



 VERESNÉ KRAJCÁR IZABELLA ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-45/2008.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2008. március 20-án tartandó rendes ülésére

Tárgy:

**Kelenvölgyi Községek Háza új létesítmény megvalósításával
kapcsolatos döntések**

9./ sz. napirendi pont

Készítette:

BUDA-HOLD Kft.
Niederlander Pál
Zsombolyai Kft.
Molnár Tibor
Humánszolgálati Igazgatóság
Győrffyné Molnár Ilona

Egyeztetve:Tanácskozási joggal
meghívott:

BUDA-HOLD Kft.
Niederlander Pál
Zsombolyai Kft.
Molnár Tibor
Humánszolgálati Igazgatóság
Győrffyné Molnár Ilona

Bizottsági tárgyalás:

Vagyongazdálkodási Bizottság
Pénzügyi és Költségvetési Bizottság
Kulturális Bizottság
Szociális, Lakás és Sport Bizottság
Jogi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipcz Andrea
dr. Filipcz Andrea
2008. március 13.

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, mely helyt ad a környéken elszórtan és rossz állapotú épületekben működő önkormányzati intézményeknek, illetve más közösségi szolgáltatóknak.

A cél megvalósíthatósága érdekében 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 felújítás az 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 lehető 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 megkérdőjelezzik.

A statikai vizsgálat szerint az épület jelenlegi részleges pincéje 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 kalkulációnkat 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 bejárathoz 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 terüket 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 finanszírozás szempontjából leginkább a Zsombolyai Kft.-nél bevált projekt cég alapítás tűnik járható útnak. A projekt cég léte biztonságot nyújt a finanszírozónak. Mivel nem cél az önkormányzati tulajdonú cégek számának bővítése, ezért praktikusnak tűnik - amire a 2006. évi Gt. módosítás lehetőséget ad – hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú BUDA-HOLD Kft. alapítson egyszemélyes gazdasági társaságot, minimális 3 M Ft alaptőkével. (3.sz. melléklet)

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 Önkormányzat, mind a finanszírozó Banknak biztonságot jelent. Az önkormányzati tulajdonban álló telek hosszú távú, az építmény élettartamához igazodó 99 éves bérleti, földhasználati szerződés (4. és 5. sz. melléklet) keretében kerüljön sor a létesítmény felépítésére, a használatot zártkörű pályázat keretében választjuk ki. Ezzel az illeték fizetése alól mentesülünk.

Az előzetes tárgyalások eredményeképpen három banki ajánlatot kértünk a projekt finanszírozására. Az ajánlatokat 550 MFt összprojekt költségre kértük. 550 MFt-nak tartalmaznia kell az építésen túl a Közösségek Ház teljes berendezését, valamint a projekt cég első másfél-kétéves működésével kapcsolatos összes költségét (itt elsősorban a cég alapítással, a cég működésével kapcsolatos könyvelés, könyvvizsgálat, valamint a finanszírozásból adódó kamat, és egyéb költségeket értünk). Javaslatunk szerint a megalakult projekt cég tisztségviselői megegyeznének a BUDA-HOLD Kft. tisztségviselőivel, és feladatukat díjmentesen látnák el).

A banki ajánlatokat forintban, euróban és svájci frankban is kértük különböző futamidővel. Jelenleg az ajánlatok a bázis kamatokhoz mérten plusz 0,9 – 1,1 %-os kamatréssel számolunk.

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

<i>Futamidő</i>	<i>Forint</i>	<i>CHF (160 Ft/CHF)</i>	<i>EURO (255 Ft/EUR)</i>
<i>15 év</i>	<i>5.702 eFt/hó</i>	<i>4.287 eFt/hó</i>	<i>4.774 eFt/hó</i>
<i>20 év</i>	<i>5.082 eFt/hó</i>	<i>3.670 eFt/hó</i>	<i>4.110 eFt/hó</i>
<i>30 év</i>	<i>4.412 eFt/hó</i>	<i>2.781 eFt/hó</i>	<i>3.320 eFt/hó</i>

2008-as árakkal számolva a program megvalósításának várható költsége 550 – 570 MFt + ÁFA, ami négyzetméterre vetítve 320 eFt/m² + ÁFA költséget jelent.

