



ELŐTERJESZTÉS Képviselő-testület részére

Tárgy: Döntés a 1047 Budapest, Baross utca 55-57. számú, Újpest IV/2. Lakásfenntartó Szövetkezet tulajdonát képező ingatlan előtt, a 1047 Budapest, Baross utca 57. szám alatti (Baross u. – Perényi Zs. u. sarka) közterület egy részén álló, 2 db. pavilon ügyében.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Újpest IV/2 Lakásfenntartó Szövetkezet a 1047 Budapest, Baross utca 55-57. számú (73780/6. hrsz.) ingatlan tekintetében - 2013. év, majd 2016. tavaszán – határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött egyrészt Balázs Attila természetes személy egykori tulajdonát képező, 20 m² alapterületű felépítmény bérlőjével, a Ruben Sconto Kft.-vel (székhely: 1063 Budapest, Szív utca 33.; cégjegyzékszám: 01-09-170278; képviseli: Balázs Attila ügyvezető), másrészt a Mázli Sportfogadó Kft.-vel (székhely: 2030 Érd. Naszályi utca 58.; cégjegyzékszám: 01-09-13-08-177550; képviseli: Meinhardt Krisztián ügyvezető), a tulajdonát képező, 19,51 m² alapterületű felépítmény elhelyezése tekintetében.

Tulajdonos: jelenleg Juhász Andrea (2016.08.31. napjáig Balázs Attila)

Helyszín: 1047 Budapest, Baross utca 57. (mellékelt helyszínrajz szerint)

Használt közterület: jelenleg 5 m² (előtető levágása előtt 16,6 m²)

Jelenlegi tevékenység: zöldség és gyümölcs árusítás

Jelenlegi közterület-használati díj mértéke: bruttó 9.754.-Ft/hó

Fennálló tőketartozás: 914.035.-Ft

Tulajdonos: Mázli Sportfogadó Kft.

Helyszín: 1047 Budapest, Baross utca 57. (mellékelt helyszínrajz szerint)

Használt közterület: jelenleg 0 m² (pavilon áthelyezése, 2016. október 1. napja előtt 6 m²)

Jelenlegi tevékenység: totó-lottó, sportfogadás

Jelenlegi közterület-használati díj mértéke: bruttó 0.-Ft/hó (korábban bruttó 11.704.-Ft/hó)

Fennálló tőketartozás: 184.080.-Ft

Nevezett tulajdonosok azon, partnertől kapott információra alapozva kötöttek bérleti szerződést a Lakásfenntartó Szövetkezettel, hogy a 1047 Budapest, Baross utca 57. számú teljes ingatlanrész (jár-daszakaszt is beleértve) – közforgalmú útig bezárólag – teljes egészében annak tulajdonát képezi.

2016. április 8. napján Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Igazgatási Főosztály Építésigazgatási Osztályára bejelentés érkezett, amely szerint a Mázli Sportfogadó Kft. építési engedély nélkül, tűzveszélyes védőtávolságon belüli könnyűszerkezetes fa épületet épített, melynek legalább 30 %-a közterületen helyezkedik el.

Előbbiekre tekintettel elsőször Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Rendvédelmi Szerve (Közterület-felügyelet) 2016. április 9. napján, majd az elsőfokú építés hatóság helyszíni szemlét tartott 2016. április 12. napján a fent megjelölt helyszínen.

Tárgyi jegyzőkönyvek, és a végzett felmérések alapján kiderült, hogy a 2 db. pavilon hasznos alapterületéből – Balázs Attila tulajdonos esetében 16,6 m², a Mázli Sportfogadó Kft. esetében 6 m² – egy rész Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata tulajdonát képező közterület megnevezésű ingatlanon helyezkedik el.

Mindezekre tekintettel az Önkormányzat 2016. május 25. napján kelt levelekben Balázs Attilát – a pavilon tulajdonjogának megvásárlásáig, 2013. június 1. napjáig visszamenőleg – mindösszesen bruttó 1.165.749.-Ft; míg a Mázli Sportfogadó Kft.-t – a pavilon kihelyezése, 2016. április 1. napjáig visszamenőleg – mindösszesen bruttó 234.080.-Ft elmaradt közterület-használati díj megfizetésére kötelezte.

