

Σ: 20878/2019

dr. Jancsics R.

2020. 06.10.

V-182/2020

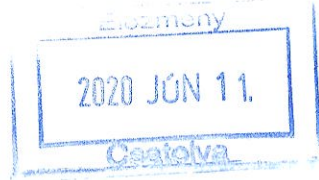
ELGRÉKO ÁFAVÁLT

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

Vagyongazdálkodási Iroda útján

Irodavezető: Nagy Nóra

Niedermüller Péter
Polgármester
részére



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: 14/28183/1/2020 III		
2020. JÚN 11.		
előszám:	melléklet:	előadó:
28183	6	0607

Jancsics

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott Elgrékó Kft. (1144 Budapest, Füredi utca 64-66. VI/74. cjsz: 01-09-981614, adószám: 23856644-2-42) képviseletében azzal a kezdeményezéssel fordulok Önhöz, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő Budapest belterület 34167 hrsz szám alatt nyilvántartott, természetben a 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatt található „kivett üzem” megjelölésű ingatlan 256/900 arányú tulajdonjogát (továbbiakban: „Ingatlan1”) ingatlancsere szerződés keretében cserélje el a társaságunk tulajdonában álló 34166/2 hrsz.-ú, „kivett közforgalom számára megnyitott magánút” megjelölésű ingatlanával (továbbiakban: „Ingatlan2”) értékegyezés mellett.

Tisztelt Polgármester úr!

A fentiekben körülírt ingatlancsere ügylet kezdeményezésének indoklásául elő kívánok adni Önnek egy meglehetősen hosszú ügymenetet, eljárást, amit szeretnénk lezárni annak érdekében, hogy megvalósulhasson az ún. Madách sétány ezen szakaszára vonatkozó településfejlesztési elképzelés, a tulajdonos Elgrékó kft. megvalósíthatja az önkormányzati szabályozási és közterület-alakítási tervekben foglaltakat. Megszűnne végre egy értelmetlen osztatlan közös tulajdon, ami csak és kizárólag a tulajdonostársak jogainak korlátozására volt alkalmas. Teljesülne egy olyan cél, aminek érdekében Felek mindent megtettek, hogy szakmailag, településképileg a legmegfelelőbb megoldás szülessen, ehhez minden engedéllyel rendelkeznek, de politikai okokból a tulajdonosi jogviszonyok rendezése elmaradt, így az évekig tartó szakmai munkának eredménye a mai napig nem lett. Ebben kérnénk sürgős közreműködését.

Az előadottak alapján ismertetném az előzményeket:

- 1) 2011. január 06-án telekcserre megállapodás jött létre az Önkormányzat és a Budapest VII. Kazinczy u. 48. 34167 hrsz-ú telek korábbi tulajdonosa, a HL Projekt beruházó és Építő Kft. között, ami rendelkezett a telek megosztásáról, és arról, hogy a telek megosztását követően az Önkormányzatot a tulajdoni hányadának megfelelő, 256 m² terület milyen önálló elhelyezkedéssel és birtoktestként fogja kizárólagos tulajdonként megilletni. Ez a telekmegosztás a mai napig nem jött létre. Az Önkormányzat 256 m²-t kitevő telekhányada egyebekben az ún. Madách-sétány része, ami közforgalomnak megnyitott magánút.
 - a. 01- Melléklet: adásvételi szerződés másolata
- 2) Tekintettel az Önkormányzat területfejlesztési céljaira, az Önkormányzat korábbi vezetésével történt egyeztetéseken megbeszéltek szerint a szóban forgó közös tulajdonú telekkel szomszédos magánút tulajdonosa, Elgrékó Kft. készített egy olyan

telekmegosztásra vonatkozó változási vázrajzot, amely biztosítaná a Holló és a Kazinczy utca közvetlen összeköttetését, valamint rendezését. Ez a telekmegosztási mód azonban a szomszédos 34166 és 34178 hrsz.-ú telekingatlanok igénybevételével, telekcsoporth-úraosztással és a közforgalom számára megnyitott magánútként történő átminősítésével is jár, ily módon az telekmegosztást és telekhatár-rendezést is igényel. Ez társaságunk, az Elgrékó Kft. részéről megtörtént, a telekalakítási engedélyezési eljárás jogerősen lezárult, valamint az ingatlannyilvántartási átvezetés is megtörtént az önkormányzati elvárásoknak megfelelően. A telekcsereknél jogi és ingatlannyilvántartási akadály nincs. Ezzel összhangban 83/2019. (02.18.). számú PKB határozatban a szóban forgó Madách sétány Holló és Kazinczy utcák közötti területre vonatkozó, az Elgrékó kft által készített közterület-alakítási tervet az illetékes bizottság elfogadta.

