

Tárgy: A Helsinki út 26. szám alatti ingatlannal kapcsolatos koncepció megalkotása

A 2017. július 4-én megtartott Gazdasági Bizottság ülésén a bizottság megfogalmazta azon kérését, miszerint készüljön általam előterjesztés a fenti címen található szolgáltatóház jövőjével kapcsolatban, s az közös napirendi pontként kerüljön megtárgyalásra a Gazdasági Bizottság, és a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság ülésén.

Az előterjesztés készítésében közreműködött Fekete Katalin, Kaiser György, Mach Péter és Völgyesi Krisztián önkormányzati képviselők, a felmerült felvetéseiket beleépítettem az előterjesztés szövegébe.

Az előterjesztés célja a közös, hosszú távú gondolkozás elősegítése, és minél több hasznosítási alternatíva megvitatása.

1. Az ingatlan áttekintése

A 170204/54 hrsz-ú, természetben a Helsinki út 26. szám alatti ingatlan egy 11 albetétből álló társasház, melynek közös képviselőjét az Integrit XX. Kft látja el.

Az albetétek sorban:

- fsz 1.: 210 m², Momo motor Kft bérlő, működő motoros bolt (szerződés érvényes: 2015. szeptember 13-tól 2020. szeptember 12-ig, bérleti díj havi 127.048,-Ft/hó + ÁFA, közüzemi díj és közös költség),
- fsz 2.: 147 m², volt csempebontó, **ÜRES**
- fsz 3.: 82 m², volt Panda presszó, **ÜRES**
- fsz 4.: 198 m²
- fsz 6.: 222 m², volt péküzem, egybenyitott, **ÜRES**
- fsz 5.: ~125m², *Magántulajdon!*
- fsz 7.: 96 m², Tatabányai Sütőipari Kft volt a bérlő, 2016. február 29-ével közös megegyezéssel szűnt meg a bérleti szerződés, **ÜRES**
- fsz 8.: 189 m², utoljára fodrászüzlet volt, 2014-ig kb., **ÜRES**
- fsz 9.: 218 m², Totó Box Kft. bérlő (szerződés érvényes: 2015. október 1. napjától 2020. szeptember 30-ig, bérleti díj havi 20.000 Ft + ÁFA, közüzemi díj és közös költség, 226/2015. (X. 08.) Ök. sz. határozat alapján)
- fsz 10.: ~25m², *Csigavér autósiskola, Magántulajdon!*
- fsz 11.: ~50m², *Magántulajdon!*

(Az információk forrása: Határozatok a bérbeadásokról, illetve a Városgazdálkodási Osztály által készített, Helsinki út 26-ról szóló előterjesztések anyagai, továbbá saját információk)

Az ingatlan állapota kifejezetten rossznak mondható, az osztály több előterjesztésben kihangsúlyozta, hogy a bérbeadáshoz szükséges felújítási munkálatok gazdaságtalanok lennének. A 2017. januári KVB ülésre készített előterjesztésben a Városgazdálkodási Osztály kalkulációja szerint összesen 2-300 milliós költség lenne.

(„A VKPO tájékoztatása szerint a teljes felépítmény (önkormányzati és magántulajdon) felújításának kivitelező által becsült költsége 226.800.000,- Ft + ÁFA összeg.

A VKPO munkatársa a teljes felújítást (önkormányzati és magántulajdon) 312.224.170,- Ft + ÁFA összegben becsülte meg.

Az önkormányzat költsége a teljes költség 87%-a (tulajdoni hányad arányában), azaz a kivitelező költség becslése alapján: 197.316.000,- Ft + ÁFA, míg a VKPO becslése alapján: 271.635.028,- Ft + ÁFA összeg.”)

A képviselő-testület 019/2017. (I.19.) Ök. számú határozatával kinyilvánította, majd a 178/2017. (VII. 06.) Ök. sz. határozatával megerősítette azon szándékát, hogy a Helsinki út 26. szám alatti ingatlan kapcsolatban az a cél, hogy 100%-os önkormányzati tulajdonba kerüljön. A hasznosításra vonatkozóan szükség van egy koncepcióra, s a kiválasztott irányvonal mentén egy tervre (mind gazdasági, mind társadalmi hatás tekintetében).

Tájékoztatásul jelzem, hogy a három magántulajdonban lévő albetét tulajdonosai, az előzetes egyeztetések alapján az alábbi vételárakon kívánnának megválni a tulajdonunktól:

- 170204/56/A/5 hrsz (Specgép Kft.) 125 m² alapterületre 350.000,- Ft/m²+áfa
 - 170204/56/A/11 hrsz (Müller Andor) 17.511.000,- Ft
 - 170204/56/A/10 hrsz (Müllerné Gál Katalin) 8.755.500,- Ft
- Összesen: 70.016.500,- Ft

(Kernné dr. Kulcsár Dóra Városgazdálkodási Osztályvezető Asszony tájékoztatása alapján)

Jelen előterjesztéssel több alternatívát kívánok levezetni, azzal a kiinduló ponttal, hogy sikeres tulajdonszerzéssel minden albetét tulajdonosa az Önkormányzatunk.

2. A környezet áttekintése

Beruházás a területen

- A kérdéses terület közvetlen környezetében várható a gyalogos-kerékpáros híd megépítése. Egy ilyen beruházás ráirányítja a környezetére a figyelmet, s jobban megnyitja a lehetőségeket a támogatások igénybevételére is, továbbá a lakosság is figyelmesebb, ha ilyen területeken történik „valami”.

Esztétikai, emocionális körülmények

- Az ajándékba kapott székelykapu elhelyezésének problémája a beruházás kapcsán már felmerült, a területrendezéssel az áthelyezését szintén meg kell/meg lehet oldani.
- Közvetlenül a szóban forgó szolgáltatóház mellett található kerületünk egyik kiemelt pontja, az Országzászló, a kopjafákkal. Ez a helyszín rendezvényeknek ad színhelyet, és bár minden programunk kiemelten színvonalas (meglátásom szerint kiemelkedők és példaértékűek a pesterzsébeti megemlékezések, ünnepek), a környezete mégis némileg rontja a hangulatot és az összképet, főleg, ha a jelen állapotában nézzük az ingatlant. Fekete Katalin képviselőtársam felhívta arra is a figyelmet, hogy megfelelő esztétikai kialakítás esetén nem csak kerületi megemlékezéssel, hanem akár nagyobb rendezvénnyel is lehet a területen számolni, akár költségtérítéses külső rendezésben is.
- A jelentős áthaladó forgalom miatt a kerületünk egyik látványos „kapuja” lehet a terület, a városközponti esztétikus környezet terjeszkedhet a - forgalmi szempontból tekintve - kerülethát felé.

Forgalmi szempontok

- A környéken is jelen van a parkolás problémája. Völgyesi Krisztián képviselőtársam felvetette már korábban a felszín alatti parkoló kialakításának lehetőségét. Ez a kerületünkben idegen fogalom még, de felhívom mindenki figyelmét arra, hogy Pesterzsébet egy előregedő kerület,

s jelenleg az olyan, modern világ szülte problémákkal nem kész megbirkózni, mint az egyre súlyosabb parkolási nehézség. A családokban egyre elterjedtebb az autó megléte, a sok helyen szűkös kis kertvárosi utcáink, a kocsibeálló nélküli kis telkek nem tudják megoldani a problémát. A lakótelepeknél pedig, ahol az egy négyzetméterre eső lakosság száma megugrik, hatalmas parkolók létrehozása/fenntartása szükséges, amik nem csak területet vesznek el, de nem is esztétikusak, nem beszélve a környezetszennyezésről. Szükséges nyitni modernebb megoldások felé, s ilyen lenne a felszín alatti parkoló.

- A Helsinki út-Soroksári út jelentős, kerületen áthaladó forgalmat bonyolít, továbbá délről nézve az épület kerületünk egyik „kapujában” fekszik. A parkoló kialakításának eshetősége erre az igényre választ adhatna, hiszen az agglomerációból ingázók számára lehetőséget biztosítana a járműveik lerakásra, s tömegközlekedéssel való továbbutazásra, kiváltképp, hogy rá tudnánk építeni arra a fejlődésre, ami az elkövetkezendő időnkben kívánt és várható a tömegközlekedés terén. A helyszín közel fekszik gyakorlatilag minden jelentősebb kerületi tömegközlekedési csomóponthoz (HÉV, vasút, buszmegállók), biztosított a gyors belvárosba jutás. Mach Péter képviselőtársam szorgalmazta a vasúti közlekedés fejlesztését, egy ilyen módon elért forgalomnövekedés tovább tudná segíteni a lobbijét a kért fejlesztéseknek, akár a vasúti megálló feljavítására is.
- A parkoló használati rendje a későbbiekben is meghatározható, sőt formálható, de nem hanyagolható el annak a lehetősége, hogy az „ingázók” számára fizetősé tehető, melyből bevételt termelhet a kerület. A környéken is parkolási nehézségekkel küzd a lakosság, erre is választ adhat a parkoló.
- A területet két oldalról is kerékpárút határolja jelenleg, továbbá az épülendő híd is magába foglalja majd a kerékpársávot. Mindenfajta beruházás esetén is számolni kell kerékpárosok megnövekedő jelenlétével.

