



1000066498763

ikt. szám: FPH058 /2909 - 2 /2015

tárgy:

Elvi hozzájárulás a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár VI. és VII. kerületi tagkönyvtárainak megfelelő elhelyezésének biztosítására.

előkészítő: BFVK Zrt./ Vagyongazdálkodási Főosztály

egyeztetésre megküldve:

- a Fővárosi Közgyűlés állandó bizottságai és tanácsnoka részére

ELŐTERJESZTÉS

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár (továbbiakban: FSZEK) tagkönyvtárai biztosítják Budapest területén a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. §-ának (4) bekezdése 16. pontjában a Fővárosi Önkormányzat kötelező feladataként meghatározott nyilvános közkönyvtári ellátást. A három régióra osztott tagkönyvtári hálózat 2. régiójához tartozik többek között két VI. és két VII. kerületi tagkönyvtár is. Ezen tagkönyvtárak közül a VI. kerület, Andrásy út 52. szám alatti és a VII. kerület, Kertész u. 15. szám alatti tagkönyvtárak elavult műszaki állapotuk és magas látogatottságukhoz képest szűkös méretük – 318 m² és 447 m² – indokoltá tette az elhelyezésük újragondolását.

2012. év végén egyeztetés kezdődött Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (a továbbiakban: Kerület) között annak érdekében, hogy az említett fiókkönyvtárak egyesítésére alkalmas, jól megközelíthető, a mai kor igényeinek megfelelő ingatlan kiválasztására kerülhessen sor.

Az előzetes elemzések során megállapításra került, hogy a Kerület tulajdonában lévő, Budapest VI. kerület, Teréz körút 2-4. szám alatti, 29407/0/A/2 hrsz.-ú, 773 m² alapterületű ingatlan, amely utcai üzlethelyiségből galériából és pince helyiségből áll, a FSZEK igényének felmérése alapján a tagkönyvtárak elhelyezésére ideális lehet. Az egyeztetés iránya a tagkönyvtárak elhelyezésének ingatlancsere útján történő megoldása felé mutatott. A korábbi ingatlancsere ügylet konstrukciója szerint a Kerület, a Fővárosi Önkormányzattal közös tulajdonban álló Budapest VI. kerület, Király u. 50. szám alatti, 29352 hrsz.-ú ingatlanban lévő 5932/10.000-ed tulajdoni hányadát, továbbá a tulajdonában lévő Teréz krt. 2-4. szám alatti ingatlant cserélte volna el a Főváros tulajdonában lévő 29399 hrsz.-ú VI. kerület, Hegedű u. 1. szám alatti felépítményes ingatlannal, és a VI. kerület, Andrásy út 84. szám alatti 28612/0/A/2 hrsz.-ú ingatlannal.

Az ingatlanügylet végrehajtása érdekében elkészültek az érintett ingatlanok vagyoneértékelései. A Fővárosi Közgyűlés 754/2013. (04. 24.) Föv. Kgy. határozatában elvi egyetértését adta az

értékegyeztetéssel történő ingatlancserehez. A Kerület Képviselő-testülete 2013. szeptember 26-án megtartott ülésén hozott 210/2013. (IX. 16.) számú határozatában szintén jóváhagyólag döntött az ingatlancseréről. A jogügylet azonban a Fővárosi Önkormányzat oldalán jelentkező áfa fizetési kötelezettség nagyságrendje, és a Király u-i ingatlanban lévő lakók elhelyezése okán mégsem valósult meg, és létrejött továbbra sem szolgálja a Fővárosi Önkormányzat érdekét, ezért ezen határozat hatályon kívül helyezésére teszek javaslatot.

A Kerület az ingatlancsereére vonatkozó testületi határozat óta nem hasznosította a Teréz körút 2-4. szám alatti ingatlant, az jelenleg is üresen áll.

A tagkönyvtárak elhelyezésénél figyelembe veendő az, hogy a CD Hungary Zrt., mint a VI. kerület, Andrassy út 52. szám alatti társasházi ingatlan 9.160/10.000-ed hányadú többségi tulajdonosa vételi szándékát fejezte ki a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és jelenleg a tagkönyvtárnak helyt adó 28866/0/A/20 hrsz-on nyilvántartott albetét megvásárlására. Ezt a szándékát 2014. január 23-án kelt levelében megerősítette. (2. számú melléklet) A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a tagkönyvtár által elfoglalt 318 m² alapterületű helyiségcsoport értéke a BFVK Zrt. értékbecslése szerint 223,3 M Ft + áfa.

A VI. kerület, Teréz körút 2-4. szám alatti ingatlan értéke a Fővárosi Önkormányzat és a Kerület által közösen elfogadott értékbecslés szerint 183 M Ft + áfa. Az épületrész felújítása és a könyvtári funkciókra való átalakítása a FSZEK becslése szerint mintegy 110 M Ft + áfa költséget jelentene.

A két tagkönyvtár elhelyezésénél figyelembe kell venni, hogy erre a feladatra a Fővárosi Önkormányzatnak pénzügyi forrása jelenleg nem áll rendelkezésére, tehát a megfelelő méretű ingatlan megszerzéséhez és a könyvtári funkciót szolgáló átalakításhoz, illetve felújításhoz szükséges fedezetet, összesen mintegy 293 M Ft + áfa összeget ezen könyvtári ingatlanrendezési „projekt” keretein belül kell biztosítani.

Az előzetes érték- és költségbecslések alapján megállapítható, hogy önmagában a VI. kerület, Andrassy út 52. szám alatti ingatlan értékesítéséből származó 223,3 M Ft + áfa összeg nem nyújt teljes körű fedezetet a VI. kerület, Teréz körút 2-4. szám alatti helyiségcsoport megvásárlására, valamint az előzetes becslésben meghatározott átalakítás és felújítás, összesen 293 M Ft + áfa költségére.

A VI. kerület, Teréz körút 2-4. szám alatti épületrész mérete, adottsága azonban lehetővé tenné, hogy oda ne csak a VI. kerület, Andrassy út 52. szám alatti tagkönyvtár, hanem a VII. kerület, Kertész u. 15. szám alatti, VII. kerületi felnőtt tagkönyvtár is beköltözzön, mivel a két tagkönyvtár összevonása az alapterület takarékosabb felhasználását tenné lehetővé. A VII. kerület, Kertész utca 15. szám alatti tagkönyvtár ingatlanának forgalmi értéke a BFVK Zrt. értékbecslése szerint 103,1 M Ft + áfa.

A tagkönyvtárak összevonásának finanszírozása biztosítása érdekében piackutatást szükséges végezni a megüresedő ingatlanok értékesíthetősége és a várható eladási árbevétel kapcsán. Míg az Andrassy út 52. szám alatti ingatlan esetében a Fővárosi Önkormányzat rendelkezik egy vételi szándéknyilatkozattal, addig a Kertész utca 15. szám alatti ingatlan értékesítése, az ingatlan fekvése és állapota miatt kétséges lehet.

Amennyiben a piackutatás nem igazolja a Kertész u. 15. szám alatti ingatlan megfelelő eladási áron történő értékesítésének realitását, akkor a hiányzó fedezet biztosítására újabb ingatlan tranzakció is végrehajtható. A Kertész u. 15. szám alatt működő tagkönyvtár Teréz körút 2-4. szám alatti helyiségcsoportba történő átköltöztetése és a Kertész utca 15. szám alatti ingatlan átalakítás és felújítás után alkalmassá tehető viszont a jelenleg a VI. kerület, Liszt Ferenc tér 6. szám alatti ingatlanban működő Gyermekkönyvtár átköltöztetésére, így ezáltal a a Liszt Ferenc téri megüresedő – vélhetően a Kertész u-i ingatlannál piacképesebb - ingatlan értékesíthetővé válik.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő VI. kerület Liszt Ferenc tér 6. szám alatti 29396/0/A/1 hrsz.-ú 330 m² alapterületű ingatlan a BFVK Zrt. által készített értébecslés szerint 180,2 M Ft + áfa értékű, és tekintettel az ingatlan frekventált fekvésére valamint kialakítására, az ezen az áron történő értékesíthetősége valószínűnek látszik.

A Kertész utca 15. szám alatti ingatlan átalakítása a Gyermekkönyvtár funkció céljaira mintegy 50 M Ft + áfa összeget igényel, tehát az összes könyvtári áthelyezési forrásigény 343 M Ft + áfa mértékre emelkedik, mellyel „szemben áll” az ingatlanok értékesítéséből várható bevétel 403,5 M Ft + áfa összegben, így tehát a „projekt” önfinanszírozó lehet.

A kulturális ágazat szakmai javaslata szerint ez a konstrukció támogatható azzal, hogy amennyiben az összevont tagkönyvtárak elhelyezésével összefüggő valamennyi költség kevesebb lesz, mint a jelenleg általuk használt ingatlanok értékesítéséből befolyó összeg, a különbözetet a tagkönyvtári hálózat további fejlesztésére látják szükségesnek fordítani.

A végleges döntés meghozatalához szükséges a fentiekben vázoltak pénzügyi, műszaki és gazdasági hátterének teljes feltárása, az ügyletben érintett ingatlanok jelen előterjesztéshez tájékoztató jelleggel mellékelt vagyonértékének aktualizálása, az ingatlanpiac felmérése a VII. kerület, Kertész utca 15. szám alatti és a VI. kerület, Liszt Ferenc tér 6. alatti ingatlanok értékesíthetősége tekintetében.

A megvásárolni kívánt VI. kerület, Teréz krt. 2-4. szám alatti ingatlan tekintetében újabb egyeztető tárgyalásokat kell folytatni a Kerülettel, továbbá megerősítésre szorul a CD Hungary Zrt. vételi szándéka is a VI. kerület, Andrássy út 52. szám alatti ingatlan vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy jelenleg a tagkönyvtárak által használt ingatlanok korlátozottan forgalomképes vagyonelemek, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-ának (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az esetben, ha a vázolt konstrukció szerint az elhelyezés megvalósul és a feladatellátás megszűnik az adott ingatlanban, a megüresedett ingatlanok értékesítését megelőzően szükségessé válik a forgalomképesség megváltoztatására irányuló döntés meghozatala is.

A jogügylet realizálódásának idejére a kötelező feladat ellátása FSZEK javaslata szerint az alábbiak szerint biztosítható.

A VI. kerület Teréz krt. 2-4. szám alatti ingatlan beruházási engedélykíratának kiadását és a forrás sorra emelését követően tervezzük kiköltöztetni az Andrássy út 52. szám alatti tagkönyvtárunkat. A kiürítés – könyvek, egyéb dokumentumok, teljes bútorzat - 30 napos határidővel teljesíthető.

Annak érdekében, hogy Terézváros felnőtt lakossága ne maradjon könyvtári ellátás nélkül, válogatott felnőtt állománnyal egészítjük ki a Liszt Ferenc téri gyermekkönyvtár anyagát. Az Andrássy úti könyvtár dokumentum vagyonának fennmaradó részét beköltöztetjük a Kertész utcai könyvtárba. A VI. kerület lakossága a rekonstrukció végrehajtása alatt, átmenetileg, a Liszt Ferenc térről zavartalanul tud kölcsönözni, míg a kerület peremén lakók a Kertész utcai könyvtár szolgáltatásait is igénybe vehetik.

A rekonstrukció lezárultával a teljes felnőtt dokumentumállomány a Teréz körüti könyvtárba költözik mindkét egységből. Az új könyvtár megnyitását követően a Kertész utcai könyvtárat teljes körűen kiürítjük és átadjuk a BFVK-nak. Ennek becsült időszükséglete 60 nap.

Jelen előterjesztés tárgya a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár elhelyezési koncepciójának kidolgozásához történő hozzájárulás megadása.

A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár elhelyezésének megoldása érdekében az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő, kérve annak elfogadását.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a 754/2013. (04. 24.) Főv. Kgy. határozatát hatályon kívül helyezi.

2.

elvieken egyetért az előterjesztésben felvázolt tagkönyvtári elhelyezésre vonatkozó javaslattal. A Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár VI. kerületi, és VII. kerületi, tagkönyvtárainak végleges elhelyezése érdekében felkéri a BFVK Zrt-t, hogy egyrészt vizsgálja meg a tagkönyvtárak által használt a VI. kerület, Andrásy út 52. szám alatti, a VII. kerület, Kertész u. 15. szám alatti, valamint a Gyermekkönyvtár használatában álló, VI. kerület, Liszt Ferenc tér 6. ingatlanok értékesítésének lehetőségeit, másrészt dolgozza ki a VI. kerület, Teréz krt. 2-4. szám alatti helyiség megvásárlásának feltételeit, és a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár tagkönyvtárainak elhelyezéséhez szükséges felújítási munkák, illetve a tagkönyvtárak költözésének várható költségeit azzal, hogy a kidolgozott döntési javaslatát terjessze a vonatkozó rendeletek alapján az illetékes döntéshozó testület elé. Amennyiben a tagkönyvtárak által használt ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételből az elhelyezésükhöz szükséges valamennyi kapcsolódó kiadást követően pénzeszköz marad, meg kell vizsgálni ezen összeg tagkönyvtári hálózat fejlesztésére történő felhasználása lehetőségének biztosítását.

határidő: 180 nap
felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szótöbbség

Budapest, 2015. június 12.

Láttam:

2015 JÚN 12.

Sáradi Kálmán dr.
főjegyző



Szignálta:
Bárdonné dr. Benda Mónika
Aljegyző I.

mellékletek:

1. 754/2013. (04. 24.) Főv. Kgy. határozat
2. CD Hungary Zrt nyilatkozata
3. Ingatlanforgalmi szakvélemények

Szignálta:
Nagyiné Varga Melinda Mária
főosztályvezető

Szignálta:

dr. Derce András
önkormányzati tanácsadó

Szignálta:
Szabóné dr. Lupkovics Borbála
referátora-vezető

Szignálta:

dr. Lőrincz Valéria
főosztályvezető

Dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Szignálta:
2015.06.12.