- a. 02- Melléklet: Közterület alakítási terv
 - b. 03- Melléklet: Közterület alakítási terv telekhatárokkal
 - c. 04- Melléklet: Telekalakítási helyszínrajz
 - d. 05- Melléklet: Záradékolts vázrajz
 - e. 06- Melléklet: Záradékolts vázrajz_szerkesztett
 - f. 07- Melléklet: Telekalakítási határozat
 - g. 08- Melléklet: PKB 83/2019. (02.18.) számú határozata
 - h. 09- Melléklet: Tulajdoni lap
- 3) Az Elgrékó Kft. több beadványában próbálta felhívni a döntéshozók figyelmét megoldási javaslatára, miszerint a sétányként fejleszteni tervezett területet (közforgalomnak átadott) magánútként és közútként megosztva, de együttesen kialakítva és fenntartva biztosítaná egyrészt, hogy a szóban forgó csere útján az Önkormányzat tulajdonába kerülő, a tulajdoni hányadának megfelelő 256m² alapterületű földterület a gyalogos forgalom számára nyitvaálló módon a Holló és a Kazinczy utca közötti átjárást kivett közútként 34166/2 hrsz.-on kialakítva lehetővé tegye, míg a sétány további szélességét magántulajdonban maradó ingatlanrészek a közforgalom számára megnyitott magánútként biztosítanák. Ehhez elegendő lenne a kezdeményezett csereszerződés az Önkormányzat és az Elgrékó Kft. között, ahol értékegyezéssel kicserélnének 256 m²-t a Felek. Így az Önkormányzat az osztatlan közös tulajdon helyett önálló ingatlanhoz (közterülethez) jut. Ebben az esetben megvalósulhatna a Madách sétány ezen szakaszára vonatkozó településfejlesztési elképzelés, a tulajdonos Elgrékó kft. megvalósíthatja az önkormányzati szabályozási és közterület-alakítási tervekben foglaltakat.
- 4) A fentiekben ismertetett megoldáshoz képest az Önkormányzat időközben pályázatot írt ki 2019. február 25-én a Bp., 34167 hrsz.-ú ingatlan esetében a tulajdonában lévő 256/900 tulajdoni hányadára, amire az egyik tulajdonostárs (HL Projekt Kft.) érvényes ajánlatot adott. Ezek szerint az ingatlan: „Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában lévő Budapest helterület 34167 hrsz szám alatt nyilvántartott, természetben a 1075 Budapest, Kazinczy utca 48. szám alatt található „kivett üzem” megjelölésű ingatlan 256/900 arányú tulajdonjoga (továbbiakban: „Ingatlan”) jelenleg sétányként funkcionáló telekrész, osztatlan közös tulajdoni hányadot képez a terület más tulajdonosaival. Területi megosztási szerződés nem jött létre a tulajdonostársak között, a 2011. január 6. napján kötött telekcsere szerződés rendezi az Ingatlan funkcióját, használatát. Az Ingatlan önálló ingatlanfejlesztésre nem alkalmas. Az Ingatlan területe az építési területen kívül esik, önálló piaci értékkel nem

bír. Nem felel meg a jelen esetben irányadó VK-VII/3 besorolású övezetben a minimálisan kialakítható telekterület (500m²) feltételeinek sem. A fentiekre figyelemmel az Önkormányzat az Ingatlan elidegenítését tartja szükségesnek vagyongazdálkodási szempontból ésszerűnek. „

Eredményhirdetés nem történt, a pályázat visszavonásra került. Egyebekben ez a megoldás csak részben orvosolta volna a kialakult problémát.

a. 10- Melléklet: Előterjesztés

b. 11- Melléklet: Pályázat törlése – 31/2020 (I.22) sz. PKB határozat

- 5) Társaságunk, az Elgrékó Kft. továbbra is elkötelezett az Önkormányzat Főépítész irodájával kialakított moderált hasznosítást és közforgalmat biztosító közterület alakítási terv megvalósításában és fenntartásában. Minden városképi bejelentést igénylő eljárást lefolytattunk, minden engedéllyel rendelkezünk. A kivitelezést azonban még mindig nem tudtuk megkezdeni, és valószínűleg ebben a szezonban már nem is fog megtörténni, hiszen az ígéretekkel ellentétben a tulajdoni viszonyok mégsem kerültek rendezésre. Így nem lehet egységesen kezelni az amúgy egybefüggő területet, megoldani a csapadékelvezetést, közvilágítást, egységes utcaburkolat kialakítását, karbantartás kérdését, stb.

a. 12 - Melléklet: Sétány látványképei, téliesített teraszok tervei.

b. 13 - Melléklet: Téliesített teraszok városképi tudomásul vétele.

- 6) A fenti célok megvalósulása érdekében kérem t. Polgármester urat, hogy az évek óta húzódó ingatlancsere ügyletet a két, egyébként is közterületként használt, de településképileg és építészetiileg rendezni kívánt, önmagukban csak eszmei értékkel bíró nem beépíthető földdarabkát az Önkormányzat és az Elgrékó kft. cserélje el, így biztosítva az érintett terület környezethez és környező épületekhez történő színvonalas illeszkedését, a városkép védelmét.

Budapest, 2020. február 22. napján

Üdvözléssel!

Bocz Szabolcs

ügyvezető