



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat a piacberuházás UV Zrt. általi elvégzése kapcsán meghozandó tulajdonosi döntésekre

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 143/2013. (VI.27.) számú határozatával az alábbi döntéseket hozta: „Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő- testülete az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és úgy dönt, hogy a Bp. IV. kerület Szent István tér (hrsz. 72186) rendezésére és a Szent István tér 13-14., Liszt Ferenc utca 18. (hrsz. 72017, 72018, 72019) szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó koncepciót elfogadja, a 72017, 72018 és 72019 hrsz.-ú ingatlanokon új piaccsarnokot és kulturális központot épít.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a koncepcióban foglaltak megvalósítása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, ide értve a végrehajtáshoz szükséges szabályozási tervek előkészítését, szerződések megkötését és jognyilatkozatok kiadását.”

Az UV Zrt. a beruházás megvalósításnak koordinálására, a létrejövő felépítmény üzemeltetésére 100%-os tulajdonában álló projektcéget hozott létre Újpesti Piac és Vásárcsarnok Kft. elnevezéssel, 3.000.000,-Ft jegyzett tőkével (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., cgj.:01-09-180331, adószám: 24750280-4-41) 2013. november 7-én.

A 2015. január 15-én Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Építésügyi Osztálya által kiadott, IR-000602091/2014 ÉTDR iratazonosítójú építési engedély alapján, annak jogerőre emelkedését követően, a vállalkozók közbeszerzési eljárásban való kiválasztása után, megkezdődtek az új vásárcsarnok és kulturális rendezvény központ építési munkálatai.

Az UV Zrt tehát a vállalkozói feladatokat elvégző szakcégek kiválasztása érdekében TED 2014/S 196-345795 számon részvételi felhívással indult meghívásos közbeszerzési eljárást folytatott le. Az eljárás eredményét az UV Zrt. 2015. szeptember 3-án hirdette ki, és ennek eredményeképpen a Kalotherm Zrt.-vel (székhely: 1078 Budapest, Nefelejcs u. 42., cgj.: 01-10-043798, adószám: 12354526-2-42) és a Hídépítő- Soletanche Bachy Mélyépítő Kft.-vel (székhely: 2027 Dömös, Szent István u. 2., cgj.: 11-09-015440, adószám: 12006436-2-11.) vállalozási szerződéseket kötött.

A Hídépítő-Soletanche Bachy Mélyépítő Kft. a vállalozási szerződés szerint mélyépítési, közművesítési, útépítési, tájépítési munkákat végzését vállalta, ebből a mélyépítő munkákat elvégezte, a közművesítési, útépítési és tájépítési munkák még hátra vannak.

A beruházás magasépítési szakaszát a Kalotherm Zrt. végzi.

A beruházás megvalósítása kapcsán a Raiffeisen Bank Zrt.-től felvett kölcsön biztosítása érdekében a Képviselő- testület 237/2016. (XII.15.) számú döntésével az alábbi határozatot hozta:

„A Képviselő- testület egyetért azzal, hogy az Újpesti Vagyonkezelő Zrt. a Raiffeisen Bank Zrt.-től 2.500.000.000,-forint értékben fejlesztési hitelt vegyen fel. A Képviselő- testület hozzájárul ahhoz, hogy a hitelfelvételhez szükséges kezességet és/vagy garanciát az Önkormányzat biztosítsa.”

A kölcsönszerződés aláírására 2016. december hóban sor is került, az Önkormányzat az ügylet kapcsán kezességet és garanciát vállalt.

A felmerült külső, a beruházást akadályozó tényezők folytán szükségessé vált a vállalozási szerződések módosítása, mindkét vállalozó esetében a teljesítési véghatáridő 2017. november 20. napjára való kitolása.

A jogerős használatbavételi engedély várhatóan 2018. februárjában fog rendelkezésre állni.

Az építkezés nyomán az új vásárcsarnok és kulturális rendezvény központ összes nettó alapterülete 17632 nm lesz. A -2 szinten parkolók, közlekedő terek, liftaknák, gépészeti helyiségek és raktárak létesülnek nettó 4164 nm alapterülettel, valamint a mélygarázsba levezető rámpa alatti térben raktárak és gépészeti helyiségek létesülnek mindösszesen nettó 627 nm alapterülettel. A-1 szinten parkolók, közlekedő terek, liftaknák, gépészeti helyiségek és raktárak létesülnek nettó 2838 nm alapterülettel, valamint a mélygarázsba

