

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2025. november 19. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Vadászhegyi út 56/6-56/9 hrsz 9. parcella – bérleti szerződés megkötése és tulajdonosi hozzájárulás felépítmények fennmaradásához (Szőlősi Hajnalka)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: dr. Szmodis István János

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest, XI. kerület Kamaraerdő, Vadászhegyi út 56/6-56/9 hrsz 9. számú 950 m² nagyságú parcella bérelője, Szőlősi Hajnalka az Önkormányzat utólagos tulajdonosi hozzájárulását kérte a bérleményen elhelyezett 5 cm vastagságú szendvicspanelből készült épület, a hozzá létesített szennyvíz tároló, továbbá egy általa létesített további kisebb alapterületű épület fennmaradásához.

Szőlősi Hajnalka 2023. őszén pályázta meg a tárgy szerinti parcellát, amelynek 2024. január 1-től bérelője. A Vagyongazdálkodási Osztály munkatársai 2025. augusztus 28. napján a Kamaraerdőben helyszíni ellenőrzést végeztek. Megállapították, hogy ingatlanon három felépítmény áll, amelyből két épület új építésű konténerház, továbbá a telken a föld szintje alá egy tartály került elhelyezésre. Az új konténerházak helyén korábban nem álltak felépítmények.

A bérelő és Önkormányzatunk között 2024. január 1-től 2025. szeptember 30-ig terjedő időszakra létrejött haszonbérleti szerződés 7. pontja az alábbiak szerint rendelkezik: „A bérleményen a Haszonbérelő kizárólag a Haszonbérbeadó hozzájárulásával, az építésügyi jogszabályokban megállapított feltételek szerint létesíthet ideiglenes jellegű építményt. Más építményt Haszonbérelő az ingatlanon nem emelhet; e tilalom megszegése esetén Haszonbérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondja. Ez utóbbi esetben Haszonbérelő az építményt köteles megtérítési igény nélkül haladéktalanul, az alapokkal együtt elbontani és a keletkezett törmeléket elszállítani. Amennyiben haszonbérelő a fenti kötelezettségének a Haszonbérbeadó által megszabott megfelelő határidőben nem tesz eleget, Haszonbérbeadó jogosult az építményt Haszonbérelő költségére - kártalanítási kötelezettség nélkül - elbontani, és a felmerült egyéb kárát érvényesíteni.”

A felépítmények létesítéséhez a bérelő nem kérte az Önkormányzat hozzájárulását, valamint az építési jogszabályok mellőzésével létesítette a telken az építményeket. Azok nem felelnek meg a területre vonatkozó jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat – a Budapest XI. kerület, Repülőtéri út - Kőérberki út - Egér út - Balatoni út - villamosvonal - kerülethatár - Kamaraerdei út - Budaörs határa által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 36/2021. (XI. 23.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: KÉSZ) rendelkezéseinek. Az ingatlan az Mk-XI/1 jelű övezetben található. Ezen elhelyezhetők a kiskertes mezőgazdasági termelés létesítményei, továbbá a kiskertműveléssel egybekötött rekreációs célú építmények, azonban az övezet telkein kizárólag egy épület helyezhető el és a parcellákat magukba foglaló teljes ingatlanok esetén a beépítettség megengedett mértéke 3%. A 35. § (1) és (2) bekezdés szerint az Mk-XI/1 jelű övezetben a telekméret 1500 m²-t meghaladó részét a beépítés mértékének számításánál figyelmen kívül kell hagyni. A térinformatikai rendszer tanúsága szerint az 56/6 és hrsz-ú és 56/9 hrsz-ú az ingatlanok már jelentősen beépítettek.

A KÉSZ 34. § (3) bekezdése szerint Mk-XI jelű övezetekben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t.

A fent leírtakra hivatkozással a Vagyongazdálkodási Osztály 2025. szeptember 24. napján kelt levelében tájékoztatta a bérletet, hogy a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását, vagy a 2025. szeptember 30-án lejáró haszonbérleti szerződés végleges megszüntetését eredményezi a haszonbérleti szerződés 7. pontjában foglalt kötelezettség megszegése. Felszólítottuk továbbá, hogy területen létesített építményeket - megtérítési igény nélkül - haladéktalanul, de legkésőbb 2025. december 31. napjáig az alapokkal együtt bontsa el és a keletkezett törmelékét szállíttassa el.

Szőlősi Hajnalka mindezekre tekintettel kérte a hozzájárulást az épületek – vagy legalább az egyik - fennmaradásához, illetve amennyiben ahhoz az Önkormányzat nem járul hozzá, a határidő meghosszabbítását kéri az épület elbontásához.

A T. Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság 236/VGB/2025. (VI. 18.) határozatával döntött úgy, hogy mindazokkal, akik 2025. szeptember 30. napjáig megjelennek a Vagyongazdálkodási Osztályon és aláírják a szerződést új határozott idejű (2025. október 1. – 2026. szeptember 30.) szerződést köt. Önkormányzatunk által megkötött haszonbérleti szerződések lehetővé teszik egyes szerződésszegő magatartás esetén a jogviszony azonnali hatállyal történő felmondását, jogszerű továbbá ilyen magatartás esetén, hogy az Önkormányzat nem köt újabb időszakra szerződést a haszonbérlettel.

Kérem a T. Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy a Szőlősi Hajnalka kérelme ügyében, valamint ezzel egyidejűleg a bérleti szerződések újabb egy éves időszakra történő megkötése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. november 11.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető