

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
Polgármestere

Ikt.sz: 147-32/2012.

Kt. ülés száma: 146-23/2012.

Az ülés időpontja: 2012. szeptember 26.

TÁJÉKOZTATÓ

a Zsókavár 2., 4., 6. sz. alatti épületek fogadósintjeinek és a körülöttük lévő közterületek fejlesztésére elkészített fejlesztés-gazdaságossági elemzés társasházi modelljének az érintett társasházak közös képviselőivel történt megismertetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Zsókavár projekt” I. ütemének részét képező lakóépületek közül a Zsókavár u. 2. sz. alatti épület fogadósint feletti részének felújítása a KMOP pályázat keretében megtörtént. A KMOP pályázat II. üteme során a Zsókavár u. 4. és 6. sz. épületek fogadósint feletti, lakásokat tartalmazó részének felújítására várhatóan 2012-ben kerül sor. Ugyancsak a KMOP pályázat II. ütemében fejeződik be a Zsókavár u. 2. 4. 6. sz. alatti toronyházak körül elhelyezkedő közterület rendezése. A közterület és a lakószintek közötti szimbiózist, átmenetet az épületek fogadósintje kell, hogy megteremtse. Ezen épületek, habár frekventált helyen található, a fől szintjeik műszaki állapota siralmas, hasznosíthatóságuk gazdaságtalan, tulajdonviszonyaik kuszá. A körülöttük lévő közterületek állapota sem jobb, rendezetlen, elhanyagolt képet mutat.

Ezen állapot felszámolása párhuzamosan kell történjen a pályázati támogatással megvalósuló felújítással. Ennek érdekében a Képviselő-testület a 1049 és 1050/2011.(XI.30.) számú határozataiban úgy döntött, hogy készüljön fejlesztés-gazdaságossági elemzés a Zsókavár u. 2., 4., 6. sz. alatti lakóépületek fogadósintjeinek és a körülöttük lévő közterület hasznosítására, valamint rendelkezett a szükséges pénzeszköz költségvetésben való biztosításáról.

Az elemzés elkészítésére az önkormányzat beszerzési szabályzata alapján lefolytatott eljárással került kiválasztásra az Értéktérkép Kft., a szerződés 2011. december 22-én került aláírásra.

A szerződés szerinti határidőben leszállított anyag a vizsgálatok kiértékelését követően, a beépítési lehetőségek figyelembevételével olyan koncepció került kidolgozásra, mely külön kezeli az eltérő érdekeltségeket: az épületekben érintett Társasházakat, illetve a közterületekben érintett önkormányzatot.

Az épületek esetében a "passzív ház - aktív lakó" modell megvalósulására tesznek javaslatot, amelyet részletes gazdaságossági számításokkal támasztanak alá.

A módszer nemcsak az épületek és a közterek megújítását jelenti, hanem azt a lakók, használók közösségfejlesztése által viszi végbe. A koncepcionális cél: az épület energiahasználatában passzív, a gazdasági hasznosításában és a közösségi életében aktív legyen. A módszer tehát érdek- és értékalapú közösségépítésen alapul, mely a **fenntarthatóság „fedezete”**.

A gazdasági számítások értékelése a diszkontált cash flow modell felhasználásával került elvégzésre külön a Társasházaknál javasolt "A" modell, mely a földszinti területek átépítését és bérbeadást tartalmazza, és külön az önkormányzat esetében alkalmazott "B" modelle

vetítve, mely a teraszépítéssel, pavilon telepítéssel, toldalék építéssel, valamint a bérbeadható reklámfelületekkel, valamint a helyi adókkal is számol.

A társasházi modell esetében gazdaságossági számítás alapján megállapítható, hogy a társasházi befektetés önfenntartóvá tud válni, sőt 4-6 év után az üzletek aktív jövedelemtermelőként hozzájárulnak a Társasház közös költségeinek csökkentéséhez. A modell végrehajtásához azonban a Társasházak aktivitása, valamint az épületek alatti területek tulajdonviszonyainak tisztázása szükséges.

Az önkormányzati "B" modell esetében a megtérülések időintervallumát nagyban befolyásolják a közterület-rendezés adottságként kezelt költségeit. Sajnálatos, hogy a jelenlegi pályázati konstrukciókban a közterületi felújítások, városi funkció megerősítését szolgáló fejlesztések támogatás-intenzitása igen csekély, esetünkben 25%-os. Amennyiben ennek nagysága intenzívebb lenne, jelentősen javulhat az önkormányzati beruházás megtérülési idejét.

Összességében megállapítható, hogy a fejlesztések a társasházi közösség számára az üzleti vállalkozások mércéjével is elfogadható megtérülési időt eredményeznek a saját tulajdonú helyiséggazdálkodásban.

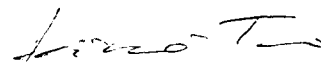
Az elemzés alapján a jelenleg folyamatban lévő Zsókavár-projektbe gazdaságosan beilleszthető modell a 2. számú, amely az üzletek felújítását, hasznosítását és a közterület rendezése során egységes, az Önkormányzat tulajdonát képező pavilonok elhelyezését javasolja.

Ennek megfelelően a társasházak örüli közterületek rendezésére elkészült tervek aktualizálására a Képviselő-testület a 374/2012.(V.30.) sz. határozatában rendelkezett a tervezéshez szükséges kiadások forrásának biztosításáról. A 379/2012.(V.30.) sz. határozat értelmében a tervek aktualizálása megtörtént, a kiviteli tervek augusztus végén leszállításra kerültek. Ebben az elbontott pavilonok helyett I. ütemben 4 db új, egységes megjelenésű, megfelelő komfortfokozatú, korszerű pavilon került a rendezett közterületbe illetve betervezésre, a szükséges közműcsatlakozások biztosításával. A terv biztosítja távlatban további 6 db pavilon telepíthetőségét, ezek közműcsatlakozási lehetősége az I. ütemben kiépítésre kerül.

A fejlesztés gazdaságossági elemzés társasházi modellre vonatkozó kivonata a 378/2012. (V. 30.) ök. számú határozat értelmében megküldésre került a közös képviselők részére (Zsókavár u. 2-4.: Palota Holding Zrt.; Zsókavár u. 6.: Unicont Kft.). A megküldött anyagra reakció még nem érkezett a részükről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2012. szeptember 19.



László Tamás
polgármester