



ELŐTERJESZTÉS a települési önkormányzat képviselő-testületéhez

Tárgy: Ingatlanfejlesztési projekt ügyében tájékoztatás és döntéshozatal

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület Böszörményi út-Szoboszlai utca-Beethoven utca által határolt területeken megvalósítandó Ingatlanfejlesztési Projekt (a továbbiakban: Ingatlanfejlesztési Projekt) jelen előterjesztés melléklete szerinti Fejlesztési megvalósíthatósági tanulmánytervéről (a továbbiakban: Megvalósíthatósági Tanulmány) szóló tájékoztatásra, valamint a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaság, mint projektgazda tőkéjének felemeléséről szóló döntés meghozatalára irányul.

A Képviselő-testület a 2020. június 25. napján megtartott ülésén a 78/2020. (VI.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával megalapította a BBSZ Ingatlan 2022 Korlátolt Felelősségű Társaságot (továbbiakban: BBSZ Ingatlan 2022 Kft.), mint projektgazdát, továbbá a 82/2020. (VI.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával az Ingatlanfejlesztési projekt I. szakaszának megvalósítását támogatta és a Projekt struktúráját jóváhagyta.

A BBSZ Ingatlan 2022. Kft. elkészítette a Fejlesztési Megvalósíthatósági Tanulmányterv gazdasági munkarészét, az alábbi mellékletekkel:

1. Gazdasági elemzés
2. Projekt ütemterv
3. Költségbecslés összesítő
4. Részletes költségbecslés
5. Kizárások és megjegyzések
6. Becslés során figyelembe vett műszaki tartalom
7. Területkimutatás
8. Lakásmix és értékesíthetőség
9. Műszaki megvalósíthatósági tanulmány

Az Ingatlanfejlesztési Projekt megvalósulási helye: Bp. XII. Böszörményi út 20-22., 24., Beethoven utca 7-9. (hrsz.: 7744; 7750 és 7749/2).

A Megvalósíthatósági Tanulmány célja:

A fenti önkormányzati tulajdonban lévő és önkormányzati tulajdonba kerülő területek fejlesztési lehetőségének vizsgálata, valamint a műszaki, gazdasági, társadalmi és környezeti elemzés elkészítése.

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft., mint Megrendelő által kiírt tervezési program az alábbiak szerint alakult.

- iroda és lakófunkció (min. 100 lakás) létesítésének lehetőségei
- jelenlegi és/vagy jövőbeni szabályozási javaslatnak megfelelő beépítési javaslat
- fejlesztési program becsült nettó értéke 10-12 milliárd forint
- funkciókhoz kapcsolódó maximalizált parkolóférőhely kialakítása.

A tervezési program azonban ingatlanszakértő bevonásával és véleményének figyelembevételével a tervezés folyamán változott. Az aktuális gazdasági helyzet és önkormányzati igények figyelembevételével a körülbelül 1.000 m² irodaterület kialakítása helyett lakófunkció kialakítása lesz a projekt célja. A gazdasági elemzés ennek a figyelembevételével készült.

Az egyes tervezői változatok közül Megrendelői döntés alapján a V02 verzió került részletesen kidolgozásra, amely tömegformálásában, kialakítható lakás hasznos összterület mennyiségben is a legkedvezőbb változat. Az előterjesztés melléklete tartalmazza az egyes vázlattervek alapadatait.

A Projekt időbeli ütemezése:

Tervezés és engedélyeztetés: 2021. Q1-Q2

Bontás és kivitelezés: 2022 Q1- 2023 Q3

Műszaki átadás, használatbavételi engedély megszerzése: 2023 Q3 – 2024 Q1

Projekt pénzügyi zárás: 2024 Q4

Költségvetés:

A gazdasági-pénzügyi elemzés célja, hogy a tervezési területre készített építészeti koncepciótervek alapján meghatározza a bevételt, a beruházási költségeket, az aktuális piaci tendenciák és az értékesíthetőségi egységarak felhasználásával. A gazdasági-pénzügyi elemzés eredményeit a Megvalósíthatósági Tanulmányban szereplő táblázat részletesen összefoglalja.

A projektben összesen 299 db tervezett parkolóállás kerülne megvalósításra. Alapfeltételezés, hogy ezekből 123 db értékesítve lesz a lakástulajdonosok részére (1 db parkoló 150 nm bruttó szintterületi lakásig, 1,5 db parkoló 150 nm bruttó szintterületi lakás felett), a fennmaradó parkoló állások (176 db) pedig apportként visszakerülnek az Önkormányzat tulajdonába.