Az áttekintésben leírtak miatt a Helsinki út-Kossuth Lajos utca kereszteződés kiváló helyszín mintaprojektnek, melyre a lenti alternatívák egyike kitér.

3. Terv-javaslatok

- *Változatok épülettel*

1. alternatíva

Épületbontás, új felépítmény építtetése a funkciók megtartásával, területrendezés (parkosítás)

Ezt az irányvonalat akkor érdemes választani, ha szeretnénk a területen ugyanúgy helyiséggazdálkodást végezni, tehát a bontás során szakemberekkel vizsgálandó, milyen mértékű bontás szükséges, megtartható-e valami a régi épületből, vagy teljesen le kell bontani és új épületet felhúzni a helyére.

Az új épületben a helyiségeket kiadás útján lehet hasznosítani, illetve az építkezéshez kapcsolódóan a területet is lehet rendezni, az Országzászló parkjának hangsúlyozásával, esetleges bővítésével (és a székelykapu áthelyezésével).

Az új épület építtetése előtt fontos tisztázni, hogy hány helyiségre van szükség, milyen funkciókkal érdemes tervezni, s mérlegelni, hogy a hasznosításra mennyi az esély, várható-e bérlő. A folyamat felépítésekor hasonlóképpen kell számolni, mint a Baross-Topánka pavilonok esetén, azonban ez az elhúzódó beruházás rávilágíthatott olyan problémákra, amiket már tapasztalat birtokában ki tudunk küszöbölni.

Kisebbségi felépítmény esetén érdemesnek tartom vizsgálni egy önfenntartó, megújuló energiaforrásokra támaszkodó épület megépítését. Ilyen tekintetben is mintaprojekt lehetne ezzel, továbbá egy ilyen típusú beruházással megnyílnak további lehetőségek pályázati támogatások elnyerésére.

2.alternatíva

Jelenlegi épület felújítása, korszerűsítése, területrendezés

Teljes tulajdonba kerülésnél a felújítási munkálatok meghatározásában is teljes lesz a szabadságunk (igaz, a költségek is akkor teljes mértékben minket terhelnek), így a 2. alternatíva mellé megemlíteném a felújítás variációját is. A ciklus eleje óta foglalkoztat sokakat az épület problémája, s Juhász Lajosné alpolgármester asszonytól egy korábbi beszélgetés alkalmával elhangzott felém az ötlet is, hogy ráépítéses tetővel a beázási problémák is orvosolhatók, továbbá stílust is adhat az amúgy elmaradott külsejű épületnek. Ez a megoldás egyébként még inkább előtérbe kerülhet, mint alternatíva, arra az esetre, ha nem sikerül 100%-os tulajdonba kerülnünk, és rákényszerülünk így az épület megtartására.

Ha a végcél a területtel és épülettel a funkció megtartása, akkor érdemes lehet igény esetén vizsgálni azt is, hogy bizonyos átalakításokkal, részleges bontásokkal hogyan hasznosítható a meglévő épület.

- ***Változatok épület nélkül***

3. alternatíva

Felszínen épületbontás, parkosítás, felszín alatti parkoló kialakítása

A jelenlegi épületet az állaga miatt lebontjuk. Az így kapott területen viszonylag nagy kiterjedésű sík terepet kapunk, és a parkosítással emelhetjük a meglepő kis park szintjét. Javaslatom szerint a parkoló lejárátát pedig olyan, kis méretű épülettel kellene megoldani, ami lehetőséget ad később közbiztonsági pont¹ kialakítására is, vagy egyéb, néhány fős kiszolgáló személyzet tartózkodására alkalmas lehet. Mindenképpen javaslom, hogy döntéseinkkel hosszútávon gondolkodjunk, és nyitva hagyjunk plusz lehetőségeket is.

