



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

készült a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2010. január 20-án 15.00 órakor tartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Tulajdoncsere (Schöpf-Mérei Kórház)

11/2010. sz. előterjesztés

Előterjesztő: Hardi Róbert alpolgármester

Hardi Róbert: A jogi vélemény az, hogy zárt ülésen tárgyaljuk az előterjesztést. Én is ezt kérem a Képviselő-testülettől.

Dr. Gegesy Ferenc: Kérem, szavazzunk a zárt ülésen történő tárgyalásról.

8/2010. (I.20.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi határozati javaslatot **elutasítja:**

„Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 11/2010. sz. –
"Tulajdoncsere (Schöpf-Mérei Kórház)" című – előterjesztést zárt ülés keretében tárgyalja meg.”

(9 igen, 10 nem, 5 tartózkodás)

(A szavazásban 24 képviselő vett részt.)

Hardi Róbert: A zárt ülés keretében soha nem a népet akarjuk kizárni, hanem olyan önkormányzati gazdasági érdeket kívánunk védeni, amely ellenérdekelt fél esetében indokolt lehet. Azon lehet vitatkozni, hogy van-e ellenérdekelt fél. Egy technikai jellegű hozzáfűznivalóm lenne. A határozati javaslat 4. pontját visszavonom, ezáltal úgy fog kinézni, hogy támogatjuk az előterjesztésben leírt ingatlancsere konstrukciót és felkérjük a Polgármester urat, hogy a Fővárosi Önkormányzattal az előterjesztésben foglaltak szerint folytasson további tárgyalásokat. Magáról az ügyletről most döntés nem születne. Ha a kérdés minden egyes aspektusát tisztáztuk és látjuk az esetleges csereszereződést, akkor döntünk majd. Tegnap a Városfejlesztési Bizottság ülésén lezajlott vita nyomán most nem kérem a Képviselő-testület Erkel u. 18. sz. alatti épület homlokzatának helyi védeltségével kapcsolatos álláspontját. A bizottság azt kérte a Polgármester úrtól, hogy a tárgyalásokban a homlokzat védelme ügyében próbáljon meg erőteljesebben fellépni és elérni a Fővárosnál, hogy ez a szempont érvényesüljön. Erről ma nem kell szavazni. Az önkormányzat megalakulása óta, 1990 óta állandóan napirenden van a Hivatal egységes elhelyezése. A legelső ilyen javaslat 1990 végén vagy 1991 elején született meg. Azóta minden ciklusban előfordul valamilyen megoldási ötlet. Minden képviselőnek meg kell értenie, hogy a Hivatal összevonásának fő indoka nem elsősorban a dolgozók kényelmi szempontja, hanem az állampolgárok kényelmi szempontja a legfontosabb cél. Az nem normális dolog, hogy valaki eljön a Bakáts tér 14. sz. alá az önkormányzat épületébe és itt, a portán szembesül azzal, hogy esetleg el kell mennie a Kilián laktanyába, vagy még ezen túl különböző helyekre, ha több ügyet kell elintéznie. Ez abnormális állapot. Ennek a megszüntetésére vannak különböző ötletek és kínlódunk vele 20 éve. A Bakáts téri elhelyezés a Schöpf-Mérei Kórház épületének megszerzésével olyan megoldás lehet, ami nem csak a lakosság jobb kiszolgálása miatt érdekes, hanem a tér hosszú távú sorsa és funkciója miatt is. Ha ehhez össze tudjuk rakni a megfelelő gazdasági környezetet, akkor végre kell hajtani az ingatlancsere-t. Az előterjesztés nagyon rövid, de azért, mert most vagyunk egy tárgyalási folyamat elején. Nem arról van szó, hogy most döntenünk kell, hanem arról, hogy a Polgármester úr felhatalmazást kap, hogy ebben az ügyben eljárjon. Ilyen felhatalmazással idáig nem rendelkezünk, bár szeptember óta a Fővárossal folynak a tárgyalások. Én a frakcióvezetőket és az alpolgármester urakat minden alkalommal, rendszeresen tájékoztattam a tárgyalásokról. Ami információ volt, azt a rendelkezésükre bocsátottam. Mivel még a munkafázisban vagyunk, sok olyan kritikus pont van, amiket hiányosságként fel lehet emlegetni. Ezek azért vannak, mert még nem, vagy nem teljes körben ismertek azok az adatok, amelyek szükségesek a végső döntés meghozatalához. Az Erkel u. 18. sz. alatti épület estében kiegészítésként elmondom, hogy gyakorlatilag a kiürítési terv rendelkezésre áll. 3-4 éven belül az

önkormányzatnak egyébként is ki kellene ürítenie, tehát nem történik más, csak előrehozunk egy kiürítést. A Schöpf-Mérei Kórház estében rendelkezésre áll egy elhelyezési terv, mely a Hivatal egyes részeinek pontos elhelyezését tartalmazza szobára leosztva és egy körülbelüli becslés arra nézve, hogy egy alapos belső átalakítás és felújítás mibe kerülne. A felszabaduló ingatlanok eladásából a pénzügyi egyenleg nullszaldó környékére hozható ki. Azért nem lehet még egy ilyen egyenleget a Képviselő-testület elé hozni, mert még vannak bizonytalansági tényezők, pl. az ÁFA kérdése és a Fővárosi Önkormányzat azon vállalása, hogy az értékkülönbötet felső határáig támogatást nyújt a Dzsumbuj kiürítésére. Ez a közgyűlési döntés még nincs meg, ezért nem írható be az egyenlegbe. Kérem, hogy a Képviselők azt mérlegeljék, hogy hosszú távon milyen előnyökkel jár ez a csere. Az összes létező kérdést tegyék fel és ha odáig jutunk a folyamatban, hogy ezekre egzakt és pontos válaszokat tudunk adni, készítünk egy újabb előterjesztést, amivel reményeim szerint a februári ülésen ismét tudunk foglalkozni.

Mezey István: Alpolgármester úr a tegnapi bizottsági ülésen már jelzett egyfajta költségvetést, amelyből a csere fedezetét megteremtené az önkormányzat. Azt mondta, hogy ma ez ki lesz osztva. Ezek szerint ezt is februárban fogjuk látni?

Emödy Zsolt: Alpolgármester úr az előbb összefoglalta a Városfejlesztési Bizottság álláspontját. A háttérét szeretném megvilágítani. Ez az álláspont mérlegelés alapján alakult ki. A mérleg egyik serpenyőjében az áll, hogy az Erkel u. 18. sz. alatti épület homlokzata méltó a védelemre. Ferencváros egyik legkorosabb épületéről van szó, romantikus stílusjegyekkel és a két szomszédos épület országos műemléki védettségével. A másik oldalon az is igaz, hogy a Bakáts tér egyik legszebb szecessziós épületének – amennyiben méltó funkciót találnak neki akár az Erkel u. 18. sz. alatti épület segítségével is – érdekében tesszük, ami értékvédelmi értelemben pozitívumokat hozna. Nem mellesleg pedig a Hivatal elhelyezése is megoldódna. Az anyagiakat is mérlegelni lehet ebben a kérdésben, de úgy néz ki, hogy ezek igazán döntő érvelést nem jelentenek. Az Erkel u. 18. sz. alatti épületet mindenképpen fel kellene újítanunk, de ez áll az utolsó helyen a belső-ferencvárosi felújítandó épületek között. Évek óta kínlódik vele a szakma és a bizottság, hogy mitévők legyünk. Fajlagosan nagyon drágán felújítható épületről van szó, rendkívül sok baja van és erősen terhelt műemléki és egyéb szempontokkal is. Az előzetes kalkulációk úgy tűnik azt mutatják, hogy a bontási és a felújítási költségek hasonló nagyságrendűek. Ezért nem igazán döntő érv az anyagi szempont. Ebből következett a bizottság álláspontja, hogy a kétféle értékvédelmi érvelést összevetve az látszik a legelfogadhatóbb kompromisszumnak, hogy az épületet le lehet bontani, de a homlokzat visszaépítését igyekezzünk elérni a későbbi beruházónál. Ez elfogadható megoldás lenne. A bizottság egyhangúlag támogatta ezt a változatot és azt is, hogy az első 3 pontra csökkenjen a határozati javaslat.

Zombory Miklós: Én Emödy képviselő úr elé mennék. Itt születtem a Schöpf-Mérei Kórházban már elég régen és amit még mindig nem tudok megemészteni a közel 3000 választópolgárommal együtt, hogy bezártuk ezt a kórházat. Eltelt már néhány nap és azóta csak a biztonsági őrköt látni. A számokat nézve az is izgat, hogy mi lesz a különbözettel. Ha a 827 millió Ft-ból kivonom a 462 millió Ft-ot, még mindig sok marad. Ezt ez a Képviselő-testület, vagy a következő fogja megoldani? Az is kérdés az összegekkel kapcsolatban, hogy volt-e értékbecslő, ha igen, kinek a részéről? Konkrét számot nem tudok, csak elképzeléseim vannak a nagyságrendet illetően, de az Erkel u. 18. sz. alatti épületet mennyiért fogjuk kiüríteni? Szerintem 100 Ft-nál több lesz.

Martos Dániel: Nekem is több kérdésem lenne a kórházzal kapcsolatban. Ezek egy része elhangzott a tegnapi bizottsági ülésen is, ahol nem kaptam megnyugtató válaszokat. Ilyen kérdés az ÁFA, hogy az önkormányzatnak egyáltalán kell-e ÁFA-t fizetnie ilyen ügylet után? Tegnap óta kaptunk valamilyen konkrétabb választ? Emödy úr jelezte, hogy milyen elvárásai lennének a Városfejlesztési Bizottságnak az Erkel u. 18. sz. alatti épülettel kapcsolatban. Azzal kiegészíteném, hogy ha bontásra kerül az épület, akkor Polgármester úr kívánja-e érvényesíteni az önkormányzat azon igényét, hogy a Fővárostól kapjunk valamilyen garanciát arra, hogy az épület vagy annak helye nem fog 10-20 évig foghíjtelekként éktelenkedni? Külön tájékoztatást kérek arról, hogy milyen jogi konstrukcióban fog visszakerülni az önkormányzathoz a közel 400 millió Ft, amelyet a Dzsumbuj bontására kíván felajánlani a Fővárosi Önkormányzat? Mennyire reálisak azok az értékbecslések, amelyek alapján Alpolgármester úr az ingatlanokat beárzta a vételár egy részének fedezésére?

Bézsényi Ákos: A bizottsági ülésen is megemlítettem, de itt is érdemes róla beszélni, hogy az Erkel u. 18. sz. alatti épület műszaki állapota rendkívül rossz. A hátsó lépcsőház már járhatatlan. Ha abban a házban történne valami és hirtelen ki kellene üríteni, az már nem menne. Ebben a formájában a ház már lakhatatlan, tehát gyors döntés lenne szükséges.

Hardi Róbert: Tegnap a bizottsági ülés előtt 1 órával kaptam egy pénzügyi mérleget, amely a bevételeket és a kiadásokat tartalmazza. Azt mondtam, hogy ezt a képviselő-testületi ülésen ki fogom osztani, de a Jegyző úrral konzultálva abban maradtunk, hogy ezt mégsem tesszük meg. Azért nem, mert jó pár olyan szám szerepel benne, amelyek értékbecslése egy régebbi értékbecslésen alapul. Érthető módon nem szerettünk volna olyan számokat tartalmazó anyagot a képviselők kezébe adni, ami nem friss értékbecslésen nyugszik. Az Erkel u. 18. sz. alatti épület és a kórház értékbecslése a következőképpen folyt: mi is és a Főváros is külön-külön értékbecslőket kért fel az érték meghatározására. Egy ponton volt vita, az Erkel u. 18. sz. alatti épülettel kapcsolatban. Elég jelentős eltérés mutatkozott, mert a fővárosi értékbecslő alacsonyabbra becsülte az értékét, mint a mi értékbecslőnk. Kompromisszumos megoldásként közösen kiválasztottunk egy harmadik értékbecslőt, aki a végén mindkét fél számára elfogadható becslést készített. Ez lényegesen közelebb volt a mi eredeti értékbecslésünkhöz, mint a fővárosiéhoz. A független adószakértői vélemény alapján van ÁFA fizetési kötelezettség. Ennek a mértéke, nagysága tisztázódott. 5-6 oldalas vélemény tartalmazza, ami teljesen friss. A fővárosi támogatást közgyűlési határozattal kell megerősíteni. Ez egy pénzeszköz átadás, amelynek a nagysága nem lesz azonos az értékkülönbséggel. Maximum akkora lehet, de hogy pontosan mennyi lesz, azt nem tudjuk. Az ígéret szerint külön előterjesztés formájában fog a Fővárosi Közgyűlés elé kerülni ez a téma. Bármekkora is lesz az összeg, mindenképpen javítani fogja a pénzügyi mérleget. Annak a mérlegnek, amit a Hivatal előzetesen elkészített, kb. egyensúlyban van a bevételi és a kiadási oldala. Ezt csak javíthatja a fővárosi támogatás. A beépítési kötelezettségről nem tudok mit mondani, mert a Fővárossal folytatott tárgyalások során ez még nem merült fel kérdésként. A felvetés jogos és fel fogjuk venni a megvitatandó kérdések közé. Logikusnak az tűnik, hogy a Kálvin tér rendezése és a metróval kapcsolatos felszínrendezés végeztével a Ráday utcai két telket érdemes lesz eladnia a Fővárosnak. Értelemszerűen akkor kell az Erkel u. 18. sz. alatti épület értékesítését is elrendelni. Az épülettel kapcsolatban ne felejtjük el, hogy akár lesz ingatlancsere, akár nem, valamit csinálni kell vele. A kiürítés mindenképpen önkormányzati teher lesz. A legutóbbi információim úgy szólnak, hogy jelenleg 3 bérlő kivételével a kiürítés készen áll és minden jelenlegi lakónak megfelelő elhelyezést tud biztosítani a Hivatal.

Martos Dániel: Elnézést, ha nem figyeltem, de az ÁFA pontos összegét szerintem Alpolgármester úr nem mondta meg.

Hardi Róbert: Ha jól látjuk, akkor a szakértői anyag szerint 206 millió Ft az ÁFA fizetési kötelezettség. Abban a pénzügyi tervben, amely munkaanyagként szerepel, 300 millió Ft-os ÁFA fizetési kötelezettséget állított be a Hivatal. Ez még csak egy becsült értéket képvisel, az adószakértői vélemény 206 millió Ft-ot ír.

Martos Dániel: Úgy látom, hogy a vita már a szavazás felé hajlik. Ha jól értettük Hardi úr javaslatát, akkor a határozati javaslat 4. pontja elmarad és a Polgármester úr a döntés előtt jóváhagyatja a Képviselő-testülettel a javaslatot.

Dr. Gegesy Ferenc: Mindent jóvá fogok hagyni a Képviselő-testülettel, de inkább úgy fogalmaznék, hogy a döntést a Képviselő-testület elé terjesztem. Több kérdés, hozzászólás nincs. Kérem, szavazzunk a határozati javaslat 1-3. pontjáról.

9/2010. (I.20.) sz.

Határozat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete

1./ elfogadja a Budapest Fővárosi Önkormányzat által meghatározott

- Bp. IX., Bakáts tér 10. szám alatti 36873/0/A/1 helyrajzi számú ingatlanra a nettó 797.640.000 Ft, a 36873/0/B/1 helyrajzi számú ingatlanra a nettó 18.000.000 Ft, a 36873/0/C/1 helyrajzi számú ingatlanra a nettó 11.900.000 Ft, összesen nettó 827.540.000 Ft forgalmi értéket,
- Bp. IX., Erkel u. 18. szám alatti ingatlanra – a 136/2009.(V.06.) sz. határozat 2./ pontjának módosítása mellett – a nettó 462.000.000 Ft forgalmi értéket.

2./ támogatja az előterjesztésben leírt ingatlancsere-konstrukciót.

3./ felkéri Polgármester urat, hogy a Fővárosi Önkormányzattal az előterjesztésben foglaltak szerint folytasson további tárgyalásokat.

Határidő: értelemszerű

Felelős: dr. Gegesy Ferenc polgármester

(A szavazásban 25 képviselő vett részt.)

Dr. Gegesy Ferenc s.k.
polgármester

(25 igen, egyhangú)

Dr. Oszvári István s.k.
jegyző