



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 217/2018.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2018. december 13-i ülésére

Tárgy: **Javaslat megállapodás megkötésére a Stonehill Holdings Kft. és a Stonehill Holdings HU2 Kft-vel**

Előterjesztő: **dr. Bácskai János polgármester**

Készítette: **Szűcs Balázs főépítész**

Előzetesen tárgyalja: **VVKB (12.12.), GB (12.12.)**

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Riskó György s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű	<input checked="" type="checkbox"/>	
minősített	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő testület!

A projekt bemutatása:

A Stonehill Holdings Kft. és a Stonehill Holdings HU2 Kft. ("Építető") a Budapest, IX. kerület, Üllői út és Lenhossék út által határolt területen, az Építető kizárólagos tulajdonában álló Budapest, 37201/1, 37202/1 helyrajzi számú („Lenhossék Ingatlanok”) és a Budapest, 37199/1 és 37199/4 helyrajzi számú ingatlanokon („Üllői Ingatlanok”) (a Lenhossék Ingatlanok és az Üllői Ingatlanok a továbbiakban együtt: „Helyszín”) összesen mintegy 1450 fő számára szállást nyújtó diákszálló építését tervezi („Beruházás”).

A Helyszín diákszálló fejlesztése szempontjából ideális fekvésű, mivel a Semmelweis Egyetemmel határos, közel van a Corvinus Egyetemhez és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemhez.

A Beruházás az IC Campus nemzetközileg elismert diákszálló fejlesztő és üzemeltető cég saját belső szabványával összhangban kerül megvalósításra, felhasználva annak e területen szerzett széles körű tapasztalatait.

Budapesten modern diákszálláshelyek tekintetében elismerten hiány (mintegy 10.000 szálláshely) mutatkozik a piacon. A felsőoktatási szektor bővítésének akadályát képezi az, hogy nem áll rendelkezésre elegendő, megfelelő szálláshely.

A Helyszín diákszálló fejlesztése szempontjából ideális fekvésű, mivel a Semmelweis Egyetemmel határos, közel van a Corvinus Egyetemhez és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemhez.

A Helyszín kiváló tömegközlekedési csomóponton helyezkedik el, továbbá a belvároshoz is közel található, következésképpen a Beruházás nem jár jelentős forgalomnövekedéssel.

Az Építető kiemelt figyelmet fordított és fordít arra, hogy együttműködésre és partnerségre törekedjen a Helyszín környező ingatlantulajdonosaival, elősegítse azt, hogy a szomszédok a Beruházás lényegét és hatásait megértsék, és a közös érdekében meghallgassa és figyelembe vegye a közelben lévő lakók észrevételeit. Az Építető már három társasházzal együttműködési megállapodást kötött, továbbá a környéken található kettő további társasházzal együttműködési megállapodások megkötése van folyamatban. Ezáltal az Építető a Beruházással közvetlenül érintett társasházak tekintetében biztosította az együttműködést.

Az Építető külön szakértő céget bízott meg azzal a feladattal, hogy felvegye a kapcsolatot a Beruházással érintett társasházakkal, tulajdonosokkal és helyi lakosokkal, őket folyamatosan tájékoztassa, a projekttel kapcsolatos panaszokat, igényeket hatékonyan kezelje, és minden szempontból biztosítsa a helyi tulajdonosokkal, érintett felekkel való fokozott együttműködést.

A helyi közösség szempontjából a Beruházás megvalósulása várhatóan az alábbi előnyökkel jár:

- a) A Beruházás jelentős adóbevételt jelent a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (a „Kerület”) számára (pl. helyi iparüzési adó, építményadó).

- b) Az Üllői Ingatlanok 2000-2002 óta üresen és elhagyatottan állnak. A Lenhossék Ingatlanokon 2005-2008 között lebontották a korábbi épületeket, a jelenlegi, lebontás alatt álló tartószerkezet 2009 és 2010 között került megépítésre, és áll azóta kihasználatlanul. A fejlesztés várhatóan három fontos utcafrontot illetve beépítetlen telket tölt majd ki, amely valamennyi környező szomszéd számára előny, és hozzájárul a városi környezet hosszú távú fejlődéséhez.
- c) Jelentősen javulni fog a környező lakónegyed látképe, mivel korszerű, új épületek emelkednek annak közvetlen közelében.
- d) Az építési területen kívüli munkálatok magukban foglalják a környező utcák és járdák (Lenhossék utca és Márton utca) korszerűsítését, valamint új zöldfelületek létrehozását a központi udvar területén.
- e) Várhatóan kb. 35-50 teljes munkaidős magyarországi állás jön létre a Beruházás működtetésének személyügyi szükségletére tekintettel.

A Beruházás megvalósításának határideje az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 24 hónap.

A Területfejlesztési Megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) bemutatása:

A Megállapodás olyan együttműködési keretet hoz létre az Építtető és a Kerület között, amely részletes szabályozással egyszerűsíti és hatékonyabbá teszi a két fél között óhatatlanul felmerülő szomszédjogi és egyéb kérdések rendezését mindkét fél érdekeinek figyelembevételével.

A Megállapodás feltétlenül szükséges a Beruházás megvalósításának elkezdéséhez, mivel ez fogja biztosítani az Építtető számára többek között az építkezéshez és a későbbi üzemeltetéshez szükséges használati és egyéb jogokat.

A Beruházás megvalósításával érintett önkormányzati ingatlanok a **37201/2** hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: „Nyeles telek”), a **37212/2** hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: „Közös Zöldterület 1”), a **37202/2** hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: „Közös Zöldterület 2”) és a **37202/3** hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: „Közös Zöldterület 3.”)

NYELES TELEKRE VONATKOZÓ JOGOK ALAPÍTÁSA	A KÖZÖS ZÖLDTERÜLET 2- RE VONATKOZÓ JOGOK ALAPÍTÁSA	A KÖZÖS ZÖLDTERÜLET 3-RE VONATKOZÓ JOGOK ALAPÍTÁSA
<ul style="list-style-type: none"> - felülepítési szolgálat biztosítása, - aláépítési szolgálat biztosítása, - átjárási szolgálat biztosítása - a Projekt kivitelezési munkálatai alatt a telek birtoklása, 	<ul style="list-style-type: none"> - aláépítési szolgálat biztosítása - légakna létesítési és használati szolgálat biztosítása és 4 db szellőzőaknát létesíteni és üzemeltetni, - a Projekt kivitelezési 	<ul style="list-style-type: none"> - a Projekt kivitelezési munkálatai alatt a telek birtoklása, felvonulási területkénti használata, majd a Projekt befejezést követően annak (kertként történő)

<p>felvonulási területkénti használata, majd a Projekt befejezést követően annak (kertként történő) használata, - a használat biztosítása.</p>	<p>munkálatai alatt a telek birtoklása, felvonulási területkénti használata, majd a Projekt befejezést követően annak (kertként történő) használata, a karbantartási költségek vállalása mellett, - a használat biztosítása.</p>	<p>használata a karbantartásai költségek vállalása mellett, - a használat biztosítása,</p>
<p>A jogok alapításának és gyakorlásának ellenértéke a Beruházó bruttó 100 millió Ft összegű közterület-fejlesztési vállalása, melynek részleteit a Felek a később kötendő megállapodásokban (szolgálat alapítás) rendezik.</p> <p>Az önkormányzati ingatlanokon létesülő, a Beruházó által létesített valamennyi felépítmény tulajdonjoga a Beruházót illeti meg.</p>		

A Megállapodás keretében az Építető, többek között a következőket szándékozik vállalni:

- a) a Lenhossék utca és a Márton utca részeinek felújítása az Üllői útig, az Önkormányzattal előre egyeztetett módon és minőségben, bruttó 100.000.000,- forint összegű vállalás terhére, a Beruházás megvalósítása után.
- b) az Építető az építkezést követően a zöldterületeket helyreállítja, és a közös zöldterületeken előnevelt fákat telepít, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett kertészeti tervben meghatározott módon;
- c) a Beruházás megvalósulását követően, annak közvetlen környezetében elhelyezkedő, az Önkormányzat tulajdonában lévő zöld területeket karbantartja az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett minőségben. A Megállapodás szerinti közös zöld területek tekintetében, az Önkormányzat részéről nem merülnek fel további karbantartási költségek a közös területekre vonatkozóan.

A fent leírtak megvalósításáról szóló megállapodás tervezete jelen előterjesztés *mellékletét* képezi.

Tekintettel arra, hogy a Beruházás jelentős mértékben igénybe veszi az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat, felmerült azok értékesítésének lehetősége. Ennek teljes vizsgálatának elvégzéséhez kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását.

A Felek együttműködésének „ütemezését” az alábbiak szerint foglalom össze:

- I. ütem: az együttműködés főbb pontjainak meghatározása, a Beruházás megvalósítása érdekében történő területbiztosítás mellett. Az önkormányzati ingatlanok használatáért a Beruházó évente bruttó 2 millió Ft összegű díjat fizet,
- II. ütem: a szolgalmi jogok alapítása, azok ellentételezésének rögzítésével a Beruházás megkezdése érdekében 2019. január 31-i határidővel;
- III. ütem: az önkormányzati ingatlanok esetleges értékesítése.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2018. december 10.

dr. Bácskai János s.k.

polgármester

Melléklet: Területfejlesztési megállapodás

Határozati javaslat

- 1) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tervezetként jóváhagyja a .../2018. számú előterjesztés mellékletét képező területfejlesztési megállapodást és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására és a megállapodásban foglaltak teljes körű végrehajtására.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

- 2) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert, hogy a .../2018. számú előterjesztésben bemutatott a Beruházás megvalósításával érintett önkormányzati ingatlanok értékesítésének lehetőségét vizsgálja meg és a vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester