



H 2023. 11. 20. 19:18

Balázs Attila <attila.balazs@bayerconstruct.com>

RE: ZVK TRSZ egyeztetésre 2023_11_17

Címzett Horváth Csaba (polgármester)

Másolatot kap Dr.Hegelsberger Zoltán; Harmat Imre; Király Márton; Tiba Zoltán dr.; Jegrő

Tisztelt Polgármester Úr!

A levelében foglaltakra az alábbiak szerint kívánunk reflektálni, egyben utolsó kísérlet téve az Önkormányzattal történő megegyezésre.

I. A július 31-i levelünkben rögzített, 2,5Mrd forint összegű pénzügyi támogatás előzményei mindenki számára ismertek, azért jutott ide az egyeztetési folyamat, mert az Önkormányzat a saját, Bosnyák téri projektjét nem tartja ésszerű határidőn belül megvalósíthatónak, ezért az ehhez kapcsolódó beruházói vállalatokat, amelyeket eredetileg szorgalmazott, végül nem tudta kezelni. Társaságunk ezt követően minden részletre kiterjedő módon megvizsgálta a támogatás további pénzügyi lehetőségeit és erre alapozva tette meg részletesen kidolgozott alternatív ajánlatát, aminek kedvezőtlen fogadtatása nehezen érthető számunkra, mert a beruházás költségvetésének teherbíró képessége ezzel a vállalással elérte a határát. Annak ellenére terjesztettük elő alternatív ajánlatunkat augusztus elején, hogy meggyőződésünk, az eredeti koncepció szerint megvalósuló városi tér, a mélygarázs, a Rákos-patak rekultivációja és a patakon átívelő gyalogos híd közvetlenül és elsődlegesen a zuglói lakosok érdekét szolgálta volna amellet, hogy ezek a fejlesztések értékesebbé tették volna Társaságunk saját ingatlanfejlesztési projektjét is.

Ugyanakkor igazodva a beruházás költségvetéséhez és tekintettel az Önkormányzat emelt összegű pénzügyi támogatásra irányuló új elvárására, azzal a javaslattal élünk, hogy amennyiben az Önkormányzat nem tart igényt a geotermikus rendszerre való rákötés, csatlakozási pont kiépítésére, akkor annak előzetesen kalkulált kivitelezési költségével, azaz 450MFt összeggel meg tudjuk növelni a pénzügyi támogatás összegét azzal, hogy ezt az összeget az első fizetési ütemben teljesítsen, így a teljes támogatási összeg összesen 2.950.000.000,-Ft lenne és az első részlet összege 950MFt-ra emelkedne, míg a fennmaradó két részlet összege változatlanul 1-1Mrd forint lenne. Még egyszer határozottan szeretném leszögezni, hogy a beruházó pénzügyi mozgásterét itt bezárul, a projekt finanszírozása több ilyen jellegű kiadást nem bír el, a pénzügyi hozzájárulás további emelése teljesen kizárt lehetőség, ezt kérem szíveskedjenek tudomásul venni! Mindazonáltal itt azért megjegyeznénk, hogy ilyen mértékű, szabadon felhasználható, bankgaranciával biztosított finanszírozás magánberuházó általi rendelkezésre bocsátása egy TRSZ konstrukció keretében példátlan és egyedülálló kötelezettségvállalásnak minősül hazánkban, aminek az esetleges visszautasítása felvetethet felelősségi kérdéseket is az Önkormányzat oldalán.

II. A pénzügyi hozzájárulás összegének kérdésén túlmenően a leveléhez csatolt TRSZ tervezet szövegezése alapján megállapítható, hogy önkormányzati oldalról hatályban kívánják tartani a 2006-2015. között még a lengyel beruházó által kötött szerződések azon pontjait, melyek biztosítják az önkormányzat ingatlanokhoz fűződő többletjogosultságait. Ebben a tárgykörben kénytelenek vagyunk fenntartani folyamatosan és következetesen kommunikált, képviselt álláspontunkat, mely szerint az ún. előzményszerződések szabályozása részben sem állhat fenn párhuzamosan és nem összeegyeztethető egy új TRSZ által meghatározott jogi keretrendszerrel, továbbá a közcélú fejlesztések (út-rekonstrukciók, közmű felújítások) megvalósítását ezek a jogosultságok ténylegesen nem biztosítják az Önkormányzatnak. Ezen felül ebben az összefüggésben indokolt kiemelni a következő, releváns előzményi tényeket és fennálló körülményeket, melyek alapján megítélésünk szerint az Önkormányzatnak a közcélú fejlesztések vonatkozásában semmiféle kockázata nincsen, biztosítékra vonatkozó elvárása pedig indokolatlan.:

- A 2006-2015. között létrejött szerződések nem településrendezési szerződések, hanem ingatlan adásvételi és egyéb, atipikus szerződési formák.
- A Társaságunk által megvalósított komplex beruházás részét képező ún. közcélú fejlesztések nem a beruházónak az Önkormányzat, mint jogosult, kedvezményezett javára tett kötelezettségvállalásai, azaz nem a TRSZ tárgyát képezik, ezért ezekre nem köteles biztosítékot nyújtani a beruházó.
- Budapest Főváros Önkormányzatával is előkészítés alatt áll egy megállapodás, a közcélú fejlesztések közül a legnagyobb volumenű projektem, a Csömöri út rekonstrukciója tárgyában (4,5Mrd), ahol a Fővárosi Önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa és a közút fenntartója semmiféle biztosítékot nem igényel a beruházótól.
- A beruházás összesen 8 épületére kiadott építési engedélyekből, – melyeket az Önkormányzat is pontosan ismer, hiszen közigazgatási perben kéri ezek felülvizsgálatát – egyértelműen következik, hogy az épületek kizárólag akkor kaphatnak használatbévételi engedélyt, amennyiben az út- és közműfelújítások megvalósulnak, ebből következően Társaságunknak elemi érdeke ezen közcélú projektek hiánytalan kivitelezése, mert ennek elmaradása akadályozza az értékesítést.
- Társaságunk és anyavállalata által a TRSZ aláírásával egyidejűleg kiadásra kerülő kötelezettségvállalási nyilatkozat jogi alapot is teremt arra, hogy ezen út- és közműfelújítások elmaradása esetén az Önkormányzat a beruházóval és annak anyavállalatával szemben igényt érvényesítsen.

III. Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy jelen levelünkben foglalt indokolásunkat szíveskedjenek akceptálni és a fent vázolt átstrukturált ajánlatot komolyan, érdemben mérlegelni! Amennyiben ezt a beruházói ajánlatot sem tudja az Önkormányzat elfogadni és támogató módon a képviselő-testület elé terjeszteni 15 napon belül, azaz legkésőbb 2023. december 6. napjáig, abban az esetben Társaságunk a további tárgyalásoktól véglegesen visszalép, az eddigi ajánlatát automatikusan visszavontnak minősülnek, továbbá Társaságunknak a településrendezési szerződés vagy más típusú megállapodás megkötésére irányuló érdeke és szándéka megszűnik, valamint az ilyen formában való együttműködéstől végérvényesen elállunk.

IV. Végül, de nem utolsósorban – függetlenül attól, hogy létrejön-e a felek között megállapodás – engedje meg, hogy köszönetemet fejezzem ki az Önkormányzatnak és a polgármesteri hivatal munkatársainak, akik ebben az évekig elhúzódó bonyolult egyeztetési folyamatban magas szakmai színvonalon, a jogszabályi kereteket maximálisan tiszteltben tartva és az önkormányzati érdekek érvényesítésével működtek közre, egyidejűleg jelezném, hogy településrendezési szerződés hiányában is fenntartjuk együttműködési szándékunkat, mert a beruházás – ami meggyőződésünk szerint érdemi fejlődést jelent a kerület épített környezetének, közlekedési infrastruktúrájának minőségében és ezáltal a helyi polgárok életében is – mindenképpen folytatódni fog, és ezáltal a mindennapokban továbbra is számos kapcsolódási pont lesz cégcsoportunk és Zugló között, amelyeknél a már megszokott konstruktivitással tudunk együtt dolgozni. Ennek megfelelően kollégáim az önkormányzati választól függetlenül megküldik a Főépítész Asszony által igényelt forgalomtechnikai terveket, míg az organizációs tervek a kiviteli tervezés szakaszában állnak majd rendelkezésre.

Tisztelettel,

Balázs Attila

ügyvezető

ZVK Development Kft.

From: Horváth Csaba (polgármester) <polgarmester@zuglo.hu>

Sent: Friday, November 17, 2023 5:16 PM

To: Balázs Attila <attila.balazs@bayerconstruct.com>

Cc: Dr.Hegelsberger Zoltán <drhegelsberger.zoltan@bayerconstruct.com>; Harmat Imre <imre.harmat@bayerproperty.com>; Király Márton