

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási ZRt.**

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Nyilvántartó szerv: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680
Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743
E-mail: titkarsag@szova.hu
Internet:www.szova.hu

Dr. Ipkovich György

SZMJV Polgármestere
Polgármesteri Hivatal

Szombathely

Kossuth Lajos u. 1-3.

9700

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2010. április 29-i ülésére

Tájékoztató a tervezett buszpályaudvar területének bontási, illetve parkolóvá történő
alakításáról tett intézkedésekről

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. 2010. évi üzleti tervének I. számú módosítását megtárgyalta, és a 158/2010. (III.25.) Kgy. számú határozatával döntött róla.

Dr. Ipkovich György Polgármester Úr 2010. április 7-én kelt levelében kérte a társaság vezérigazgatóját, hogy az április 29-i közgyűlésre a társaságot érintő napirendi pontokon túl az alábbi előterjesztés előkészítéséről gondoskodjon:

- **Tájékoztató a buszpályaudvar területének bontási, illetve parkolóvá történő átalakításával kapcsolatban tett intézkedésekről.**

Tájékoztató a bontási intézkedésekről:

A SZOVA Zrt. a tulajdonában lévő, a tervezett buszpályaudvar területén lévő épületek és alépítményeik bontási munkáira 2010 márciusában árajánlatokat kért. A beérkezett öt ajánlat mindegyike a közbeszerzési értékhatár (építési beruházás esetében 15 millió Ft) felett van, ezért közbeszerzési eljárás lefolytatása szükséges. (A beérkezett ajánlatok 21,5 millió és 88 millió forint közöttiek.)

A SZOVA Zrt. 2010-es üzleti tervében a buszpályaudvar bontási munkáira forrás nem szerepel. A bontás tárgyában közbeszerzési pályázat kiírása előtt az üzleti terv módosítása szükséges, és a munkára forrást kell biztosítani.

Kérjük, hogy az alapító mérlegelje a bontási munka szükségességét a beérkezett ajánlatok, és a közbeszerzési eljárás szükségességének figyelembe vételével! Ez a beruházás tovább növeli az ingatlanra fordított költségeket, úgy, hogy továbbra is kérdéses az ingatlan-együttes akár intermodális autóbusz-pályaudvar céljára történő, akár egyéb irányultságú értékesítése.

Tájékoztató a parkolóvá történő átalakításával kapcsolatos intézkedésekről:

A SZOVA Zrt. a tervezett buszpályaudvar területén most alakít ki egy 27 férőhelyes fizető parkolót, amelyet a szükséges engedélyek és hozzájárulások beszerzése után 2010 májusában tervez megnyitni.

Az ingatlanokon az épületek megtartásával több, mint 280 várakozóhely alakítható ki. Az előírások betartásával több, mint 81 millió forintért valósítható meg a beruházás. Minimális (jelenlegi zöld zónával egyező) parkolási díjbevéttel számolva az éves eredmény csak abban az esetben lesz pozitív, ha az éves átlagos kihasználtság meghaladja az 50 %-ot. Sajnos a beruházás megtérülése még középtávon sem reális elvárás.

Az épületek bontásával több, mint 460 parkolóhely kialakítása válik lehetővé, melynek költsége meghaladja a 173 millió forintot. A fentihez hasonlóan ebben az esetben is csak akkor van esély tíz éven belüli megtérülésre, ha a kihasználtság meghaladja az 50 %-ot. A környék parkolási gondjait figyelembe véve is csekély esély mutatkozik e feltétel megvalósulására tekintettel a nagy számú parkolóhely kínálatra.

Azt sem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a tömeges ingyenes parkolási lehetőség biztosítása közvetlenül egy saját üzemeltetésű fizető parkoló mellett irracionális cselekedet lenne.

A megnyitásra kerülő fizető parkoló forgalmának függvényében célszerű további parkolóhely megnyitása a közforgalom számára.

A mellékelt „ Szombathely, Nádasdy Ferenc-Semmelweis I.-Vasút utca által határolt 7029/5, 7029/6 és 7027 hrsz. területek hasznosítása személygépkocsi parkoló céljára” című dokumentáció a fent nevezett terület további parkoló kialakításának lehetőségeit, költségeit és kockázatát részletesebben vizsgálja.

A SZOVA Zrt. menedzsmentje az alábbiakban részletezett határozati javaslatokból az I. jelű változat elfogadását javasolja a Tisztelt Közgyűlés részére!

Melléklet: Szombathely, Nádasdy Ferenc - Semmelweis I. - Vasút utca által határolt 7029/5, 7029/6 és 7027 hrsz. területek hasznosítása személygépkocsi parkoló céljára

I.

Határozati javaslat

...../2010. (VI.29.) Kgy. sz. határozat

A Közgyűlés megtárgyalta a szombathelyi tervezett buszpályaudvar területén lévő épületek bontási munkáinak, és parkolóvá történő átalakításának tájékoztató előterjesztéseit, melyek alapján az alábbi döntést hozta:

- I. A Közgyűlés, mint a SZOVA Zrt. egyszemélyes tulajdonosa a beérkezett bontási ajánlatok költségének figyelembe vételét követően, valamint a SZOVA Zrt. üzleti érdekeit szem előtt tartva úgy határozott, hogy az ingatlan bontási munkáira ebben az évben ne készüljön közbeszerzési kiírás. Továbbá felkéri a SZOVA Zrt. Igazgatóságát, hogy

vizsgálja meg a feladat elvégzésének igényét a társaság 2011. évi üzleti tervének készítése előtt.

- II. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt. Igazgatóságát, hogy a megnyitásra kerülő fizető parkoló kihasználtságát kísérvé figyelemmel, és amennyiben az igények megkívánják, gondoskodjon a társaság további parkolóhelyek közforgalom számára való megnyitásáról.

II.

Határozati javaslat

...../2010. (VI.29.) Kgy. sz. határozat

A Közgyűlés megtárgyalta a szombathelyi tervezett buszpályaudvar területén lévő épületek bontási munkáinak, és parkolóvá történő átalakításának tájékoztató előterjesztéseit, melyek alapján az alábbi döntést hozta:

- I. A Közgyűlés, mint a SZOVA Zrt. egyszemélyes tulajdonosa felkéri a gazdasági társaság Igazgatóságát, hogy a 2010. évi üzleti tervét módosítsa és különítsen el forrást a tervezett buszpályaudvar területén lévő épületek bontási munkáira. A módosított üzleti terv elfogadását követően a társaság tegye meg a szükséges lépéseket a közbeszerzési eljárás lefolytatása és a bontási munkák elvégzése érdekében.
- II. A Közgyűlés felkéri a SZOVA Zrt. Igazgatóságát, hogy a megnyitásra kerülő fizető parkoló kihasználtságát kísérvé figyelemmel, és amennyiben az igények megkívánják, gondoskodjon a társaság további parkolóhelyek közforgalom számára való megnyitásáról.

SZOMBATHELY,
Nádasdy Ferenc-Semmelweis I.-Vasút utca által határolt
7029/5, 7029/6 és 7027 hrsz. területek hasznosítása
személygépkocsi parkoló céljára
/tervezett buszpályaudvar terület/

Bevezető

A hasznosítási lehetőséget a korábbi cél, vagy egyéb hasznosítás megkezdéséig, illetőleg a terület értékesítéséig terjedő időtartamra vonatkozóan már több ízben vizsgáltuk.

A Vasút u. 15. számú (7029/5. hrsz.) ingatlanon elkezdődött egy 27 férőhelyes közforgalom számára megnyitandó fizető parkoló kialakítása, ennek költségeit nem tartalmazza a gazdaságossági számítás.

A városban kialakult parkolási nehézségek enyhítésére valamint a Vasútegészségügyi Nonprofit Kft. igényeinek kielégítésére a következőkben további parkolóhelyek kialakításának lehetőségét és költségoldalát vizsgáljuk meg.

Hasznosítási vizsgálat

A területen jelenleg 12 órás éjszakai, valamint 24 órás hétféligi őrszolgálat működik. Várhatóan májustól a közforgalom számára nyitottá válik a 27 férőhelyes fizető parkoló, ami a Vasút u. 15. számú ingatlanon kerül kialakításra.

Az épületek elbontása nélkül a 7029/5. hrsz-ú ingatlanon körülbelül további 101, a 7029/6. hrsz-ú területen 160 és a 7027. hrsz-ú telephelyen 20, összesen 281 várakozóhely alakítható ki.

Az épületek elbontását követően 7029/5. hrsz-on 220, 7029/6. hrsz-on 160, 7027. hrsz-on 87, vagyis összesen 467 parkolóhely létesülhet.