A projekt zárásakor (2024 Q4) a Beruházás 2 580 millió Ft értékű ingatlan apportot (üzlethelyiségek és orvosi rendelő piaci értéke, parkoló bérlet 10 évre vetített bevétel érték) és további 1 650 millió Ft készpénz vagyont realizál, melyből, ha levonásra kerül a rendelkezésre bocsátandó 350 millió Ft összegű működőtőke, valamint a 2 800 millió Ft értékű ingatlanapport, ebben az esetben az Önkormányzati haszon 1 080 500 000 Ft.

Gazdasági-társadalmi hatások vizsgálata:

A megvalósíthatósági tanulmány ezzel kapcsolatban három fő területet vizsgál:

1. Beavatkozás nélküli állapot
2. Beruházás időszaka
3. Projekt megvalósulása utáni állapot

A vizsgálat összegzése:

- Jelenlegi bérlők Önkormányzati cégek, és intézmények, kedvezményes bérleti díjakon. Az iroda körülbelül 80% kihasználtságú, a fennmaradó területek amortizálódnak. Az alulhasznosított épületek, irodaterület fenntartása, üzemeltetése az Önkormányzatra jelentős költségvetési terhet ró. A bontandó épületekben azbeszt található, melynek bontása és megfelelő ártalmatlanítása az új fejlesztés révén megoldódik.
- A meglévő ingatlanegyüttes városképi szempontból hátrányos, nem illeszkedik a kialakult beépítéshez. Az újonnan kiépülő épülettömeg zártsorú beépítésével, tömegalakításával a környező épületek tömegformálásával harmonizál.
- A beruházás megvalósítása sajnos a nagyobb léptékű fejlesztések minden kellemetlenségét (, forgalmi korlátozások, idegen, ingázó munkások megjelenése) magán hordozza a kivitelezési munkák ideje alatt, de az elkészült végeredmény minden tekintetben előnyöket biztosít.
- A lakófunkció a térség élhetőségét segíti elő, elkerüli a környék napi túlterhelését.
- A jelentős számú, bárki által igénybe vehető parkolóhellyel rendelkező mélygarázs kiépítésével jelentősen javulhatnak a parkolási feltételek.
- Az új épületek zöldfelületei (tetőn, udvaron) a hőszigetelés csökkentésében, a mikroklíma javításában kapnak szerepet.
- Az új beépítéssel egybefüggő, nagyméretű belső udvar alakul ki, amely az oda néző meglévő, megmaradó épületek számára is szebb kilátást biztosít majd.

Az Ingatlanfejlesztési Projekt érdekében szükséges az Irodaházakra jelenleg fennálló hosszabb idejű bérleti szerződések lejáratí idejének 2021. november 30. napjával történő megszüntetése, azzal, hogy a Bérlők kötelesek a helyiségeket 2021. december 31. napjáig birtokba adni.

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. tájékoztatása alapján az Ingatlanfejlesztési Projekt megvalósítása hitel típusú finanszírozással valósítandó meg, azzal, hogy ehhez szükséges majd a telek rendelkezésre bocsátása, valamint a beruházás elindításához, a projekt társaság működési költségeinek finanszírozására és a következő 2021-ben megvalósuló szakasz megvalósításához, engedélyezési és bontási tervek készítésére 350 millió Ft működőtőke Önkormányzat részéről történő rendelkezésre bocsátása, mint önerő.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Ingatlanfejlesztési Projekt beindításhoz, a Megvalósíthatósági Tanulmány V02 Vázlattervének és az engedélyezési tervek előkészítéséhez, az építési és bontási engedélyezési eljárás lefolytatásához, a pozitív településképi vélemény megszerzéséhez, a hitel felvételéhez szükséges egyeztető tárgyalások lefolytatásához, a hitelkérelem benyújtásához és a hitelszerződés megkötéséhez, valamint a menedzsment díjak első éves indításához a BBSZ Ingatlan 2022 Kft. tőkéje 350 M Ft összeggel kerüljön felemelésre az alábbiakban rögzítettek alapján.

Javasolom, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzata, mint a BBSZ Ingatlan Kft. egyedüli tagja, akként emelje meg a Társaság törzstőkéjét, hogy a Társaság részére összesen 350.000.000,- Ft összegű pénzbeli hozzájárulást bocsásson rendelkezésre akként, hogy pénzbeli hozzájárulásból 100.000.000,- Ft a jegyzett tőkébe, míg a fennmaradó rész, azaz 250.000.000,- Ft a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Szmtv.) 36. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a Társaság tőketartalékába kerüljön.

A BBSZ Ingatlan 2022 Kft. részére történő 350.000.000 Ft törzstőke emelés költségvetési fedezetét az Önkormányzat a tulajdonában álló OTP részvénytőke egy részének értékesítéséből kívánja biztosítani. A Képviselő-testület 112/2019. (VI. 20.) számú Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. határozatában már döntött az Önkormányzat tulajdonában álló OTP részvénytőke tőzsdéi úton történő értékesítéséről és felhatalmazta a Polgármester Urat az értékesítéssel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:198. §-a a törzstőke új törzsbetétek teljesítésével történő felemelésének elhatározásáról az alábbiakról rendelkezik:

(1) Ha valamennyi tag teljes egészében szolgáltatta a törzsbetétjét, a tagok legalább háromnegyedes szótöbbséggel meghozott határozatukkal elhatározhatják a törzstőke újabb vagyoni hozzájárulás szolgáltatásával történő felemelését.

(2) A határozatnak tartalmaznia kell

a) a törzstőkeemelés mértékét;

b) annak meghatározását, hogy milyen összetételű és értékű vagyoni hozzájárulásokkal kell teljesíteni a törzstőkeemelést;

c) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás esetén ennek tárgyát és értékét, továbbá azt, hogy ennek teljesítésére mely személy jogosult;

d) azoknak a személyeknek a megjelölését, akik a pénzbeli hozzájárulások teljesítésére jogosultak abban az esetben, ha az elsőbbségi joggal rendelkezők nem vállalják a pénzbeli hozzájárulások teljes összegének szolgáltatását, továbbá a kijelölt személyeknek a törzstőkeemelésben való részvételi arányát; és

e) a vagyoni hozzájárulások teljesítési idejét.

(3) A törzstőke vagyoni hozzájárulások teljesítésével való emelése során a vagyoni hozzájárulások teljesítésének módjára, esedékességére, a késedelem jogkövetkezményeire, a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás értékéért viselt felelősségre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell.

Az Szmtv. 36. § (1) bekezdése b) pontja alapján a tőketartalék növekedéseként kell kimutatni a tulajdonosok (a tagok) által az alapításkor az alapítás részeként, illetve a tőkeemeléskor a tőkeemelés részeként tőketartalékba (a jegyzési érték és a névérték különbözeteként) véglegesen átadott eszközök, pénzeszközök értékét.

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel. A veszélyhelyzet jelenleg is fennáll, a Képviselő-testület, illetve a bizottságai nem üléseznek.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

Kérem Polgármester Urat, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

1. A Budapest XII. Böszörményi út 20-22.; 24., valamint Beethoven utca 9. szám alatti irodaházak részletes fejlesztési megvalósíthatósági tanulmánytervének V02 számú Vázlattervével egyetértek.
2. Az Alapító úgy határoz, hogy a BBSZ Ingatlan 2022 Kft.-ben mindösszesen 350.000.000,- Ft összegű pénzbeli hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával tőkeemelést hajt végre. Az Alapító a 350.000.000,- Ft összegű pénzbeli hozzájárulást akként bocsátja a Társaság rendelkezésére, hogy


pénzbeli hozzájárulásból 100.000.000,- Ft a jegyzett tőkébe, míg a fennmaradó rész, azaz 250.000.000,- Ft a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 36. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a Társaság tőketartalékába kerül. Az Alapító akként határoz, hogy a pénzbeli hozzájárulást 180 napon belül a Társaság Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00833052-40000003. számú fizetési számlájára történő átutalással, egy összegben teljesíti.

3. Az Alapító a Társaság tőkeemelésére tekintettel dönt a Társaság Alapító Okiratának jelen előterjesztés szerinti tartalommal történő módosításáról, és felszólítja a Társaság ügyvezetését, hogy a tőkeemelést és az Alapító Okirat módosításának tényét az illetékes cégbíróság részére történő bejelentése kapcsán intézkedjen.

Budapest Hegyvidék, 2021. március 11.


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Javasolom a határozatok meghozatalát.


dr. Borsodi Klaudia
aljegyző

Melléklet: Fejlesztési megvalósíthatósági tanulmányterv és mellékletei

