



Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

Budapest

Pétervárad utca 2.

1145

Rózsa András polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2024-es önkormányzati választások után, polgármesterként történő hivatalba lépését követően, 2024. októberében azzal keresett meg, hogy célszerűnek tartaná a Bosnyák téri beruházás tárgyában az egyeztetések újraindítását és egy konszenzuson alapuló, mindkét félnek kielégítő megoldás, megállapodás kidolgozását, ami alkalmas lenne az évek óta tartó rendezetlen helyzet tisztázására. Ezt a szándékot minden előzmény ellenére üdvözlöttük és újra tárgyalásokba kezdtünk az Önkormányzattal, amelyek eddig – több, itt most szándékosan nem részletezett okból kifolyólag – valóban nem vezettek eredményre, amely fejleményt Ön kommunikált is a nyilvános csatornákon keresztül.

A médiában történő üzenetváltásokat nem tartom célravezetőnek és hitelesnek, ezért helyette így, hivatalos levél formájában kívánom még egyszer felvázolni azt az együttműködési lehetőséget, amit cégcsoportunk, mint a kerületben aktív és felelős ingatlanfejlesztő – az eddig megismert önkormányzati igények és a pénzügyi mozgástér ismeretében – fel tud ajánlani az Önkormányzat részére.

Kiindulási pontként a 2023. végén tett ajánlatunkat vettük alapul, amikor nagyságrendileg 2,9Mrd forint összeg megfizetésére vállaltunk kötelezettséget. Figyelemmel arra, hogy ezt az ajánlatot akkor nem fogadta el az Önkormányzat és időközben tizenhárom kerületi iskola udvarának felújítását adományozási formában elvégeztük, így erre a célra fennmaradt szabad pénzügyi keret 1,5Mrd forintra csökkent, ennek az összegnek a teljesítésére egy megállapodás keretében – a megállapodás aláírását követő 30 napon belüli határidővel – készek vagyunk kötelezettséget vállalni.

Indítványunk másik része figyelemmel van az Önkormányzat által legtöbbször sürgetett igényre, az új orvosi szakrendelőintézet létrehozására és az ingatlanfejlesztői szempontokra is. Átfogóan nézve szakmailag és üzleti értelemben úgy tudnánk elvállalni az új szakrendelő teljes körű megvalósítását (tervezését, engedélyeztetését, kivitelezését) és az Önkormányzat részére történő ingyenes átadását, hogy az Örs vezér terén található, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon (31919/2 hrsz.) – ami jelenleg közösségi közlekedési funkciókat lát el – lakóépületet létesíthetünk, amelynek alsó szintjein lenne elhelyezve a szakrendelő. Amikor ez az épület elkészül és a szakrendelő átköltözik, akkor és ezzel a feltétellel az Önkormányzat átadja a szakrendelő jelenlegi ingatlanát (39221/69 hrsz.) szintén



lakóház építésének céljából. Ezáltal a két lakóprojekt értékesítésének üzleti eredménye biztosíthatná a szakrendelő létesítésének a költségfedezetet.

További hozzájárulásként a kerületi infrastruktúra modernizációjához – a már felújított utakon és a közműveken túlmenően, valamint figyelemmel az eredeti önkormányzati kérésre és bízva a megállapodásban – kiépítettük a geotermikus rendszer bekötését a Bosnyák téri piac ingatlanára, ezáltal bármilyen jövőbeni kerületi vagy fővárosi fejlesztés megújuló forrásból származó hőenergiával való ellátása költséghatékony módon biztosított lehet.

Mindezek alapján kérem szíveskedjenek mérlegelni ezt az indítványt és amennyiben az Önkormányzat részéről látnak ebben koncepcionálisan perspektívát, akkor javasoljuk a megvalósíthatósághoz szükséges előfeltételekről, valamint a megoldási módokról az egyeztetések megkezdését.

Egyidejűleg hangsúlyozom, hogy hosszú évek óta próbálkozunk a kerületi Önkormányzattal megállapodni, igen sok konstrukció volt napirenden, számtalan településrendezési szerződés tervezetet készítettünk a polgármesteri hivatal kollégáival együtt; azonban a beruházásunkat jövő év elején befejezzük, levonulunk a területről és ezt követően már sokkal költségesebb lenne számunkra a kivitelezői kapacitások visszahelyezése, ezért azt gondolom, hogy gyakorlatiasan megítélve a helyzetet ez lehet egy optimálisan alkalmas időpont, amikor még reális esély kínálkozik az együttműködésre.

Sóskút, 2025. november 26.

Tisztelettel,

ZVK Development Kft.
2038 Sóskút, Homokbánya út 3.
Cégjegyzékszám: 13 09 195450
Adószám: 13724881-2-13
1.

ZVK Development Kft.

Balázs Attila

ügyvezető