



ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére

Tárgy: javaslat telekhatár-rendezés és kedvezményes közterület használat engedélyezésére

Tisztelt Bizottság!

A Filmteam Kft. 2017. január 30. napján adásvételi szerződéssel a BAU-RENT Kft. korábbi tulajdonostól megvásárolta a Budapest, IV. kerület 72333/6 hrsz.-ú, természetben a Tél utca - Kassai utca – Pozsonyi utca kereszteződésénél lévő, kivett autószalon, udvar megnevezésű, 1615 m² alapterületű ingatlant. Az adásvétel lebonyolítása során a vevő külön megállapodással átvállalta a Bau-Rent Kft. Önkormányzatunk felé fennálló, az ingatlannal kapcsolatos helyi adótartozását.

Az új tulajdonos észlelte, hogy az ingatlan fizikai, kerítéssel elkerített telekhatárai mindhárom irányban a közterület rovására túlnyúlnak a jogi (az ingatlan-nyilvántartási térképen szereplő) telekhatárokon. Az érintett közterületi ingatlanrészeket a korábbi tulajdonos engedély nélkül használta. A Filmteam Kft. a helyzet rendezéséig terjedő átmeneti időre kedvezményes közterület-használati díj megállapítását kérelmezte Önkormányzatunktól.

A Tisztelt Bizottság a 69/2017. (V. 31.) GPEB számú határozatával úgy döntött, hogy

„A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság a kérelmet megvizsgálta, és úgy dönt, hogy a Filmteam Kft. kérelmében foglaltakhoz hozzájárul, és engedélyezi a Budapest. IV. kerület Tél utca - Kassai utca – Pozsonyi utca kereszteződésénél lévő a vállalkozás által használt közterület, közterület-használati díj 90 %-os mérséklését, 2017. január 30. napjától 2017. július 15. napjáig terjedő időszakra a mindenkor hatályos, a közterületek használatáról és rendjéről szóló önkormányzati rendelet alapján.”

A tulajdonos az ingatlanon jelentős fejlesztést tervez, ott egy stylist-centert kíván létesíteni. A beruházás tervezése során a Kft. részéről felvetődött, hogy az eredeti állapot helyreállítása helyett a társaság megvásárolná az általa használt önkormányzati tulajdonú telekrészeket.

A közterület-használati szerződés időtartamának lejártá előtt, a 2017. július 13-án kelt kérelmében a társaság – a telekhatár-rendezés egyeztetése és a szükséges döntések előkészítése érdekében – kezdeményezte a kedvezményes közterület-használat további hat hónappal történő meghosszabbítását.

A tulajdonos kérelmére megvizsgáltuk a telekhatárok rendezésének és kiigazításának lehetőségét, melynek során az alábbiakat állapítottuk meg:

1/ A 72332 hrsz.-ú Pozsonyi utca a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező közterület, így ezzel kapcsolatban Önkormányzatunknak nincs hatásköre. A tulajdonosnak a Fővárosi Önkormányzattal kell megállapodnia.

2/ A 72286 hrsz.-ú Tél utca esetében a közút jogi határának fenntartása település-rendezési szempontokból indokolt, így itt az elfoglalt mintegy 13 m² terület esetében nem javasoljuk a telekhatárok kiigazítását. A kerítést legkésőbb az ingatlan fejlesztésének befejezésekor indokolt visszahelyezni a telekhatárra, addig a közterület-használat fennmaradhat. Az átmeneti időszakra indokolt lehet továbbra is a kedvezményes díj megállapítása.

3/ A 72333/7 hrsz.-ú Kassai utca esetében lehetőség van a telekhatárok kiigazítására.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (VI.27.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében:

„Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – szabályozási terv hiányában, a telekalakításra vonatkozó jogszabályokban foglalt egyéb feltételek teljesítése mellett abban az esetben lehetséges, ha

- a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. számú mellékletében az adott építési övezetre, illetve övezetre előírt paramétereknek,
- b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
- c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá ha
- d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti vagy az azokra vonatkozó szolgalmi jog egyidejű bejegyzésére is sor kerül.”

A főépítész tájékoztatása szerint a hivatkozott jogszabályi feltételek jelen esetben fennállnak, az ingatlanrész alatt húzódó távhővezeték miatt szolgalmi jog egyidejű bejegyzése szükséges.

A telekhatár-rendezés előkészítése érdekében készített T-90152 számú változási vázrajz értelmében a telekhatár-kiigazítás következtében a kérelmező területe a Kassai utca közterületi ingatlana rovására 438 m²-rel növekedne. A területre készített értékbecslés alapján az érintett telekrész fajlagos értéke 11.560,- Ft/m² + áfa.

Javasolom a Tisztelt Bizottságnak, hogy a határozati javaslatban szereplő feltételekkel járuljon hozzá a telekhatár kiigazításához és az érintett telekrész értékesítéséhez, valamint a kedvezményes közterület-használati díj alkalmazásához.

Újpest, 2017. szeptember 15.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat

1, A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul a Budapest, IV. ker. 72333/6 és 72333/7 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárának a T-90152 számú változási vázrajz szerinti rendezéséhez.

2, A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul a Budapest, IV. ker. 72333/7 hrsz.-ú ingatlan telekhatár-rendezéssel érintett 438 m² alapterületű részének a FILMTEAM Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1138 Budapest, Révész utca 29. I. em. 5., Cg. 01-09-168397) részére történő értékesítéséhez az alábbi feltételekkel:

- az ingatlanrész vételára: 11.560,- Ft/m² + áfa,
- a vételár 50 %-a a jogügyletre vonatkozó adásvételi előszerződés aláírását követő 15 napon belül esedékes,
- a végleges adásvételi szerződést a telekalakítás jogerős hatósági engedélyezését követő 30 napon belül kell megkötni, a fennmaradó vételárrész a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül esedékes,
- a 72333/7 hrsz.-ú ingatlan telekhatár-rendezéssel érintett terület részére vonatkozóan a Filmteam Kft. 2017. július 16. napjától a vételár 50 %-ának megfizetéséig terjedő időtartamra, de legfeljebb 2018. január 15. napjáig - a mindenkor hatályos, a közterületek használatáról és rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerinti díjtételekhez képest - 95 %-os mértékű közterület-használati díjkedvezményben részesül, a vételár 50 %-ának megfizetésétől kezdődően az Önkormányzat a közterület-használati díjat teljes egészében elengedi,
- amennyiben az adásvételi előszerződés vagy a végleges adásvételi szerződés a Filmteam Kft. érdekkörébe tartozó bármely okból nem jönne létre, úgy a Filmteam Kft. 2017. július 16. napjáig visszamenőlegesen köteles megfizetni a mindenkor hatályos, a közterületek használatáról és rendjéről szóló önkormányzati rendelet alapján fizetendő teljes mértékű közterület-használati díjat,
- amennyiben a telekalakítás engedélyezését az illetékes hatóság a Filmteam Kft. érdekkörén kívül eső okból elutasítja, úgy a Filmteam Kft. a vételár 50 %-ának megfizetésétől kezdődően a telekalakítás jogerős elutasításáig terjedő időszakra - a mindenkor hatályos, a közterületek használatáról és rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerinti díjtételekhez képest - 95 %-os mértékű közterület-használati díjkedvezményben részesül,

3, A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul, ahhoz, hogy a 72286 hrsz.-ú Tél utca közterületből a Filmteam Kft. a már jelenleg is használt közterületi részt a kerítés telekhatárra általa történő áthelyezéséig, de legfeljebb 2019. július 15. napjáig továbbra is használja. A 72286 hrsz.-ú ingatlan ténylegesen használt terület részére vonatkozóan a Filmteam Kft. 2017. július 16. napjától a kerítés telekhatárra történő áthelyezéséig terjedő időtartamra, de legfeljebb 2019. július 15. napjáig - a mindenkor hatályos, a közterületek használatáról és rendjéről szóló önkormányzati rendelet szerinti díjtételekhez képest - 95 %-os mértékű közterület-használati díjkedvezményben részesül.

Felelős: polgármester a hatáskörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő: folyamatos