

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Budapest XII. kerület, 7700 hrsz-ú, természetben Alkotás u. 21. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan építési koncessziós közbeszerzési eljárás keretében történő hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a **Budapest XII. kerület, 7700 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatt fekvő, 1250 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

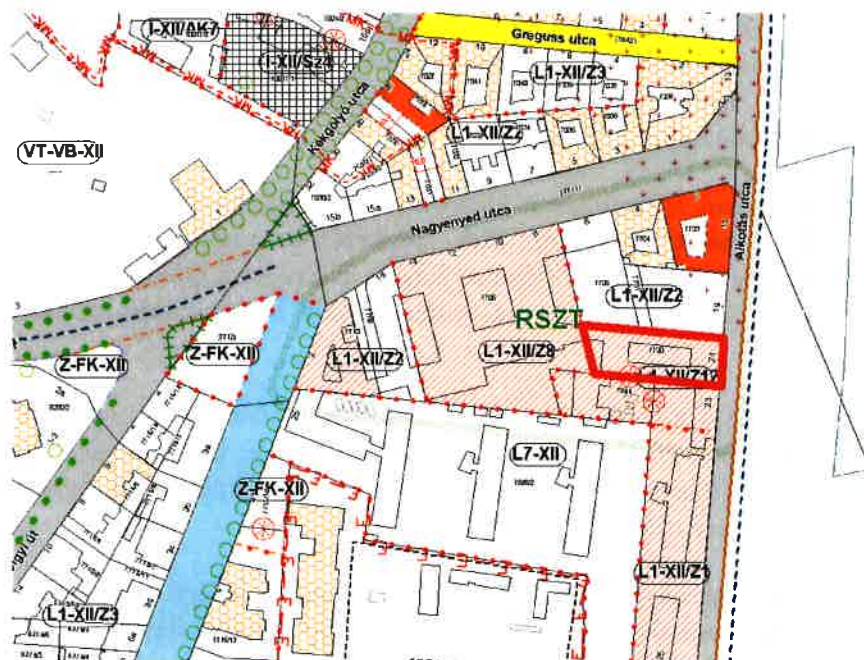
Az Ingatlannak 5 szintje van (pince + fszt. + 3 emelet), műszaki állapotát illetően az épület jelentős felújításra szorul.

Az Ingatlanban 61 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség található, melyből 11 lakás lakott.

A jelenleg hatályos a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete (KVSZ) előírásai:

Övezeti besorolás: L1-XII/Z12

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület.



Az övezet paraméterei:

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélesség (m)	mélység (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)		
L1-XII/Z12	1000	8000	80	4,5	100	-	-	20	12,5	20,0

A keretövezet területén zárt sorú beépítésű tömböknél az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, kiskereskedelem valamint vendéglátó funkciók helyezhetők el. Ügyfélforgalommal nem rendelkező, önálló irodai funkció ezeken a szinteken nem létesíthető. A telek nem osztható meg.

Önkormányzatunk hosszú ideje folyamatosan szembesül a kerületi intézményekben létszámhiány miatt kialakuló ellátási nehézségekkel, amely probléma megoldására törekszünk. A Népjóléti iroda tájékoztatása szerint általánosságban elmondható, hogy mind a bölcsődékben, mind a többi szociális ágazathoz tartozó intézményben a budapesti albérleti árakhoz viszonyított alacsony bérek mellett a munkavállalók egy része nehezen tudja megoldani a lakhatását és több esetben is előfordult az elmúlt időszakban, hogy a dolgozót azért nem tudták megtartani, mert a fenti okok miatt visszaköltözött vidékre.

Az Oktatási és Közművelődési Iroda tájékoztatása szerint a kerületben lévő óvodák létszámhiánnyal működnek. A Hegyvidéki Szociális Központtól is érkezett több szolgálati lakás iránti kérelem.

