

TÁJÉKOZTATÓ A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2020. MÁRCIUS 12-I ÜLÉSÉRE

A FEV IX. ZRT. TEVÉKENYSÉGÉRŐL A VIZISPORT U. 60 VONATKOZÁSÁBAN

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2020. február 13-i ülésén kérés érkezett, hogy a társaság készítsen egy beszámolót a Vizisport utca 60.-al kapcsolatos „örökségről”.

1237 Budapest, Vizisport utca 60. szám alatti ingatlant 2016. október 26-án megkötött adásvételi szerződéssel, 127 M FT (100 M Ft + ÁFA) áron vette meg a Ganz Műszer Zrt. felszámolási eljárásában a FEV IX. Zrt. és 2016. november 10-én vette birtokba. A telek területe 4497 m², a megvételkor a vonatkozó építési szabályok 15%-os beépíthetőséget, 0,25-ös szintterületet, 6m-es épületmagasságot tettek lehetővé minimum 75%-os zöldfelülettel.

Az ingatlan megvásárlásakor a telken található kabinokat bérlők vették igénybe, és a társaság akkori vezetése úgy döntött, hogy ameddig a telek végleges hasznosítására vonatkozó döntés meg nem születik, addig a kabinokat továbbra is bérelhetik. A FEV IX. Zrt. az ehhez szükséges feltételeket ellenőrizte, számos hiányosság, szabálytalanság került megállapításra. Első körben az épületek érintésvédelmi felülvizsgálata, szabványosítása került elvégzésre bruttó 685 ezer Ft-ért, ezáltal biztosítva lett a közös területek, kabinok használata. A telken időszakosan megjelenő probléma volt a szennyvíz közműcsatornába történő továbbítása, az átemelő szivattyú javításával (bruttó 98.516,- Ft) orvosolva lett az üzemeltetést gátló hiba. A füves területek használhatósága érdekében, illetve a tervezendő épület elhelyezkedésének véglegesítése miatt a telken található fák fakopp vizsgálatra, a szakvélemény számos kivágandó, veszélyes fát rögzített, a nevesítettek kivágásra, elszállításra kerültek, ennek költsége bruttó 1.035 ezer Ft volt. 2017-ben a bontásig a kabinhasználók bruttó 686.128,- Ft bérleti díjat fizettek.

Ezzel párhuzamosan az Önkormányzat akkori vezetésével egyeztetve megkezdődtek a tervezési munkák, több körös tervismertetést követően a kialakítandó épüleategység végleges változatát alábbiak szerint fogadták el:

A tervezett épületben négy funkció kap helyet: csónakház, gyerektábor, 10 db apartman, rendezvényterem a hozzájuk tartozó kiszolgálóhelyiségekkel. Az épületek tervezett összes hasznos alapterülete 880 m². Ebből a 10 apartman alapterülete 182 m², a rendezvényterem 102 m², az ezeket kiszolgáló helyiségek alapterülete 356 m². A tábor működtetésére 130 m², csónakok tárolására 110 m² biztosított. A tábor befogadó képessége 50 fő, az apartmanok 20 fő befogadására képesek. Mindezek működtetése a leterheltség függvényében 5-10 fő személyzetet igényel. A zöldfelületeket az utca felől, valamint a tábort és a rendezvényközpontot egymástól is elválasztva tervezték. A fák megtartása érdekében a két épületet egymástól elhúzva telepítenék. A csónaktárolók fölé kerülnének a tábor kiszolgáló helyiségei, melyek külső lépcsővel, vagy lifttel lennének megközelíthetőek. A rendezvényközpontban nagyterem, étterem, bár, wellness lennének a földszinten a terv szerint és akadálymentesítetten, lifttel lennének megközelíthetőek az emeleti apartmanok. Az épületek anyaghasználata igazodna a hasonló rendeltetésű épületek által teremtett hagyományokhoz: a vakolt felületek mellett a földszinten téglaburkolat található, az emeleti nyílászárókat eltolható fa zsaluziák árnyékolják. A telek déli szélén 3m széles közhasználatú sétálóút létesült volna, összekötve a Vizisport utcát a parti sétánnyal. Emiatt a beépíthető 0,15 szintterület 0,1 értékkel lett volna növelhető.

A FEV IX. Zrt. a vázlattervre, tervellenőrzésre, engedélyezési tervre, terv felülvizsgálatra, belső építészeti tervekre bruttó 13.067.800,- Ft-ot fordított. A beruházás előkészületekor a területre vonatkozó építési szabályok 15%-os beépíthetőséget tettek lehetővé, 2019 szeptemberében azonban az övezeti besorolás módosítására került, jelenleg 25%-os ez az arány, ami mindenképpen indokolja a tervek felülvizsgálatát.

A telken található épületekre 2017-ben elkészült a bontási terv, a kabinhasználók kiköltöztetésre kerültek, a bontási munkálatok megtörténtek az év decemberéig. A bontás tervezés, előkészítés, dokumentálás, végrehajtás bruttó összköltsége 19.862.308,- Ft volt.

