

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezetője részére 2017-es évre
kitűzött prémiumfeladatok teljesítésének elfogadására

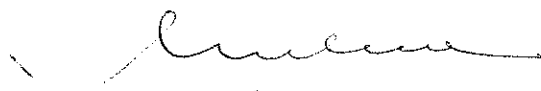
Készítette: **Süle László**
ügyvezető

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottsággal

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2018. évi 91 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2018. 04. 26.

Az előterjesztés leadva:
2018. április 23.

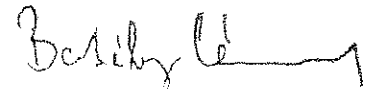
Testületi ülés időpontja:
2018. április 26.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztéssel a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezetője, Süle László részére a 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő időszakra a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 155/2017. (IV.27.) Kt. számú határozatában meghatározott prémiumfeladatok teljesítéséről szóló beszámoló elfogadására teszek javaslatot a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. 2015. február 26-án a képviselő-testület 85/2015. (II.26.) Kt. számú határozatával elfogadott Javadalmazási Szabályzatának II. fejezetében foglaltak alapján.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület döntésével a határozati javaslatot fogadja el.

Budapest, 2018. április 23.



Borbély Lénárd
polgármester

Melléletek:

- 1. számú melléklet: Egyeztető lap
- 2. számú melléklet: Beszámoló a Csepeli Városfejlesztési Kft. ügyvezetője prémiumfeladatainak teljesítéséről (2017. január 1. – 2017. december 31.)
- 3. számú melléklet: FEB 4/2018. sz. határozat (2018.04.19.)

Határozat javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezetője 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő időszakra szóló prémiumfeladatainak végrehajtásáról szóló – a jelen előterjesztés 2. számú mellékletében foglalt - beszámolót elfogadja és engedélyezi a 2017. január 1. és 2017. december 31. közötti időszakra eső – éves személyi alapbérének 50%-a mértékű – prémium kifizetését az ügyvezetője részére.

A prémium mértékének alapja az ügyvezető személyi alapbérének 50 %-a.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Süle László, ügyvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Javaslat

a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezetője részére 2017-es évre
kitűzött prémiumfeladatok teljesítésének elfogadására

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

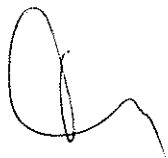
Budapest, 2018. április ²³...


Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

2. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2018. április ²³...


dr. Vincze Anikó
aljegyző

Tárgy: prémiumfeladatok teljesítése
2017. január 1. és 2017. december 31. időszakot tekintve

FELJEGYZÉS

Borbély Lénárd Polgármester úr részére

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2017. április 27-ei ülésén a 155/2017. (IV.27.) Kt. számú határozattal a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatójának a 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő időszakra szóló prémiumfeladatait az alábbiak szerint hagyta jóvá.

- 1. feladat:** A csepeli vállalkozások, a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara csepeli tagcsoportja és az önkormányzat kapcsolatait fejlesztő „1. Csepeli Gazdaságfejlesztési Fórum” megszervezése, amely többek között tájékoztatást nyújt a jelenleg elérhető hazai és nemzetközi gazdaságfejlesztési forrásokról, valamint nyílt innovációs és üzletfejlesztési megoldásokról.
Gazdaságfejlesztési céllal hasznosítható információgyűjtés - elektronikus kérdőíves megkeresések lebonyolítása - a csepeli vállalkozások között különféle tematikákban.

Kitűzött prémium összeg: az adott időszakra eső prémiumkeret 20 %-a.

- 2. feladat:** Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata közterületein található buszvárók, utasvárók felújítása, cseréje, új buszvárók, utasvárók telepítése kapcsán megvalósítási javaslat kidolgozása. **Kitűzött prémium összeg: az adott időszakra eső prémiumkeret 25 %-a.**

- 3. feladat:** A csepeli lakosok munkahelyhez jutási esélyeit javító, a Csepelen elérhető álláshelyek jelentős részét bemutató tematikus internetes állás oldal (allas.csepel.hu) továbbfejlesztése, a céges munkaadói partneri kör szélesítése, az ismertség, látogatottság növelése, a weboldal funkcióinak a bővítése (kereshetőség javítása, kiemelt megjelenési lehetőség kialakítása).

Kitűzött prémium összeg: az adott időszakra eső prémiumkeret 25 %-a.

- 4. feladat:** Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, vagy valamely szervezeti egysége, társasága tulajdonában, résztulajdonában lévő jelentősebb ingatlanok fejlesztési szempontú áttekintése és fejlesztési javaslatok megfogalmazása több ingatlan vonatkozásában.

Kitűzött prémium összeg: az adott időszakra eső prémiumkeret 30 %-a.

Az ügyvezető igazgató számára kitűzött teljes prémium keret a 2017. évben az ügyvezető igazgató éves személyi alapbérének az 50%-a.

1. prémium feladat teljesítése:

A helyi vállalkozások fejlődésének és versenyképességének ösztönzése érdekében 2017. április 12-én vezetésemmel került megszervezésre, és megrendezésre az „1. Csepeli Gazdaságfejlesztési Fórum”, amelynek Budapest Főváros XXI. Kerület Csepeli Polgármesteri Hivatalának nagytanácssterme adott otthont. A rendezvényen meghívott szakértők tartottak előadásokat a helyi gazdasági társaságok számára is elérhető hazai, és európai uniós gazdaságfejlesztési forrásokról, valamint nyílt innovációs és üzletfejlesztési megoldásokról. A fórum

továbbá lehetőséget biztosított – a csepeli gazdasági szereplőknek – a személyes találkozásra, eszmecserére.

A fórum résztvevőit Morovik Attila alpolgármester úr köszöntötte, alpolgármester úr szellemi és gazdasági összefogásra buzdító beszéde után magam is előadást tartottam Csepel gazdaságfejlesztési lehetőségeiről. Beszédemben kitértem az önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységére, valamint ismertettem az eddig elért legfontosabb eredményeket is. Bemutattam a helyben foglalkoztatás bővítését célzó, a Csepelen elérhető álláshelyek jelentős részét tömörítő, és bemutató tematikus állásportált, a Csepeli Állások Oldalát.

A platformra számos szakértő előadó fogadta el meghívásunkat, akik konferencia-előadások formájában adtak tájékoztatást a gazdaságfejlesztés aktuális kérdéseiről és eszközeiről. A felvetett témák között volt Sepsi Zsigmond - a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara XXI. Kerületi Tagcsoport elnökének - ismertetője a BKIK helyi gazdaságfejlesztésben betöltött szerepéről. Ezt követően Dr. Gordos Tamás, a Pro Régió Ügynökség programiroda vezetője, a 2014-2020-as tervezési időszakra meghatározott vállalkozásfejlesztési prioritások új pályázati lehetőségeit mutatta be a résztvevőknek. Különös tekintettel a VEKOP-1.3.1-16, VEKOP-5.1.1-5.1.2-16, VEKOP-8.3.1-16, VEKOP-8.5.2-17, VEKOP-8.5.3-17 és a VEKOP-1.2.3-16 támogatási konstrukciókra. Majd Szalai Piroska, a Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány kuratóriumi elnöke számolt be Budapest gazdaságélénkítési és munkahely-teremtési tevékenységéről, valamint a mikrovállalkozások beruházásainak, forgóeszköz beszerzéseinek finanszírozására igényelhető Budapest Mikrohitel Program lehetőségeiről. Csete László, Budapest Főváros Kormányhivatala Foglalkoztatási Főosztályának projektmenedzsere a VEKOP-8.1.1-15-2015-00001 „Út a munkaerőpiacra” kiemelt program vállalkozások számára biztosított, foglalkoztatást ösztönző bérköltség támogatásaira hívta fel a jelenlévők figyelmét, melyek igénybe vételével akár több millió forintot is megspórolhatnak a nyilvántartott álláskeresőket foglalkoztató vállalkozások.

A rendezvényen nagy érdeklődés követtem a Magyar Fejlesztési Központ igazgatóhelyettesének, Bózsik Andrásnak a közvetlen európai uniós forrásokról szóló előadását. Ismertetőjében egy olyan pályázati lehetőséget ajánlott az európai szintű megoldásokra törekvő, illetve európai szintű speciális szolgáltatásokat nyújtó vállalkozásoknak, amely számukra fejlesztési ötleteik megvalósítására közvetlen brüsszeli támogatást biztosíthat.

A fórum végén Bacsa László, a BME Műegyetemi Technológia és Tudástranszfer Irodájának igazgatója ismertette meg a vállalkozások vezetőit a Demola Budapest Programmal, amelyben a cégek és az egyetemek tehetséges hallgatói közösen, egy csapatként alkothatnak megoldásokat egy-egy felvetett problémára. A Demola projektek eredményeit a csapatoktól licencelve a cégek beépíthetik tevékenységükbe ezáltal hozzájárulva működésük továbbfejlesztéséhez.

A fórum 71 résztvevője között 36 csepeli gazdasági társaság képviseltette magát. Az utólagos visszajelzések alapján a résztvevők a rendezvényt hasznosnak tartották, elégedettek voltak a rendezvény szervezésével, és annak lebonyolításával is. A rendezvény után a résztvevők az előadások anyagait, valamint az előadók elérhetőségeit e-mailben megkapták a közvetlen kapcsolatfelvétel elősegítése végett.

2. prémium feladat teljesítése:

2017 szeptemberében személyes közreműködésemmel megkeztük a XXI. kerületben található buszvárók jelenlegi helyzetének feltérképezését. A buszvárók védik a járatokra várakozókat a csapadéktól, széltől, továbbá pihenési lehetőséget biztosítanak a várakozási idő eltöltésére. Mindezek mellett városképi szempontból is jelentősen befolyásolják kerületünk arculatát.

A személyes bejárások során számos buszmegálló esetében tapasztaltam, hogy a járatsűrűség, illetve a várakozók száma indokoltá teszi új, fedett buszvárók telepítését, egy helyszín esetében pedig a váró bővítését. Ezen megoldással lehetőség nyílna arra, hogy nem csak a legforgalmasabb buszmegállókban lennének védve az emberek az időjárás viszontagságaitól. Az új helyszínjavaslatok listáját pontos helyszínmegjelöléssel, helyrajzi számmal és tulajdonviszony ábrázolással összeállítottam. A helyszínjavaslatok kidolgozásakor figyelembe vettem a Tenk András Képviselő Úr által javasolt buszváró bővítést is a Királymajor, Kikötő utcai megállóban, amelyet a képviselő-testület 453/2016. (XII.15.) Kt. számú előterjesztésében fogadott el.

A jelenleg használatban lévő buszmegállók esetében megvizsgáltam a tulajdonviszonyokat, a buszvárók állapotát, valamint a város arculatához való illeszkedésüket. A buszvárók jelentős része két, reklámfelületeket bérbeadó társaság tulajdonában van. A tárgyban kötött szerződéseket az önkormányzat rendszeréből kikérve megvizsgáltam. A szerződések jellemzően több mint 10-15 évesek, eljárt felettük az idő vagy le is jártak, a kihelyezett buszvárók pedig nincsenek összhangban a szerződésben megjelölt helyszínekkel. Ezeket a régen kötött megállapodásokat célszerű felmondani vagy deklarálni a megszűnésüket hogy jogilag tiszta helyzet alapján kerülhessen sor az új önkormányzati tulajdonú buszvárók telepítésére. A reklámcégek által működtetett buszvárók nem egységesek, tisztántartásuk és karbantartásuk nem egyformán megoldott. A helyszíneket végigjárva sajnálattal tapasztaltam, hogy a buszvárók sérült elemei sok esetben nincsenek kicserélve, helyreállítva. A buszvárók nagy része graffitikkal elcsúfított, hirdetésekkel teliragasztott, amelyek rontják a kerület városképi megjelenését. Az utasvárókról állapotfelvételt készítettem, amely fotódokumentációt, pontos helyszín-, és tulajdonviszony megjelölést tartalmaz. Meglátásom szerint a probléma megoldását a kerületi buszvárók egységesítése jelentené. Elképzeléseink között szerepel a régi buszvárók elbontása/ elbontatása és új, a város arculatához jobban illeszkedő buszvárók telepítése. A fedett buszvárók cseréjének és javasolt új helyszíneinek listáját összeállítottam, és térkép kivágaton egységesen ábrázoltam. A 49 db buszváró beszerzési, szállítási és telepítési, valamint - ahol indokolt - burkolatépítési költségeire vonatkozóan piacfelmérő árajánlatokat kértem. Továbbá beillesztettem 2 db tartalék buszváró telepítésének a költségeit is, gondolva arra, ha a későbbiek során új helyszínekre megalapozott lakossági igény merülne fel. A fenti költségeket figyelembe véve, a buszvárók telepítésének teljes költsége megközelítőleg bruttó 127.500 eFt, amelynek részletes költségbecslését összesítettem. A kerületi buszmegállók felülvizsgálata kapcsán készített javaslatomat polgármester úr terjesztette elő Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete elé, mely kapcsán a 392/2017. (XI.30.)Kt. számú határozat került elfogadásra. A javaslat kidolgozása kapcsán készített dokumentumokat a Képviselő-testületi előterjesztés tartalmazza.