- ***Önállóan is kezelhető elemek:***
 - felszín alatti parkoló
 - felszín feletti parkoló
 - park
 - épület (helyiségek)

P+R Parkoló

A parkoló kialakítási szándék esetén célszerű a BKK-val az előzetes szakmai véleményeztetés és egyeztetés. Mindenképp az tűnik célszerűnek, ha önkormányzati tulajdon marad maga a parkoló, a beruházástól/szereplőktől függetlenül.

A közlekedési fejlesztések iránti törekvéseinkre is ráköthető a parkoló, továbbá a vasút is érintett - megfontolandó vizsgálni, hogy a mélygarázst hogyan lehet és érdemes-e rákötni a vasútállomásra.

A fenti alternatívákat van lehetőség vegyesen kezelni, az önálló elemek vegyítésével, és/vagy új felvetések beemelésével.

4. Anyagi vonzatok

Jelenleg az ingatlan jelentős kiadásokkal jár, számításaim szerint évente bő 1 millió forint a közös költség az albetéteinkre (a négyzetméter alapján és az előterjesztésekből adódó tapasztalatok alapján). Bérbeadni a helyiségeket nem tudjuk, így a bevételünk minimális.

¹Közbiztonsági pont: Terveim között szerepel Józsefváros mintájára a kerületünkben is meghonosítani ezeket a pontokat. A javaslatom előzetes információgyűjtés fázisában van, de érdemesnek tartottam már itt előre jelezni, mint a jövőre vonatkozó felvetés.

Egy koncepció kialakítása esetén van mód vizsgálni a lehetőségét, hogy következő év(ek) költségvetésébe milyen elemekkel tervezzünk, milyen ütemezésben tudunk ráfordítani a kérdésre.

Szintén koncepció és tervek megléte kell ahhoz, hogy a hivatali munkatársak célzottan vizsgálják, milyen pályázatokat van módunk hívni, s a pályázatokon való indulások lehetőségét alapolhatjuk meg. Ezen kívül egy-egy pályázat jellemzői ötletet adhatnak bizonyos elképzelések formálásához, pályázati elemek további beemelésével, támogatások lehívásához.

A fentiekben jelzett, jelenlegi bevételek mellett pedig számolni kell azzal is, hogy amennyiben a területet rendezzük (felépítménnyel, parkkal, parkolóval vagy ezek kombinációival), akkor már tervezhető és alkalmi bevételre is szert tehetünk, a már korábban említett módokon.

5. Összefoglaló

A fenti alternatívákkal igyekeztem, igyekeztünk több olyan lehetőséget is ismertetni, mely az eddigi gyakorlatoktól helyenként eltér. Kérem a Tisztelt Kollégákat, hogy nyitottan gondolják végig a javaslatokat, s igyekezzünk egy olyan közös irányvonalat kialakítani, amely kerületünk érdekeit szolgálja - ami mindannyiunk célja.

A határozathozatal során javasolom, hogy a Tisztelt Bizottság hozzon döntést arra vonatkozóan, hogy a fenti lehetőség közül, vagy további, elhangzó felvetés nyomán, milyen irányba kívánja előmozdítani a projektet.

A határozathozatal során javasolom figyelembe venni, hogy a szükséges pontok, melyre egyértelmű meghatározás, állásfoglalás szükséges (hogy a Hivatal maximálisan tisztába lehessen, milyen előterjesztést, információkat kérünk majd a döntéssel Tőlük):

- jelenlegi felépítmény felújítása vagy bontása;
- területrendezés mikéntje, mértéke; továbbá
- a mélygarázs/parkoló kérdésben való döntés.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fenti javaslatokat megvitatni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

I. A bizottság a 170204/54 hrsz-ú területen az alábbi, hosszú távú projektet kívánja megvalósítani:

.....

II. Felkéri a Hivatalt az elfogadott projekthez szükséges döntéseket bemutató előterjesztés elkészítésére.

Az előterjesztést készítette:

Gémesi Emese önkormányzati képviselő

Közreműködött:

Fekete Katalin,

Kaiser György,

Mach Péter,

Völgyesi Krisztián önkormányzati képviselők