



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 101/2023

## **ELŐTERJESZTÉS**

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2023. április 27-i ülésére

**Tárgy:** Javaslat Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Budapest Főváros IX. Ker. Ferencváros Önkormányzata között létrejövő szolgalmi jog alapításáról és egyéb kötelezettségvállalásokról szóló szerződés megkötésére

**Előterjesztő:** Reiner Roland alpolgármester

**Készítette:** Maczák Johanna főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság  
2023. 04. 25.  
Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság – 2023. 04. 26.  
Városgazdálkodási Bizottság – 2023.04.26.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra 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 minősített  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 Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (képviseli: **GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**; (a továbbiakban: **Kötelezett**) (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232) a 1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 34. szám alatti „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, IX. kerület, 38293/80 helyrajzi számú ingatlanon (továbbiakban: „**Szolgáló Telek**”) egy körülbelül bruttó 77.000 m<sup>2</sup> területű, „A” kategóriás, BREEAM Excellent és Access4you minősítésű, irodaház és részben szállodai és kereskedelmi funkciójú beruházást valósít meg két ütemben „LIBERTY” néven.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (továbbiakban **Jogosult**) jegyzője által 2018. október 19. napján kiadott IR-000408686/2018 iratazonosítójú, illetve Kp/27069/6/2018/VIII iktatószámú határozatával adta meg a Beruházásra vonatkozó építési engedélyt (továbbiakban: „**Építési Engedély**”). Az Építési Engedély többek között azzal a feltétellel került kiadásra, hogy a Kötelezett a Szolgáló Telek meghatározott, közterületi kapcsolattal rendelkező területét a Beruházás teljes megvalósítását követően közhasználatra átadja az Önkormányzat részére. Az Építési Engedély szerint a Kötelezett a közhasználat céljára átadandó területre vonatkozó megállapodást legkésőbb a Beruházáshoz kapcsolódó használatbavételi engedély iránti kérelemhez köteles mellékelni.

**Kötelezett és Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (továbbiakban együttesen: Felek)** személyes megbeszélés keretében, megállapították, hogy a Liberty Irodaház és Hotel Beruházás előrehaladott állapotban van, amelyre tekintettel a Kötelezett megindította az I. ütemhez kapcsolódó használatbavételi engedély iránti eljárást. Mindezekre tekintettel a Felek a Szolgáló Telek meghatározott területének közhasználat céljára történő megnyitása és átadása céljából, és a közhasználatot biztosító jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel történő megerősítése érdekében a csatolt Szolgalmi jogot alapító és egyéb kötelezettségvállalásról szóló Szerződés-tervezet alapján a 38293/80 hrsz. ingatlan, mint Szolgáló Telek mindenkori tulajdonosát terhelő átjárási szolgalmi jogot alapítanak a 38291 hrsz. Albert Flórián út., mint Uralkodó Telek mindenkori tulajdonosa javára, valamint a közterületről folyamatosan megközelíthető kültéri helyszínen Kötelezett a Beruházás keretében legkésőbb a II. ütemhez kapcsolódó használatbavételi engedély véglegessé válásáig egy köz-ivókutat létesít és tart fenn közhasználatra.

Kötelezett vállalja továbbá, hogy a Vágóhid utca közterületeinek és zöldfelületeinek fejlesztése és fenntartható megőrzése céljára, mint elismert közérdekű célra, a Jogosult részére mindösszesen 50.000.000.-Ft (Ötvenmillió forint) összegű ingyenes pénzbeli vagyoni szolgáltatást (támogatást) teljesít két ütemben.

A Szolgalmi jogot alapító és egyéb kötelezettségvállalásról szóló Szerződés-tervezet jelen előterjesztés 1. számú melléklete, a vonatkozó változási vázrajz pedig a 2. számú melléklete.

A Szerződés alapján az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § e) pontja szerinti átjárási – telki - szolgalmi jog kerül bejegyzésre a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező Szerződés-tervezethez csatolt változási vázrajznak (2. számú melléklet) megfelelően, a fent felsorolt ingatlan összesen **1049 m<sup>2</sup>** nagyságú területére.

Az átjárási szolgálmi jog alapján bárki jogosult a terület használatára (átjárás, gyalogos forgalom) a szerződésben foglaltak szerint.

Az átadott területek karbantartását a **Kötelezett** vállalja.

**Kötelezett** vállalja, hogy a megvalósuló épületek mélygarázsának -1. szintjén olyan, a közforgalom számára megnyitott parkolót kíván üzemeltetni, amelyet a nyitvatartási ideje alatt a Beruházás I. ütemére vonatkozó használatbavételi engedély véglegessé válását követő 5 (öt) éven keresztül a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata által kiadott kerületi közterületi lakossági várakozási engedéllyel (parkolási engedéllyel) rendelkező természetes személyek kedvezményesen vehetnek igénybe.

A ferencvárosi lakosok által igénybe vehető parkolóhelyek száma: 60 db.

A szolgálmi jog alapítása ellenérték nélkül történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2023. április 20.

**Reiner Roland s.k.**  
**alpolgármester**

Melléklet:

1. számú melléklet – Gladiátor VII. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap és a Budapest Főváros IX. Ker. Ferencváros Önkormányzata között létrejövő szolgálmi jog alapításáról és egyéb kötelezettségvállalásokról szóló Szerződés-tervezet
2. számú melléklet – Változási vázrajz

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a szolgálmi jogot alapító és egyéb kötelezettségvállalásokról szóló szerződés megkötéséhez a .... /2023. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező szerződés-tervezet szerint, és felhatalmazza a Polgármestert, hogy szükség esetén a szerződés-tervezetben a szerződés érdemét nem érintő változtatásokat tegyen és a végleges szerződést aláírja.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester  
Határidő: döntést követő 60 nap