levezető rámpa alatti térben gépészeti helyiségek nettó 578 nm alapterülettel. A térszinten (földszint) vásárcsarnok kereskedelmi és azokat kiszolgáló terek, közlekedő terek, liftaknák létesülnek mindösszesen nettó 4028 nm alapterületen. A+1 szinten vásárcsarnok kereskedelmi terei, közlekedő terek, liftaknák, gépészeti helyiségek létesülnek nettó 2.795 nm alapterülettel. A+2 szinten kulturális és rendezvény központ helyiségei, közlekedő terek, liftaknák, gépészeti helyiségek létesülnek nettó 2.070 nm alapterületen. A +3 szinten közlekedő terek, többcélú termek, gépészeti helyiségek létesülnek mindösszesen nettó 530 nm alapterületen. A kulturális rendezvényközpont 1400 fő befogadására lesz alkalmas. A felépítményben 11 db. gépészeti felvonó berendezés és 6 db mozgólépcső berendezés létesül.

Az UV Zrt. az Önkormányzatot a projekt megvalósításának állásáról heti rendszerességgel szóban és írásban is tájékoztatja, az Önkormányzat erre felhatalmazott köztisztviselői, munkatársai, alpolgármesterei a folyamatot mindvégig figyelemmel kísérték és teszik azt most is és a jövőben is.

A felépítményben a jövőben kialakuló helyiségek bérbeadása érdekében az 1. pályázati kör kiírásra került azon természetes személyek és jogi személyek részére, amelyek a jelenlegi, régi piacon működnek. Ennek keretében 17 bérlővel a bérleti szerződés megkötésre került, egy bérlővel pedig hamarosan megkötésre kerül. Időközben a 2. pályázati kör is kiírásra került, amelyen már bármely természetes személy, illetve jogi személy indulhat. A 2. körben benyújtott pályázatok beadási határideje 2017. június 28. napja.

A 2018. év elején, a jogerős használatbavételi engedélynek az illetékes és hatáskörrel rendelkező ingatlan- nyilvántartási eljárást lefolytató hatósághoz való benyújtása nyomán létrejövő felépítmény az UV Zrt. tulajdonába kerül, míg a földterület az Önkormányzat tulajdonában marad az Önkormányzat kezességvállalása és garanciavállalása mellett az UV Zrt.-nek a Raiffesen Bank Zrt.-vel megkötött kölcsönszerződése alapján. A földterületre az Önkormányzat ingyenesen földhasználati jogot biztosít feltétel nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatával az UV Zrt. számára, amely jogosultság az ingatlan- nyilvántartásba is bejegyzésre kerülne, emellett az Önkormányzat a földterületet az UV Zrt. részére haszonkölcsönbe is adná. Mindez azon alapulna, hogy az UV Zrt. a felépítmény létrehozásakor az Önkormányzat engedélyével, mint ráépítő járt el. Az épület és a föld tulajdonjogának elkülönülése kapcsán és az UV Zrt.-vel kötendő szerződés kapcsán a Ptk. 5:18.§ (1) és (2) bek. valamint 5:19.§ (1) bek. rendelkezései tekintendők irányadónak, az UV Zrt.-t megillető földhasználati jog kapcsán pedig a Ptk. 5:145.§ (1) és (2) bek. rendelkezései.

Az Önkormányzat tisztában van azzal és ezennel külön is engedélyezi azt, hogy az UV Zrt. a felépítményben létrejövő helyiségeket, egységeket bérbeadás útján hasznosítsa a bérlőkkel megkötött/kötendő bérleti szerződések alapján, összhangban az Önkormányzattal megkötött érvényes és hatályos közszolgáltatási szerződésében foglaltakkal.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

Újpest, 2017. június 23.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. megerősíti, hogy az új vásárcsarnok és kulturális rendezvény központ építési beruházást az UV Zrt.-vel, mint 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasággal valósítja meg a 70217/2 hrsz.-ú, az Önkormányzat tulajdonában álló, az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjogával terhelt ingatlanon, egyben a kivitelezés jelenlegi állását tudomásul veszi

2. az építkezés folytán létrejövő felépítmény az UV Zrt., mint ráépítő 1/1 arányú tulajdonába kerül, míg a földterület az Önkormányzat tulajdonában marad, az Önkormányzat az UV Zrt. részére ingyenesen földhasználati jogot biztosít a földön és a földet az UV Zrt.-nek haszonkölcsönbe adja,

A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert a fentiek nyomán a haszonkölcsön és ráépítési szerződés aláírására, a végrehajtás érdekében szükséges további intézkedések megtételére, döntések meghozatalára és jognyilatkozatok kiadására.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos.