai és állagvizsgálata**, valamint megtörtént az épület építészeti felmérése is. Mindkét

vizsgálatnak vannak olyan megállapításai, melyek az eredeti elképzelés megvalósíthatóságát megkérdőjelezik.

A statikai vizsgálat szerint az épület jelenleg gazdaságosan nem felújítható, ezért hasznosíthatóságával – ellentétben a korábban készített vázlattervekkel – nem lehet számolni. Ugyancsak a statikai vizsgálat állapítja meg, hogy az épület további terhek elviselésére nem alkalmas, azaz szintszámban megerősítések nélkül nem bővíthető, valamint a jelenlegi irodai jellegű hasznos tehernél nagyobb hasznos teher – pl. könyvtár, előadóterem, raktárak – az emeleten szerkezeti átalakítások nélkül nem helyezhető el.

A várhatóan jelentős ráfordítások ellenére alaprajzi kötöttségei miatt a főépület területe korlátozottan hasznosítható, azaz a tervezett funkciók közül nem mindegyik helyezhető el benne, illetve az elhelyezhetőek sem a leggazdaságosabb terület felhasználás mellett kerülhetnek ide.

Fenti megoldással szemben áll egy teljesen új épület építése, mely a korábban tárgyalt hiányosságok mindegyikét kiküszöböli, és optimalizálja a tervezési programra adható építészeti választ. Az eddig elkészült vázlatterveken szereplő épület az összes támasztott követelményt képes kielégíteni, így kalkulációkat annak műszaki mutatóit figyelembe véve készítettük el.

A tervezett létesítmény funkcionális ismertetése

A tervezett létesítmény többfunkciós, szolgáltató jellegű épület.

Főbb funkcionális egységei:

- egy 40 fős idősek napközi otthona,
- egy közel 100 m² alapterületű szabadpolcos könyvtár,
- 80 fő (legfeljebb 130 főre bővíthető) befogadására alkalmas rendezvényterem,
- közművelődési célú klubhelyiségek,
- posta,
- önkormányzati ügyfélszolgálati iroda,
- rendőrségi körzeti megbízotti, illetve rendezvényszervezői iroda.

A pincében a 14 gépkocsi elhelyezésére szolgáló parkolón kívül kiszolgáló és gépészeti terek, valamint egyes közművelődési célú funkciók nyertek elhelyezést.

A földszinten jól elkülönülten, önállóan is működőképes módon került kialakításra az Idősek Napközi Otthona. A központi közlekedő-területre felfűzve, a bejáráshoz közelebb a posta, távolabb más hivatali helyiségek – ügyfélszolgálat és rendőrségi körzeti megbízotti iroda található. A szint fennmaradó részét a közművelődési funkcióknak helyet biztosító helyiségcsoport foglalja el.

Az emeleten nyertek elhelyezést a rendezvényterem, és a könyvtár helyiségcsoportjai, valamint további kiszolgáló és szociális területek.

Az egyes szinteket egy mozgáskorlátozottak által is használható felvonó, valamint annak aknája köré szervezett, háromkarú vasbeton lépcsőt magában foglaló lépcsőház köti össze. A lépcsőház a központi két fő ágának metszéspontjához csatlakozva optimális elhelyezésű. A központi közlekedő-területek a várható forgalom indokolta méretnél lényesen szélesebbek annak érdekében, hogy területet képzőművészeti kiállítások, tárlatok tartására is igénybe

lehessen venni. A tervezett kiszolgáló és szociális helyiségek nagy részét úgy méreteztük, hogy azok egyazon időben több funkcionális egység igényeit is képesek legyenek kielégíteni – figyelemmel természetesen a számításba vehető egyidejűségekre is. Ez a módszer helytakarékosabb elhelyezést és gazdaságosabb üzemeltetést tesz lehetővé.

Az épület funkcionális szolgáltatásaihoz szervesen hozzátartozik a kert használatának szabályozása, tagoltsága is. Azokon az utcafrontokon, ahol az építési vonal nem esik egybe a telekhatárral, a kert és az utca közötti határ elmosódik, és a kert bizonyos részei így közparkként, kvázi közterületi zöldfelületekként funkcionálnak. A kert fennmaradó, zártabb, belső része körülkerített díszkertként kialakított, és az Idősek Napközi Otthonának pihenőkertjeként funkcionál.”

A létesítmény megvalósításának finanszírozása

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú BUDA-HOLD Kft. a 2008. márciusi döntés óta megalapította az egyszemélyes gazdasági társaságot (Alabástrom 13-15. Ingatlanhasznosító Kft.) a Testület által elfogadott alapító okirattal, minimális 3 M Ft alaptőkével.

Ez az alapítás teljes mértékben transzparenssé teszi a cél megvalósítását, és a leendő létesítmény üzemeltetését és kezelését is, nem mosódik össze a BUDA-HOLD Kft. egyéb tevékenységeivel. Ez mind a tulajdonos Önkormányzatnak, mind a finanszírozó Banknak biztonságot jelent. Az önkormányzati tulajdonban álló telekre hosszú távú, az építmény élettartamához igazodó 99 éves bérleti, földhasználati szerződés került megkötésre, melynek keretében kerülhet sor a létesítmény felépítésére és a használatra.

2008. március 20-án Újbuda Képviselő-testülete által megtárgyalt és elfogadott előterjesztésben a Kelenvölgyi Közösségek Háza finanszírozására konkrét, indikatív ajánlattal rendelkezünk, amely értelmében a Bank önerő nélkül, 100%-ban finanszírozta volna a Közösségek Háza építési költségeit, CHF alapon 20 esztendő futamidővel, 0,95%-os kamatrésszel (CHF libor fölött), 1%-os folyósítási jutalék és évi 0,5%-os kezelési költség mellett.

A Közösségek Háza építési engedélyének kiadása csúszott, ezért a hitel felvételére 2008 őszéig nem került sor.

Ahogy az ismert, 2008 októberében a világ, és így Magyarország pénzügyi helyzete gyökeresen megváltozott. A szakértők ezt bizalmi válságnak tekintik, amely azt jelenti, hogy a bankok egymás között sem hiteleznek szívesen, illetve az ügyfelek részére nyújtott hitelek ára is robbanásszerűen megnövekedett. A CHF alapú hitelek gyakorlatilag eltűntek a piacról.

Az előzetes tárgyalások eredményeképpen az akkori három banki ajánlat mellé kértünk új ajánlatokat a projekt finanszírozására. Az ajánlatokat 550 M Ft összprojekt költségre kértük. 550 M Ft-nak tartalmaznia kell az építésen túl a Közösségek Háza teljes berendezését, valamint a projekt cég első másfél-két éves működésével kapcsolatos összes költségét (itt elsősorban a cég alapítással, a cég működésével kapcsolatos könyvelés, könyvvizsgálat, valamint a finanszírozásból adódó kamat, és egyéb költségeket értünk).

A havi törlesztő részletek a futamidő és a devizanemek függvényében a következőképpen alakulnak:

Futamidő	Forint		Euró (260,- Ft)	
	550 M Ft	11%-os alapkamat, 2008. december 01.	6%-os alapkamat, 2009. III. negyedév	3,8%-os EURIBOR, 2008. december 01.
20 év	6.416.000,- Ft/hó	5.094.000,- Ft/hó	4.373.000,- Ft/hó /16.822 EUR/	4.103.000,- Ft/hó /15.787 EUR/

A banki ajánlatok fedezetül az Önkormányzattal kötendő bérleti díj engedményezését, az Önkormányzat Comfort levelét, a bérleti díj erejéig az Önkormányzat számlájára inkasszó jogot, mindezek közokiratba foglalását köt ki fedezetül, továbbá minden bank vállalja a beruházással kapcsolatos ÁFA kötelezettség előfinanszírozását is. (2-3 sz. melléklet)

A fentiekben leírt konstrukció hosszútávra kiszámítható pénzügyi terhet jelent az Önkormányzatnak, ugyanakkor a beruházás megvalósításával egy korszerű, a városrészben élők és Újbuda igényeinek maximálisan megfelelő létesítmény működhet Kelenvölgyben, mely egyben vagyongyarapodást is eredményez.

A fent leírt megvalósítási terv elfogadása esetén – a Kelenvölgyben élők érdekében – a jelenleg működő intézmények és szolgáltatások további működtetése a beruházás – 2009. január - 2010. január – megvalósításáig a következő lépések történtek:

- A **Kelenvölgyi Közösségi Ház** zavartalanul tovább üzemel.
- Az **Önkormányzat Ügyfélszolgálat**a a Közösségi Házban kapott helyet.
- Az **Idősek Napközi Otthonának** ideiglenes elhelyezése megtörtént az általános iskolában.
- A **Szabó Ervin Könyvtár** helyi fiókkönyvtárát a Kelenvölgyi Polgárok Köre befogadta. A SZEK vezetése a terveket és az ideiglenes elhelyezést is elfogadta.
- A **Posta** elhelyezésére a **KELEN SC** területén lévő, jelenleg üres volt büfé épületben történik, a Klub hozzájárulásával (a hely kiépítésre került).

Tisztelt Képviselő-testület!

Kelenvölgy, Újbuda egyik városrésze kertvárosias jellegű településrész, nagy hagyományokkal rendelkező polgári közösség. Az ott élők részére – szétszórtan – eddig is megtalálhatóak voltak a közösségi élet segítését célzó intézmények. Az új létesítmény egy helyen teremtené meg a mindennapok ügyeinek intézéséhez, a kikapcsolódáshoz, a kulturális programokhoz és más szolgáltatásokhoz való hozzáférés lehetőségét, ami egyben minden itt lakó számára kényelmesebb lehet.

A **Kelenvölgyi Közösségek Háza**, mely magába foglalná a könyvtárat, közösségi házat, idősek napközi otthonát, postát és a Polgármesteri Hivatal kihelyezett okmányirodáját egy olyan közösségi tér lehet az emberek életében, ahol egyszerre intézhetik hivatali ügyeiket, illetve szervesen részt vehetnek a városrész közösségi, kulturális életében.

A Kelenvölgy lakosságára jellemző családi légkör, hangulat itt tovább fejlődhet és előhozhatja azokat a társadalmi aktivitásokat, melyek a városrész további fejlődését segíthetik.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2008. december 8.



Molnár Gyula