

Tisztelt Képviselő-testület!

Újbuda Önkormányzata a Lake Greens Kft-vel, mint ingatlanfejlesztővel 2021. decemberben településrendezési szerződés kötött a Kőérberek-Tóváros lakóparkban 900 lakásos lakóépület-együttes megépítése ügyében.

A szerződés szövegében tételesen felsorolásra kerültek azon ingatlanok, amelyre a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlannyilvántartásba fel kellett jegyezni. A szerződés rögzíti azt is, hogy a tényfeljegyzés milyen feltételek fennállása esetén törölhető a tulajdoni lapról.

A beruházó azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy a megépült és a közeljövőben átadásra kerülő 92 lakásos lakóépület ingatlanáról (314/92 hrsz) a településrendezési kötelezettség ténye törlésre kerülhessen. Állításuk szerint ez a teher akadályozza a társasház alapítását és a lakások átadását. Megállapítható, hogy a törléshez szükséges, a szerződésben rögzített feltételek többségében, de nem teljeskörűen teljesültek. Fontos annak rögzítése is, hogy a szerződés alapján a beruházás 1. ütemét képező ingatlanokra nem került feljegyzésre a településrendezési kötelezettség ténye, a fenti ingatlan beépítése a fejlesztő ütemezése szerint eredetileg a 2. ütemben szerepelt, de az épület megépítése időben előre lett hozva és így az 1. ütem részeként valósult meg.

A Lake Greens Kft képviselőivel egyeztetést folytattunk, ahol áttekintettük a szerződés teljesülését és ennek során felmerült a TRSZ módosításának szükségessége. Megállapítható, hogy a TRSZ 2. számú mellékletét képező ütemterv felülvizsgálatra szorul, tekintettel arra, hogy egyes közcélú beruházások időbeli sorrendje a szerződésben nem megfelelően van rögzítve (pl. a tó körüli sétány és futó körút kialakítása korábbra van ütemezve, mint a tó revitalizációs munkái, miközben építésszervezési szempontból ez fordítva történik). Más tekintetben az ütemezés hiányos, nem szerepel benne sem a Kánai út területén kialakítandó sétány, azaz a „Promenád”, sem pedig a 183 parkoló megépítésének időbeli elhelyezése.

Javaslatunk alapján a beruházó az ütemezést a hiányzó közcélú munkákkal kiegészítette, másrészt tekintettel a tó revitalizációs munkáinak előrehaladt állapotára ezt az elemet az ütemezésben előre hozta, ennek alapján logikailag a tó körüli sétány és a futó körút megvalósítása időben hátrébb került.

A szerződés-módosítás tervezete tehát rögzíti, hogy a tó revitalizációja, mint a legnagyobb költségigényű és egyben legfontosabb közcélú vállalat megvalósítása korábban fog megtörténni, amely az önkormányzat számára előnyös változás.

A módosítás további fontos eleme, hogy az önkormányzat hozzájárul a 314/92 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a településrendezési kötelezettség tényének törléséhez, elfogadva azt a tényt, hogy az épület megvalósítása az 1. ütemben történt meg, melyhez közcélú beruházás teljesítése nem kapcsolódik. Megállapítható, hogy a módosítás ezen eleme az önkormányzat számára hátrányt nem jelent, tekintettel arra, hogy a szerződésben rögzített közcélú beruházások elvégzését nem érinti, azok időbeli megvalósulását nem hátráltatja.

Fentiek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek Kőérberek-Tóváros ügyében a módosított településrendezési szerződés tervezetének elfogadását.

Budapest, 2025. február 11.

Erhardt Attila