A tereprendezést követően az ingatlan területén folyamatos karbantartás (fünyírás) történik, 2018-ban két alkalommal volt szükséges a kaszálás, elszállítás bruttó 428.981,- Ft-ért, 2019-ben egy alkalommal volt szükséges a kaszálás, elszállítás bruttó 214.490,- Ft-ért. 2017-ben az akkor a FEV IX Zrt. 48%-os kisebbségi tulajdonában álló Ráday-Lónyai Kft. havi bruttó 1.841.500,-, összesen 22.098.000,- Ft-ért projektmenedzsmentet biztosított az ingatlannal kapcsolatban.

A telek és a befejezetlen beruházás a FEV IX. könyveiben 173.625.900,- Ft értékben van nyilvántartva, a mellékelt kimutatás szerint. Az eddigi beruházásra, illetve részlegesen a további fejlesztésre a fedezetet a Ráday-Lónyai telek 2016-os értékesítéséből származó 373 M Ft-os bevétel biztosított, amelynek fennmaradó része a FEV IX. Zrt.-nél lekötött bankbetét formájában továbbra is rendelkezésre áll.

Jelenleg a telken egy fémszerkezetű csónaktároló található, amiben kajakok, kenuk kerültek elhelyezésre. Az FTC Kajak-kenu szakosztály több eszközét a területen tárolja, amelyet jogilag rendezni lenne szükséges.

A vízisport tevékenységhez köthető stégek terveinek egyeztetése megtörtént. Az úszóműállásokra kért létesítési és használatbavételi engedélyek jóváhagyásra kerültek.

Budapest, 2020. március 5.

Tisztelettel:



Pataki Márton
vezérigazgató

**Melléklet: a Vizisport utca 60. telek és befejezetlen beruházás a FEV IX. Zrt.
könyvelésében**

| Munka | Kivitelező | Számla nettó | Számla (bruttó) | Kifizetés dátuma |
|--|--|--------------------|-----------------|------------------|
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.02.14 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.03.21 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.04.18 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.05.11 |
| Vázlaterv | DB Invest Kft. | 1 980 000 | 2 514 600 | 2017.06.08 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.06.20 |
| Fakivágás | ZÖFE Kft. | 600 000 | 762 000 | 2017.06.29 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.07.13 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.08.04 |
| Bontási dokumentáció készítése | Dinamo Kft | 350 000 | 444 500 | 2017.08.17 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.09.14 |
| Belsőépítészeti tanácsadás | Mágus Műhely Bt. | 20 000 | 20 000 | 2017.09.14 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.10.12 |
| Műszaki tanácsadás | Morato Hungaria Kft. | 460 000 | 584 200 | 2017.10.26 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.11.09 |
| Műszaki tanácsadás | Geoinfo Bt. | 200 000 | 254 000 | 2017.11.16 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2017.12.14 |
| Bontási munkák | NAGYA-BUILD Bt. | 14 990 400 | 19 037 808 | 2017.12.14 |
| Épületépítési projektmenedzsment | Ráday-Lónyay Kft. | 1 450 000 | 1 841 500 | 2018.01.11 |
| Engedélyezési terv | DB Invest Kft. | 4 960 000 | 6 299 200 | 2018.01.18 |
| Úszóműállás létesítési eng - eljárási díj | Bp. Főv. Kormányhiv. Közl. Főosztály | 7 200 | 7 200 | 2018.01.04 |
| Úszóműállás létesítési eng - eljárási igazgatási szolgáltatási díj | Belügy min. Országos Katasztrófavéd. Főigazgatóság | 14 000 | 14 000 | 2018.01.04 |
| Úszóműállás létesítési eng - eljárási díj | Bp. Főv. Kormányhiv. Közl. Főosztály | 7 200 | 7 200 | 2018.01.04 |
| Úszóműállás létesítési eng - eljárási igazgatási szolgáltatási díj | Belügy min. Országos Katasztrófavéd. Főigazgatóság | 14 000 | 14 000 | 2018.01.04 |
| Tervellenőrzés | TP-Terv Kft. | 280 000 | 355 600 | 2018.01.11 |
| Hatósági díj | Pest Megyei Kormányhivatal | 133 000 | 133 000 | 2018.02.13 |
| Hatósági díj | Pest Megyei Kormányhivatal | 133 000 | 133 000 | 2018.02.13 |
| Terv felülvizsgálat | Heves Lux 1993 Kft. | 1 580 000 | 2 006 600 | 2018.02.26 |
| Belső építészeti tervek | Mágus Műhely Bt. | 553 520 | 553 520 | 2018.03.12 |
| Belső építészeti tervek | Mágus Műhely Bt. | 830 280 | 830 280 | 2018.05.24 |
| | | 44 512 600 | | |
| Vizisport u. 60. | Telek, illeték, ügyvédi díj | 90 146 616 | | |
| | Gazdasági épület, gondnoki lakás, illeték, ügyvédi díj | 18 448 784 | | 83 479 284 |
| | | 108 595 400 | | |
| Ráfördított munkabér, járulék - 2016 | | 11 225 760 | | |
| ráfördított munkabér, járulék - 2017 | | 9 292 140 | | |
| | | 20 517 900 | | |
| Telek + befejezetlen beruházás | | 173 625 900 | | |