

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2024. június 19. napján tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Mezőkövesd út 43903/2 hrsz.-ú ingatlan 311 m² nagyságú részére bejegyzett közérdekű használati jog törlésének kérése (Tetris Ház Társasház)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Előkészítette: Landszmann Zita
Ellenőrizte: dr. Ámon-Karcsics Andrea

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Fehérvári út – Mezőkövesd u. 43903/2 hrsz.-ú, 6.416 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű saroktelek az OTP Befektetési Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képezte 2018-ban. Az ingatlanra az OTP beruházásában 267 lakást magában foglaló épület létesült, amely már társasházzá alakult.

Az ingatlanon létesülő beruházás kezdésekor az ingatlant is magában foglaló területre még a 37/2004 (VII.26.) XI. Önkormányzat számú rendelettel jóváhagyott KSZT volt hatályban, amely rendelet 49/A § (7) bekezdése tartalmazta, hogy az ingatlan mellett a Mezőkövesd utcáról nyíló (43568/1) hrsz.-ú közterületet tovább kell vezetni, azonban nem közterületként, hanem maradna a 43903/2 hrsz.-ú ingatlan része, de azt „időben nem korlátozható közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, amit az ingatlan nyilvántartásban rögzíteni kell.”

A T. Bizottság 2017. április 27-én, majd 2018. március 7-én megtartott ülésén a használati jog alapítása tekintetében az alábbiak szerint határozott:

258/GB/2017.(IV.27.) sz. határozat

A Gazdasági Bizottság 13 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy az OTP Ingatlan Zrt. kérelmét elfogadja, mely szerint a tulajdonát képező 43903/2 hrsz.-ú ingatlan 311 m² nagyságú részén a (43568/1) hrsz.-ú közterület folytatásaként időben nem korlátozható közhasználatú területet alakít ki út, 9 db parkoló és zöldterület megépítésével legkésőbb az ingatlanon megépült lakóépület használatbavételi engedélyének megkéréséig azzal a feltétellel, hogy a Mezőkövesd utca útburkolatát, a Fehérvári út és a Szerémi út közötti szakaszon az építkezés befejezését követően állítsa helyre.

A közhasználat tényét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni, mely terület rész fenntartása, karbantartása és átjárhatóságának biztosítása a 43903/2 hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosának kötelezettsége.

Felkéri a Polgármestert a közhasználatú terület kialakításával kapcsolatos megállapodás megkötésére.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: GB elnöke

124/GB/2018.(III.7.) sz. határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 18. § (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 10 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a 58/GB/2017.(IV.26.) számú határozatában – mely szerint a Budapest XI.ker. Fehérvári út – Mezőkövesd u. 43903/2 hrsz.-ú saroktelken időben nem korlátozható közhasználatú terület kialakítására vonatkozik – a közhasználatú terület kialakításával kapcsolatos megállapodás megkötésére vonatkozó szerződéskötési határidőt 2018. május 31. napjában határozza meg a határozat egyéb vonatkozású rendelkezéseinek érvénybentartása mellett.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

A T. Bizottság döntése alapján Önkormányzatunk és az OTP Befektetési, Ingatlanforgalmazási és Vagyongkezelő Zrt. között a közérdekű használati jogot – amely időben nem korlátozható közhasználat céljára átadott terület kialakításáról rendelkezett – alapító szerződés és együttműködési megállapodás 2018. június 15-én megkötésre került.

A megállapodás mellékletét képezte az OTP Ingatlan Zrt. által 2018. június 5-én elkészített közhasználat céljára használatba kerülő területrész változási vázrajz, amely szerint a közérdekű használati jog a 43903/2 hrsz-ú ingatlan 311 m² nagyságú részét érinti. Ezen területrészén 9 db parkoló, út és zöldfelület került kialakításra az OTP Ingatlan Zrt. költségviselésében.

A vonatkozó megállapodás alapján a használati jog 2018. július 19-én bejegyzésre került.

Időközben az ingatlan lakóépülettel beépítésre került, a használatbavételi engedély kiadását követően társasházzá alakult 2019. május 13-án kelt bejegyző határozat alapján.

A Tetris Ház Társasház képviselőjét ellátó Szimmetria Magyarország Kft. ügyvezetője 2024. május 7-én kelt levelében megkereste Önkormányzatunkat azzal kapcsolatban, hogy a Társasház a 311 m² nagyságú területrészt szeretné visszakapni annak érdekében, hogy a gépkocsi beállókát kizárólag a társasházban élők használhassák.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy az ingatlant is magában foglaló területre a jelenleg hatályban lévő 16/2018. (VI. 6.) XI.ÖK rendelet (KÉSZ 9. ütem) vonatkozik. Ezen rendelet hatálybalépésével egyidőben hatályon kívül helyezésre került a korábbi, 37/2004. (VII. 26.) XI. ÖK. rendelet szabályozási tervlapja (mely rendelet beépült az egységes szerkezetű KVSZ-be), amely az érintett ingatlanon időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadott terület jelölést tartalmazott.

A 43903/2 hrsz.-ú ingatlant is magában foglaló KÉSZ 1.a számú melléklete (Szabályozási tervlap) már nem tartalmazza ezt a jelölést, tehát közhasználat céljára átadott terület nem került kijelölésre. A Településrendezési és Településképi Osztály álláspontja szerint városrendezési szempontból a korlátozást fenntartani nem szükséges, a közérdekű használati jog megszüntetése és ingatlan-nyilvántartásból való törlése az Önkormányzat érdekeit nem sérti tekintettel arra, hogy az érintett területen a további gyalogos áthaladás nem tervezett, a tárgybeli területen csak a társasház lakói parkolnak, így a köz érdekét a terület nem szolgálja.

Fentiek értelmében a közérdekű használat jog az ingatlan tulajdoni lapjáról törölhető, így a 2018. évben kötött megállapodás megszüntetését javasoljuk.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2024. június 13.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Gyulai Zsanett mb. igazgató