3. prémium feladat teljesítése:

A 2016-os év folyamán vezetésemmel kidolgozásra, valamint megvalósításra került a munkaerő-piaci célokat szolgáló csepeli lakosok munkahelyhez jutási esélyeit javító, a Csepelen elérhető álláshelyek jelentős részét bemutató tematikus állásoldal. A www.csepel.hu felületéről is elérhető állásoldal kialakítása és beindítása irányításom mellett történt meg, a publikus felület programozásával, a felület megjelenítésével (grafikai elemek, design kialakítása) és a tartalom karbantartására szolgáló adminisztrátori felület megalkotásával együtt. A munkaerő-piaci célokat szolgáló, a munkanélküliség csökkentését és a helyben foglalkoztatás bővítését célzó oldal a „Csepeli Állások Oldala” nevet kapta, amely 2016. szeptemberében kezdte meg működését (<https://allas.csepel.hu>). A portál létrehozásával virtuális fórumot teremtettünk a helyi munkavállalók és a munkaadók egymásra találására. Az oldal kizárólag csepeli álláshirdetéseket tartalmaz, így a helyben munkát vállalni kívánók egy felületen böngészhetnek számtalan csepeli állásajánlat közül. A portál munkaerő-piaci információkat is kínál a csepeliek számára, így az oldalon az álláskeresőknél járó támogatásokról és programokról is lehet tájékozódni.

A felület folyamatosan frissítés és fejlesztés alatt áll. 2017-ben a Csepeli Állások Oldala újabb szolgáltatással várta az álláskeresőket és a munkaadókat. Figyelembe véve a gyakornoki pozíciót, valamint diákmunkát kereső helyi tanulók nehéz helyzetét, a „Diákmunka” önálló kategóriaként jelenik meg az oldal „Legfrissebb csepeli állásajánlatok” részében. Így a fő kategóriák száma az eddigi négyről, ötre bővült. A diákmunka kategórián belül további négy alkategóriába kerültek besorolásra az ajánlatok: 1. diákmunka – irodai, 2. diákmunka – fizikai, 3. gyakornok – irodai, 4. gyakornok – fizikai.

Azoknak a csepeli céges hirdetőknél, akik legalább 3 különböző pozícióra, vagy egy pozícióban legalább 10 munkatárs felvételét tervezik kiemelt megjelenési lehetőséget biztosítunk a főoldalon, amely egyrészt futó hirdetési felületeket tartalmaz pozícióként az oldal felső részén, másrészt az oldal alján található céges logóról és a céget bemutató rövid bemutatkozásról tovább juthatunk a cég karrier felületére, ahol az összes álláshirdetése egyben áttekinthető.

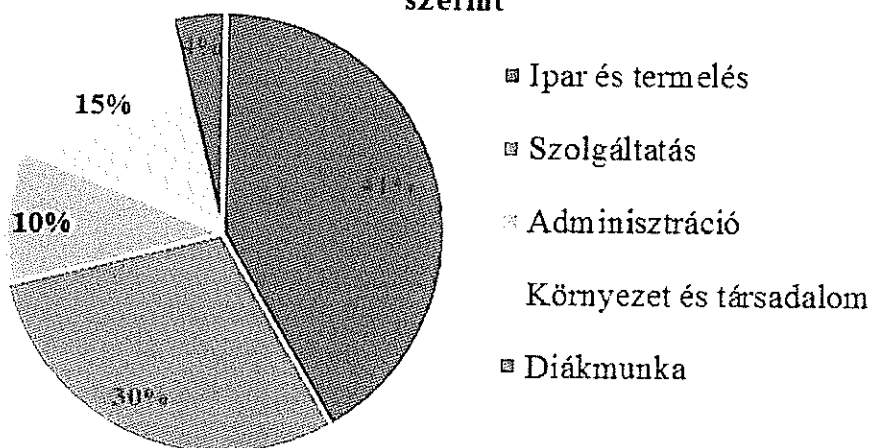
További lehetőségként együttműködő céges partnereinknek egyedi partneri hirdetésfeltöltő felületet is biztosítunk, melynek segítségével a saját felhasználónév és jelszó megadását követően a cégek önállóan – tőlünk függetlenül – is feltölthetik hirdetéseiket az oldalra.

2017. januárjától külső szakértő bevonásával havonta folyamatosan növeljük az oldal látogatottságát. A google kereső találati listáján az oldal az első helyen szerepel a releváns kifejezések (mint pl. csepeli állások, állások csepelen, csepeli munka, csepeli munkahelyek stb..) keresésére. Emellett folyamatosan emeljük azok arányát, akik vissza-vissza térnek az oldalra álláskeresői céllal.

Az oldal segítségével - az oldalon éppen elérhető aktuális álláshirdetések száma alapján - folyamatosan monitoringozom a munkaerő-piaci folyamatok alakulását, illetve azt, hogy a cégek mennyire aktívak. Éves szinten az jellemző, hogy több álláslehetőség áll rendelkezésre a kerületben annál, mint amennyi regisztrált álláskereső Csepelen él. Júliusban 700 és 1000 között mozgott az oldalról elérhető álláshirdetések száma. Tavasszal ennél kedvezőbb volt a helyzet. A nyári folyamán mindig kevesebb az új munkalehetőség. Szeptembertől azonban újabb növekedés volt várható, a nyári szabadságolások időszaka után a piac minidig aktivizálódik.

Hogy megfelelő képet adhassunk a csepeli munkavállalóknak arról, kiket is kerestek 2017 közepén a csepeli munkaadók, megvizsgáltuk az oldalról elérhető álláshirdetések kategóriák szerinti megoszlását. Az öt kiemelt kategóriát tekintve elmondható, hogy júliusban az „ipar és termelés” esetében hirdették meg a legtöbb állást a csepeli cégek (a közzétett álláshirdetések 2/5-e tartozik ebbe a kategóriába). 30%-os részesedéssel a „szolgáltatások” köre állt a második helyen. A meghirdetett állások további 15%-a „környezet és társadalom”, 1/10-e az „adminisztráció”, 4%-a pedig a „diákmunka” kategóriába volt sorolható.

1. számú diagram: A meghirdetett állásajánlatok %-os megoszlása fő kategóriák szerint



Az alkategóriák szerinti megoszlást alapul véve azt tapasztaltuk, hogy a meghirdetett állások közül a „szakmunka”, a „fizikai munka”, valamint a „beszerzés és logisztika” végzett az élen, vagyis ezen kategóriák sorolhatók a legkeresettebb TOP3-as csoportba. A TOP5-be az „oktatás” és a „kereskedelem”, a TOP10-be pedig a „mérnöki és műszaki”, a „vendéglátás és turizmus”, az „irodai”, az „egészség és szépség”, valamint a „pénzügy és bank” kategória került még be. A téma kapcsán részletes cikk jelent meg a portálon.

4. prémium feladat teljesítése:

Feladatomban volt Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának, vagy valamely szervezeti egységének, társaságának tulajdonában, résztulajdonában lévő jelentősebb ingatlanok fejlesztési szempontú áttekintése és fejlesztési javaslatok megfogalmazása több ingatlan vonatkozásában. Az ingatlanok vizsgálata során három fő szempontrendszer szerint választottam meg a területeket:

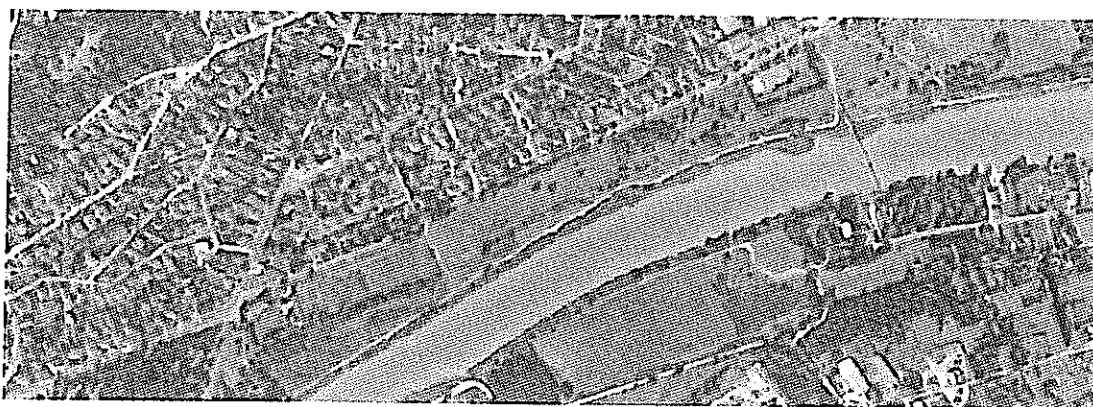
- alulhasznosított területek
- rendezetlen tulajdonviszonyú területek
- leromlott területek

A fent megfogalmazottak alapján 3 területi egység vizsgálatát készítettem el, amelyekről részletes előtanulmányokat készítettem a fejlesztési stratégiákhoz. Az előtanulmányokban bemutatásra kerültek a területek, azoknak problémái és a problémákra adott megoldási javaslatok. A megoldási javaslatok tekintetében munkaterveket készítettem, és feltártam a jövőben elképzelhető hasznosítási

célokát. Számos fénykép és térképmelléklettel gazdagítottam az anyagot, amelyeket az alábbiakban kivonatos formában mutatok be.

A bemutatott ingatlanokat részletesen elemző előtanulmányok Társaságunk titkárságán kerültek archiválásra.

Dunadűlő úti fejlesztési terület (hrsz 206883, 161.137 m²)



Ingatlan környezetének bemutatása: Az ingatlant befogadó Csepel-Kertvárosi rész a városközpont és a Kis-Dunaág között helyezkedik el. Itt található Kis-Duna kerületi parthosszának harmada. A környéken egy 520 lakásos lakótelep, valamint több középiskola, óvoda is található. Az ingatlan keleti oldalától kb. 50 méternyire húzódik a Ráckevei-Soroksári Duna, amelytől egy önkormányzati tulajdonú parti sétány választja el.

Az ingatlannal kapcsolatos probléma bemutatása: A tárgyi földterület jelenleg a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetsége, valamint Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának osztatlan közös tulajdonában van. Ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonosa még Budapest Főváros Önkormányzata, melynek tulajdonára vagyonkezelői joggal rendelkezik a Fővárosi Szakképzési Centrum (tulajdoni lap szerint: Budapesti Gazdasági Szakképzési Centrum) mintegy 6840 nm területtel. A fővárosi viszonyok közt is nagyméretűnek számító telekingatlan mintegy 90 %-ban kihasználatlan, gazos, elhanyagolt. Ennek oka többek közt, hogy a Magyar Vakok és Gyengénlátók Szövetsége (továbbiakban Szövetség) számára a terület kezelhetetlenül nagy. A Csepelen végzett vakvezető kutyakiképző munkájukhoz nincs szükség ekkora területre, más tevékenységet pedig nem tudnak befogadni. A helyzeten ront, hogy anyagi háttér hiányában a Szövetség képtelen megoldani az terület felügyeletét, az növényzet rendszeres gondozását, és lerakott illegális szemét elszállítását.

Mindaz az Önkormányzat számára hátrányos, mivel:

- az országosan ismert, sok ember által látogatott, kiváló földrajzi adottságú, ám elhanyagolt Duna-parti terület **nem méltó** a csepeli Kis-Duna part magas színvonalú fejlesztéseire.
- a környékbeli emberek azt nem tudják sport, közösségi stb. céllal belakni, használni, ezért az lakossági szempontjából is **kihasználatlan**

A problémára adott megoldási javaslat: A fent említett problémák megoldásának kulcsa az eddigi közös terület megosztása a tulajdonok közt. Csak az így előálló új helyzettel garantálható, hogy:

- minden tulajdonos a tulajdoni hányadának megfelelő földterületet birtokoljon olyan megosztásban, ami a Szövetség feladatainak a további ellátását is segíti
- minden tulajdonos maga feleljen a tulajdonában lévő terület megfelelő hasznosításáért
- a megosztás után létrejövő ingatlanok jelentősen többet érnek majd, mint mostani állapotukban és alkalmasak lesznek fejlesztésre is

/Az ingatlan kapcsán elmondható, hogy a fent megfogalmazott megoldási javaslat alapján elkezdődött a tulajdonviszonyok rendezésére irányuló folyamat. Számos egyeztetést kezdeményeztünk a Magyar Vakok és Gyengénlátók Országos Szövetségével, akik hajlandóságot mutattak a terület megosztására, amelyről konkrét megosztási vázrajz is készült. A telekmegosztási javaslatot Budapest Főváros Önkormányzatának is előterjesztettük, valamint megküldtük a háromoldalú telekalakítási megállapodás tervezetét is./

Szállító utcai fejlesztési terület (90.000 m²)



Az ingatlan környezetének bemutatása: A terület a Francia-öböl részétől északra, az azzal párhuzamosan futó Szállító utca déli felén helyezkedik el. (A Szállító utca északi felén logisztikai telephelyek, valamint kapcsolódó, átlagosan 30-40 éves, részben felújított épületekben működő irodaházak, szervizek és műhelyek találhatók.) A 11 db., többségében IZ-D (jelentős zöldfelületű intézményi terület) övezetű besorolású telekrészből áll, az ingatlan együttes jelenleg elhanyagolt, ill. alulhasznosított. Az ingatlanok közt van két önkormányzati tulajdonú telek. Az érintett telkek többségén nincs épület. Amin van, azok is jellemzően alacsony belmagasságú könnyűszerkezetes csarnokok.

Az ingatlannal kapcsolatos probléma bemutatása: A telkek jelentős része alulhasznosított, csak gépjármű, építési- és bontási hulladék tárolására használják őket. Ebből adódóan az utca déli részének látványa inkább hulladéklerakónak, mint cég telephelynek felel meg. Más területeken semmilyen hasznosítás nem történik. A tulajdonosok több ingatlan esetében nem áldoznak a területrendezésre.

Mindez az Önkormányzat számára hátrányos, mivel:

- érdemi gazdasági tevékenység hiányában az itteni cégek többsége a telekadót is nehezen fizeti meg, az építményadó bevétel pedig erről a területről minimális. (Már eddig is több tulajdonos fordult az Önkormányzathoz könnyítésért, halasztott fizetésért.)
- Nagyon alacsony a foglalkoztatottság is az alulhasznosításból fakadóan.
- A tulajdonos cégek többsége csapdahelyzetbe került, mivel a területre érvényes IZ-D övezeti besorolás kizár több olyan ingatlanfejlesztést (pl.: ipar, logisztika) melyet a tágabb környezetet tekintve egyébként életszerű lenne. Mindez az Önkormányzat számára annak kockázatát hordozza, hogy a helyzet szanálódik, és akár évtizedekig megmarad a terület kihasználatlansága.
- Ugyanakkor Önkormányzatunk nem rendelkezik igazán fejlesztési területekkel, míg ezen a részen okos, átgondolt fejlesztési politikával jelentős hozzáadott értéket lehetne teremteni.

A problémára adott megoldási javaslat: A tárgyi ingatlanok közül kettő önkormányzati tulajdon, ami kellő alapot képez arra, hogy az Önkormányzat – kellő mérlegelést követően – további, lehetőleg közvetlenül szomszédos ingatlanokat vásároljon meg, és vonjon össze egy egységes fejlesztési területté. Az így előálló új helyzettel garantálható, hogy a területet most jellemző elhanyagoltság megszűnik, és megtörténik az ingatlanok hasznosítása. Az Önkormányzat olyan nagy alapterületű fejlesztési területhez jut, mely kellő alapot kínál a jövőbeni nagyobb, stratégiai fontosságú ingatlanfejlesztésekhez.

Rákóczi úti ingatlanfejlesztési övezet (13.270 m²)



Ingatlan környezetének bemutatása: A tárgybeli övezet a város északi részén, a HÉV sínek és a Weiss Manfréd út közé ékelődött területen fekszik. Az övezet két zónára bontható, melyeket a Budafoki út választ el egymástól. Az északi zónában – a pár átlagos lakóépületeken kívül – több rossz műszaki állapotú, szükséglakásként is működő lakóingatlan van. A déli zóna több üres telekből (korábbi házhelyből), és még használatban álló, többnyire átlagnál rosszabb műszaki színvonalú lakóépületből áll. Az érintett ingatlanok tulajdonviszonya vegyes. A 14 db ingatlanból 3 db 100 %-ban önkormányzati tulajdon.

Az ingatlannal kapcsolatos probléma bemutatása: A terület rossz lakossági megítélésű és szlömös jellegű. A terület műszaki leépülése, erkölcsi avulása folyamatos. Egy

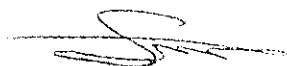
gázrobbanás miatti romos ingatlanrész látványa ezt gyorsította. Lehangoló az északi zónában lévő két romos ingatlanban lakók helyzete és életkörülménye.

Mindez az Önkormányzatot hátrányosan érinti, mivel:

- az említett ingatlanok közvetlenül a HÉV sínek mellett vannak, így naponta több ezer Csepelre érkező, vagy onnan elutazó ember szembesül a romló közállapottal. (Értsd: szeméthegek, kitört ablakú, tető nélküli házakban lakó emberek, családok stb.) Mindez jelentősen rontja Csepel megítélését.

A problémára adott megoldási javaslat: A fennálló helyzet javításának módja lehet, ha az északi és déli zónákban álló telek-, és lakóingatlanokat – egy előre meghatározott ütemterv alapján – az Önkormányzat felvásárolja, majd a területen (akár külső ingatlanfejlesztő bevonásával) ingatlanfejlesztést hajt végre. Az így előálló új helyzettel garantálható, hogy a Csepelhez méltatlan közállapot megszűnjön, a terület lakossági és beruházói megítélése megváltozzon és olyan, kellően nagy alapterületű, egy kézben lévő terület alakuljon ki, mely érdemi ingatlanfejlesztésre ad lehetőséget.

Budapest, 2018. április 18.



Süle László
Ügyvezető igazgató

Csepeli Városi Önkormányzat és Községi Önkormányzat
Községi Önkormányzat
1154 Budapest, Csepel, Községi Önkormányzat

KIVONAT

Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft Felügyelő
Bizottságának határozatából

Készült: 2018. április 19. 14:00 óra

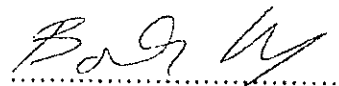
4/2018. sz. határozat (2018.04.19.): A Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottsága elfogadta a Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatójának 2017. évi prémiumteljesítéséről szóló előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja az alapítói jogokat gyakorló testületnek.

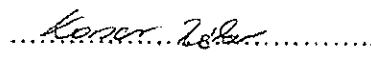
melléklet:

1. Javaslat a Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója részére 2017-es esztendőre kitűzött prémiumfeladatok teljesítésének elfogadása

Elfogadva : 3 IGENNEL , EGYHANGÚ


.....
Samna Gábor
elnök


.....
Bercsik Károly
hitelesítő


.....
Kocsor Réka
jegyzőkönyvvezető