A probléma megoldása érdekében merült fel szolgálati lakások létesítésével kapcsolatos program megvalósítása, amelyhez szükséges források biztosítása érdekében megvizsgáltuk a pályázati lehetőségeket.

A munkaerőpiaci mobilitást elősegítő munkásszállás építéséhez nyújtható támogatásról szóló 23/2017. (II. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint támogatás nyújtható munkásszállás céljából igénybe vehető ingatlan felújításához helyi önkormányzat, illetve a tulajdonában álló gazdasági társaság részére.

A pályázati felhívás alapján a támogatást kizárólag olyan munkavállalók elszállásolására szolgáló épületek kialakítására lehetett igényelni, akik álláskereső, vagy az állandó lakóhelyük és a munkavégzés helye egymástól legalább 50 km-re fekszik, illetve ezek között tömegközlekedési eszköz nem közlekedik. Ebben a konstrukcióban a munkavállalók hozzátartozói részére szálláshely nem biztosítható.

A pályázat főbb feltételei a következők voltak: 5 Mrd Ft a támogatási keretösszeg; a támogatás maximális mértéke: 267.000 Ft/m², illetve 2.670.000 Ft/férőhely; biztosítandó önerő legalább 20%; legalább 80 férőhely kialakítása kötelező; legalább 4 fő álláskereső folyamatos foglalkoztatása kötelező a munkásszállás működtetése céljából.

Önkormányzatunk elképzelései szerint az épületben apartman jellegű lakások létesülhettek volna, elsősorban az Önkormányzat alkalmazásában álló olyan egyedülálló, illetve családos munkavállalók részére, akik ésszerű távolságon belül nem rendelkeznek saját lakással. A munkavállalók csak meghatározott ideig (legfeljebb 3-5 évig) lakhattak volna a szálláshelyen. Így ösztönözve lettek volna az önállósodásra történő felkészülésre, a lakhatás önálló, végleges megoldására. Az elhelyezésért cserében a munkavállalók a munkaviszony huzamosabb ideig történő fenntartására lettek volna kötelesek. 70 lakást kívántunk létesíteni, akár 140 férőhelyet biztosítva. Ez legfeljebb 374 millió Ft támogatási összeget jelent. Az építés becsült költsége ugyanakkor mintegy 2 Mrd Ft.

Mivel az elképzeléseink eltértek a pályázati feltételektől, ezért a részletfeltételek tisztázása érdekében Marczinkó Zoltán munkaerőpiacért és vállalati kapcsolatokért felelős helyettes államtitkár úr és munkatársai részvételével személyes egyeztetésen is részt vettünk. Mint az az egyeztetés során kiderült, **a fenti támogatási lehetőség feltételei nem illeszkedtek Önkormányzatunk lehetőségeihez és elképzeléseihez.** Ugyanis egyrészt a szállás kialakítására alkalmas épület felújításának és átalakításának költségei többszöröse rágnak a maximálisan nyújtható támogatási összegnek, másrészt a szállást a családdal rendelkező munkavállalók csak abban az esetben vehetik igénybe, ha a család minden tagja megfelel a feltételeknek, többek között a szerződött munkaadónál áll alkalmazásban, harmadrészt kizárólag az Önkormányzat alkalmazásában álló munkavállalókra kiterjedő program esetében szintén nem vehető igénybe a támogatás.

A kialakult helyzet megoldására szolgálhat jelen előterjesztés tárgyát képező Ingatlanon egy munkásszálló felépítése, mely önkormányzati forrás hiányában építési koncesszió útján valósulhatna meg. A koncessziós közbeszerzési eljárás során a pályázat nyertese alakítaná ki a szolgálati lakásokat, azzal, hogy az Önkormányzat részére néhány lakás már az elkészültét követően visszaadásra kerülne szolgálati lakás céljára, mellyel biztosítani tudná az Önkormányzat a szolgálati lakást kérelmezők gyorsabb és könnyebb elhelyezését. A koncessziós közbeszerzési eljárás során bírálati szempontként jelenne meg többek között a pályázók által használt terület nagysága és időtartama, valamint az Önkormányzat számára vissza adandó lakások száma és az átadás ideje és ütemezése. A koncessziós közbeszerzési eljárás kiírásának feltétele, hogy az önkormányzat elkészíti a felújításhoz kapcsolódó kiviteli terveket, amennyiben szükséges, azt megelőzően az engedélyezési tervdokumentációt is.