A parkolók kialakításához a Nemzeti Közlekedési Hatóságnál engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges. Az ehhez szükséges engedélyezési tervet úttervezővel szükséges elkészíttetni, majd azt be kell nyújtani a Hatósághoz. **Jogerős építési engedély 3-4 hónappal a tervezés megkezdése után várható.**

Szükséges gondoskodni a területen a térvilágításról. Az épületek megmaradása esetén falra szerelhető reflektorokkal, bontás esetén kandeláberek állításával megoldható a parkoló megvilágítása.

A kialakításra vonatkozó rendelet

30/2006. (IX. 7.) rendelet Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról melyet a 23/2008. (X.30.) rendelet módosított Vízelvezetés 50.§. alapján a parkolót a következőképpen kell kialakítani:

20 db gépkocsinál nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell megvalósítani. A parkoló területen a csapadékvizet úgy kell összegyűjteni, hogy az a zöld felületet ne károsítsa. A szénhidrogén-szennyezéssel veszélyeztetett parkolók és egyéb területek csapadékvizét csak a szennyeződést megfogó műtárgyon történő átvezetéssel szabad a közcsatornába vezetni.

E rendelet alapján a 20 db parkoló feletti kiépítést az olajfogó berendezés és a szilárd burkolat költségessé teszi.

SZMJV Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztálya levélben megkereste társaságunkat, hogy a Polgármester Úr és Kővári Attila városi képviselő kérésére vizsgáljuk meg a Nádasdy F. utcában a MÁV Rendelőintézet kapubejárójával szembeni SZOVA Zrt. tulajdonában lévő 7029/5. hrsz. ingatlanon, egy a közforgalom előtt el nem zárt parkoló kialakításának lehetőségét.

I. Az épületek elbontása nélkül kialakítható várakozóhelyek



1. 7029/5. hrsz-ú ingatlanon

A kialakítás alatt lévő 27 db várakozóhelyen túl további cca. 101 férőhely alakítható ki, melyek a Nádasy F. utca felől közelíthetők meg. Igény esetén a Semmelweis I. utca felőli útsatlakozás is kialakítható.

Az előírások szerint a következő munkálatok elvégzése szükséges:

- Szilárd, vízzáró burkolat (cca. 2600 m²);
- Szegély (cca. 20 fm);
- Fáteljesítés: minden megkezdett négy parkolóhely után egy lombos fa, azaz 26 db;

253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 42.§. (7) bek.: *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezetűrtő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.*

- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Burkolati jelek felfestése (cca. 50 m²);
- Kapu javítása: 2 db - Nádasy és a Semmelweis utca felől egy-egy;
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszer olajfogóval;
- Tervvilágítás.

2. 7029/6. hrsz-ú ingatlanon

Cca. 160 férőhely alakítható ki, amelyek megközelítése a Nádasy F. utca felől biztosítható.

Az előírások szerint szükség van:

- Betontömbök bontása (cca. 120 m²)
- Szilárd, vízzáró burkolat (cca. 4800 m²);

- Szegély (10 fm);
- Fatelepítés: minden megkezdett négy parkolóhely után egy lombos fa, azaz 40 db;
- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Burkolati jelek felfestése (80 m²);
- Kapu javítása: a Nádasdy utca felől 1 db;
- Bokor kivágása;
- Kerítés javítása (100 m);
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszer olajfogóval;
- Tervevilágítás.

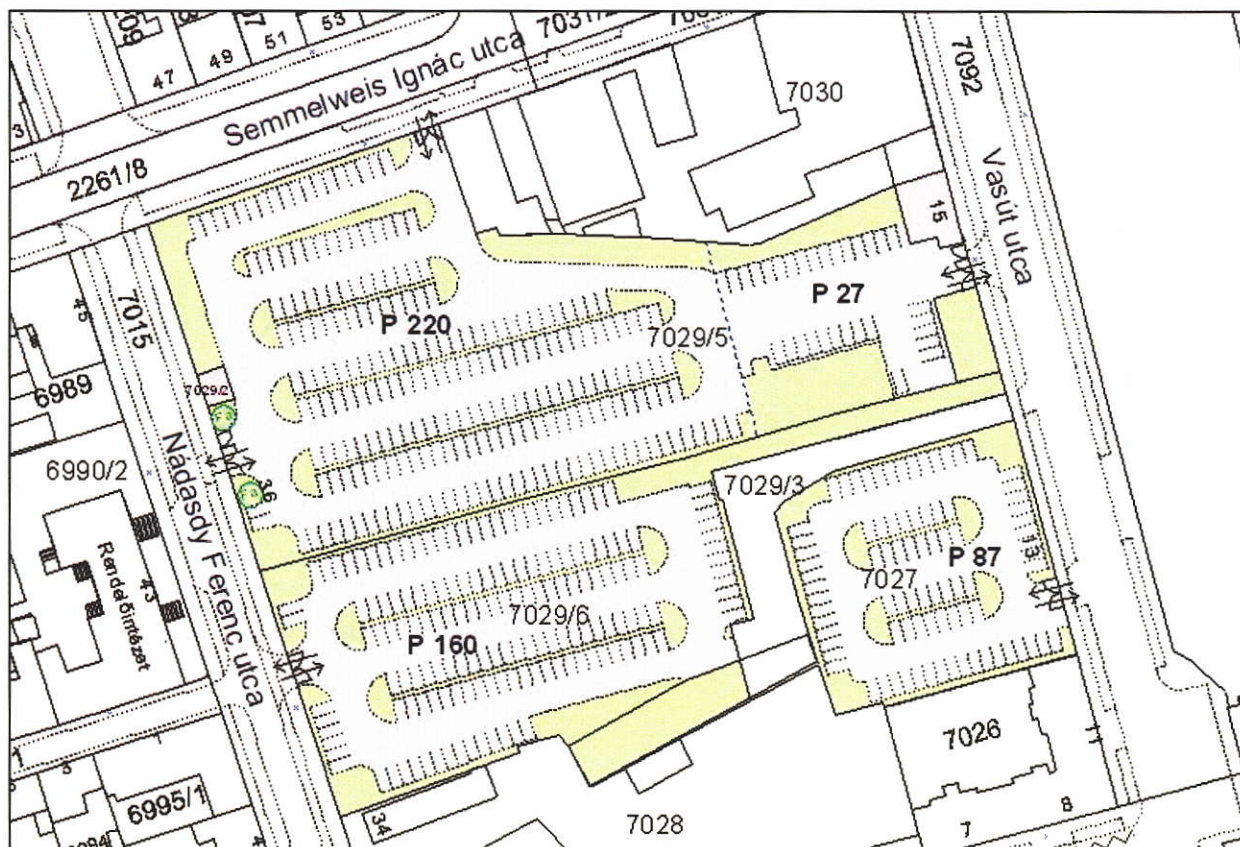
3. 7027. hrsz-ú ingatlanon

A leggazdaságosabban 20 parkolóhely kialakítása célszerű.

Az előírások szerint szükség van:

- Aszfalt burkolat (cca. 40 m²);
- Szegély (10 fm);
- Épület lezárása: 3 db garázkapu elhelyezése;
- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Tervevilágítás.

II. Az épületek elbontását követően kialakítható várakozóhelyek



1. 7029/5. hrsz-ú ingatlanon

A kialakítás alatt lévő 27 db várakozóhelyen túl további cca. 220 férőhely alakítható ki.

Az előírások szerint a következő munkálatok elvégzése szükséges:

- Szilárd, vízzáró burkolat (cca. 6500 m²);
- Szegély (cca. 20 fm);

– Fatelepítés: minden megkezdett négy parkolóhely után egy lombos fa, azaz 26 db;
253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről 42.§. (7) bek.: *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.*

- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Burkolati jelek felfestése (cca. 110 m²);
- Kapu javítása: 2 db - Nádasy és a Semmelweis utca felől egy-egy;
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszer olajfogóval;
- Tervevilágítás.

2. 7029/6. hrsz-ú ingatlanon

Cca. 160 férőhely alakítható ki, amelyek megközelítése a Nádasy F. utca felől biztosítható.

Az előírások szerint szükség van:

- Betontömbök bontása (cca. 120 m²)
- Szilárd, vízzáró burkolat (cca. 4800 m²);
- Szegély (10 fm);
- Fatelepítés: minden megkezdett négy parkolóhely után egy lombos fa, azaz 40 db;
- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Burkolati jelek felfestése (80 m²);
- Kapu javítása: a Nádasy utca felől 1 db;
- Bokor kivágása;
- Kerítés javítása (100 m);
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszer olajfogóval;
- Tervevilágítás.

3. 7027. hrsz-ú ingatlanon

Cca. 87 várakozóhely alakítható ki Vasút utcai közúti kapcsolattal.

Az előírások szerint szükség van:

- Szilárd, vízzáró burkolat (cca. 2500 m²);
- Szegély (cca. 10 fm);
- Fatelepítés: minden megkezdett négy parkolóhely után egy lombos fa, azaz 22 db;
- Közlekedési táblák elhelyezése: 4 db (1 db „Állj! Elsőbbségadás kötelező!”; 3 db „Várakozóhely”);
- Burkolati jelek felfestése (cca. 45 m²);
- Kapu javítása: a Vasút utca felől 1 db;
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszer olajfogóval;
- Tervevilágítás.

Gazdaságossági számítás:

Amennyiben a kialakított parkolók díjfizetés ellenében vehetők igénybe, a következő megtérüléssel kalkulálhatunk.

A gazdaságossági számítások bruttó 80 Ft/órás parkolási díj figyelembevételével készültek, amely a zöld parkolási zóna jelenlegi díjának felel meg. Hétköznapokon napi 10 órás díjfizetési kötelezettség terheli a parkolót használókat. A felmerülő költségek előirányzásánál eltekintettünk a 2011-ben fellépő illetékbírság (cca. 162 millió Ft) figyelembevételétől, mivel a hasznosítási mód ideiglenes jellegű.

A kivitelezési költségek a fent felsorolt elemeket tartalmazzák, valamint a második változat tartalmazza az épületek bontásának költségét.

Nettó költségek	Az épületek megtartásával kialakítható 281 db várakozóhely	A felépítmények elbontásával kialakítható 467 db várakozóhely
Tervezés	2.150.000,- Ft	4.500.000,- Ft
Engedélyezés	471.900,- Ft	568.200,- Ft
Földhivatal	43.200,- Ft	43.200,- Ft
Kivitelezés	79.200.000,- Ft	168.410.000,- Ft
Összesen	81.865.100,- Ft	173.521.400,- Ft
Feltételezett kihasználtság	50 %	50 %
Éves bevétel (Br. 80 Ft/óra)	23.379.200,- Ft	38.854.400,- Ft
Éves költségnövekedés	19.719.000,- Ft	18.019.000,- Ft

Az éves költségnövekedés a megnövekedő rezsiköltségből, a biztosítási díjból és a személyzet bérköltségéből adódik.

A parkoló kivitelezése tekintetében a jogszabályi rendelkezések értelmében szükség van közbeszerzés lefolytatására, e körülmény a fentebb ismertetett költségeket jelentősen befolyásolhatja.

Az építmények megtartásával kialakítható parkolók a fent vázolt feltételek mellett, akkor zárnak **pozitív eredménnyel** egy évet, **ha a kihasználtságuk 50 % fölé emelkedik**. Bár a környéken uralkodó parkolási nehézségek időnként komoly problémát jelentenek, **nem látunk rá reális esélyt**, hogy az átlagos évi kihasználtság túllépje az 50 %-ot. **Tehát amellett, hogy fennáll a veszélye, hogy a beruházás nem fog megtérülni, évről évre további veszteséget termel társaságunk részére.**

A felépítmények bontásával kialakítható parkolóhelyek költségeinek megtérülésére is csak hosszútávon van esély nagyarányú kihasználtság folyamatos fenntartásával. Tekintettel a még nagyobb számú várakozóhelyre, ennek realitása szintén kétséges.

Nem hagyható figyelmen kívül a 2011-ben jelentkező illetékbírság (cca. 162 millió Ft), amelynek megfizetését az ingatlanok továbbértékesítésének elmaradása indokolhatja.

III. Veszélyek:

Amennyiben, akár ideiglenes hasznosítással is ingyenes parkoló kialakítás valósul meg, azzal a terület többi hasznosítható részén (pl. közvetlenül mellette) további fizető parkoló fenntartása értelmét veszíti.

A kialakítás és az ingyenes használat által felmerülő költségek nem térülnek meg, aminek egy gazdasági társaság esetében nincs racionalitása. A csak nappali üzemeltetéssel humán erőforrást is igényel az éjszakai zárttá tétele, ami mellett a gyakorlatban felléphetnek olyan problémák is, hogy esetlegesen bent marad a parkolóban személygépkocsi, stb.