A futamidő és a törlesztési részletek táblázatából a 20 éves CHF hitel tűnik a leginkább felvállalhatónak. A fenti táblázat nem tartalmazza a hitelek egyes mellékköltségeit (pl: kezelési költség, ami kb. 0,5 %-os nagyságrendű lehet évente).

Minden banki ajánlat fedezetül az Önkormányzattal kötendő bérleti díj engedményezését, az Önkormányzat Comfort levelét, és a bérleti díjra vonatkozóan inkasszó jogot kötné ki (6. és 7. melléklet), továbbá minden bank vállalja a beruházással kapcsolatos ÁFA kötelezettség előfinanszírozását is.

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 működhetne Kelenvölgyben, mely egyben vagyongyarapodást is eredményezne.

A fent leírt megvalósítási terv elfogadása esetén – a Kelenvölgyben élők érdekében - a jelenleg működő intézmények és szolgáltatások további működtetése a beruházás – 2008. április–2009. október – megvalósításáig, elengedhetetlen.

Ezért előzetes egyeztetést folytattunk az érintettekkel:

- A **Kelenvölgyi Közösségi Ház** zavartalanul tovább üzemelhetne.
- Az **Önkormányzat Ügyfélszolgálat**a a Közösségi Házban kaphatna helyet.
- Az **Idősek Napközi Otthonának** ideiglenes elhelyezésére egy bérlemény igénybevételét javasoljuk, melyre az ÁNTSZ-től ideiglenes működési engedélyt kell kérni.
- A **Szabó Ervin Könyvtár** helyi fiókkönyvtárát a Kelenvölgyi Polgárok Köre befogadta. A SZEK vezetése a terveket és az ideiglenes elhelyezést is elfogadta.
- A **Postával** Jegyző asszony folytatott tárgyalásokat, amelynek elhelyezésére a **KELEN SC** területén lévő, jelenleg üres volt büfé épület adhatna helyet, a Klub hozzájárulásával.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kelenvölgy, Újbuda egyik városrésze kert-városias jellegű településrész, nagy hagyományokkal rendelkező polgári közösség. Az ott élők részére - szétszórta - eddig is megtalálhatóak voltak a közösségi élet segítését célzó intézmények. A jelen előterjesztés szerinti többfunkciós létesítmény Kelenvölgy városközpontjában XXI. századi arculattal épülhetne be az épített környezetbe. Az új létesítmény egy helyen teremtené meg a mindennapok ügyeinek intézéséhez, a kapcsolódáshoz, a kulturális programokhoz és más szolgáltatásokhoz való hozzáférés lehetőséget, ami egyben minden itt lakó számára kényelmesebb lenne.

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.

A közösségi ház, mely eddig is jelentős feladatokat vállalt a városrész életében itt még több lehetőséget szolgáltatna, kihasználva a komplexum adottságait.

Azon túl, hogy folytatná az eddig hagyományoknak megfelelő programjait, együttműködve az idősök napközi otthonával az idősök számára kínált programok lehetőségét. Is. Rendszeres tanfolyamaikkal, közösségi, kulturális programjaikkal, klubjaikkal hozzájárulhatnak a lakosság aktív szabadidejének eltöltéséhez. Míg a szülők a könyvtárat, hivatalokat látogatják lehetőség lenne a gyermekeknek, hogy kulturális programokon vegyenek részt, vagy fordítva. Az internetes központ működtetésével tovább segítik a lakosság ügyintézési lehetőségeit (pl. ma már az adóbevallások is intézhetőek interneten keresztül stb.), valamint az információk beszerzésének lehetőségét. Az, hogy mindezek a szolgáltatások egy helyen lesznek elérhetőek, a lakosság számára pozitív változás jelenthet.

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

Budapest, 2008. március 11.


Veresné Krajcár Izabella