Jogsabályi hivatkozások

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (16) bekezdés értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) 8.§ (1) bekezdése alapján közbeszerzésnek minősül a közbeszerzési szerződés, valamint az építési vagy szolgáltatási koncesszió e törvény szerinti megkötése.

A Kbt. 8.§ (5) bekezdése szerint az építési koncesszió a törvény szerinti ajánlatkérő által, írásban megkötött visszterhes szerződés, amelynek keretében az ajánlatkérő építési beruházást rendel meg, és az ajánlatkérő ellenszolgáltatása az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedése vagy e jog átengedése pénzbeli ellenszolgáltatással együtt, amely együtt jár az építmény hasznosításához kapcsolódó működési kockázatnak a koncessziós jogosult általi viselésével.

A Kbt. 8.§ (7) bekezdése alapján az (5)-(6) bekezdés alkalmazásában akkor tekinthető úgy, hogy a koncessziós jogosult viseli a működési kockázatot, ha bizonytalan, hogy megtérülnek a koncesszió tárgyát képező építmény vagy szolgáltatás létrehozása és üzemeltetése során eszközölt beruházásai, illetve felmerült költségei. A koncessziós jogosult lehetséges vesztesége nem lehet csupán névleges vagy elhanyagolható. A működési kockázat keresleti kockázatból, kínálati kockázatból vagy e két kockázat együtteséből adódhat, és fennállásának megítéléséhez csak a koncessziós jogosult által nem befolyásolható tényezőkből eredő kockázatok vehetőek figyelembe.

A Kbt. 20. § (1) bekezdése szerint az építési vagy szolgáltatási koncesszió becsült értéke a közbeszerzés megkezdésekor a koncessziós jogosult által a szerződés időtartama alatt várható, a koncesszió tárgyát képező építési beruházásból, illetve szolgáltatásmegrendelésből, valamint az ezekhez kapcsolódó árubeszerzésekből származó teljes - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevétel.

A Kbt. 133. § (2) bekezdése szerint építési vagy szolgáltatási koncesszió csak határozott időtartamra köthető. Ha az építési vagy szolgáltatási koncesszió időtartama az öt évet meghaladja, az ajánlatkérőnek számításokkal kell alátámasztania, hogy a szerződés időtartama nem haladja meg azt az időtartamot, amely alatt - ésszerű feltételezések alapján - a koncessziós jogosult számára megtérülnek az építési beruházás vagy a szolgáltatás megvalósítása érdekében, illetve a szerződés teljesítéséhez kapcsolódóan annak időtartama során eszközölt befektetései és a befektetett tőke ésszerű hozamot tud termelni.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván, erre tekintettel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Ör.) 5. § szerinti üzleti vagyont képeznek.

Az Ör. 12.§ (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt feletti önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10)-bekezdése értelmében a hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, belterület, 7700 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Alkotás u. 21. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant építési koncesszió keretében a koncessziós jogosult részére, munkásszálló és szolgálati lakások építése érdekében, az építmény hasznosítási jogának meghatározott időre történő átengedésével használatába adja az előterjesztésben meghatározott feltételekkel. Az Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert az ingatlan kiürítésére és a koncessziós pályázat kiírására, továbbá biztosítja a pályázat kiírásának alapjául szolgáló felújítási terv nettó 35 millió Ft összegű költségét.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. 06.14.


Pokorni Zoltán
 polgármester

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
 jegyző