Tekintettel arra, hogy az eredetileg biztosított fizetési határidők eredménytelenül teltek el, az Önkormányzat 2016. szeptemberében fizetési felszólításokat küldött ki a tulajdonosok részére, 15 napos fizetési határidők tűzésével.

Előbbieket követően Kötelezettek – Balázs Attila és a Mázli Sportfogadó Kft. is - 2016. november 17.-ei érkezéssel, fennálló tartozásukra – külön-külön - 24 havi, kamatmentes részletfizetés biztosítását kérelmezték.

Egyúttal 2016. november 16. napján Balázs Attila helyben, pénztárba befizetett 310.000.-Ft-ot, míg a Mázli Sportfogadó Kft. 50.000.-Ft-ot, mely összegek azóta a tőketartozásokból, valamint egyéb felmerült költségekből jóváírásra kerültek.

Fentiekre tekintettel, tárgyi kérelmek Képviselő-testület által történő elbírálásáig az Önkormányzat, a vonatkozó végrehajtási eljárások kezdeményezését felfüggesztette.

Balázs Attila kötelezett kérelme indokolásaként előadta, hogy az üzletet családi vállalkozásban üzemeltette 2016. augusztus 31. napjáig, majd azt 2016. szeptember 1. napjával értékesítette (adásvételi szerződés becsatolásra került).

A pavilon megvásárlásakor – 2013. június 1. napján – az előző tulajdonos, valamin a Lakásfenntartó Szövetkezet akkori elnöke is azzal a téves információval kötött vele szerződést, hogy a pavilon hasznos alapterülete kizárólag szövetkezeti tulajdonú ingatlanon fekszik, a felépítmény per-, és tehermentes. A 2016. május hónapban, Önkormányzat által, jogellenes közterület-használat jogcímen, visszamenőlegesen megállapított követelés anyagilag Kötelezettet és családját (3 fő kiskorú gyermek) teljes egészében ellehetetlenítette, megélhetését veszélybe sodorta, mivel fő bevételi forrásuk az üzlet forgalma volt.

Tekintettel arra továbbá, hogy Kötelezettnek a felépítmény értékesítéséért kapott ellenértékből kellett kifizetnie a pavilon még rá eső fenntartási költségeit, valamint abból az Önkormányzat felé is önkéntes befizetést teljesített 2016. november 16. napján, ezért a még fennálló tartozását egy összegben megfizetni nem tudja.

Egyebekben tájékoztatom T. Képviselő-testületet, hogy jelen pavilon új tulajdonosa, Juhász Andrea 2016. november 18. napján kérelemmel élt az Önkormányzat felé visszavonásig érvényes közterület-használat engedélyezése iránt, egyúttal nyilatkozta, hogy a pavilon közterületre benyúló, hasznos alapterületét (16,6 m²) lecsökkentette 5 m²-re, mivel az előtetőt idő közben eltávolította, így kizárólag a felépítmény lábazatának egy része (melynek anyag beton) áll önkormányzati ingatlanon.

A Mázli Sportfogadó Kft. ügyvezetője, Meinhardt Krisztián kérelme indokolásaként előadta, hogy az üzlet kezdő vállalkozásnak minősül, a Kft. 2015. október hónapban alakult.

Előadta továbbá, hogy tárgyi ingatlan bérbevételekor a Lakásfenntartó Szövetkezet az ügyvezetőt tévedésbe ejtette az által, hogy arról tájékoztatta, miszerint a teljes, pavilon hasznos alapterületét képező terület saját tulajdonát képezi.

Tekintettel arra továbbá, hogy Kötelezett a felépítményt, annak elhelyezése óta nem üzemelteti tekintettel az Önkormányzat által 2016. május 25. napján, visszamenőlegesen, jogellenes közterület-használatért kiszabott követelésre, a még fennálló tartozását egy összegben megfizetni nem tudja, valamint jelezte azt is, hogy tárgyi felépítményt 2016. október 1. napjával áthelyeztette a Lakásfenntartó Szövetkezet tényleges tulajdonát képező ingatlanra.

A kérelmekben foglaltak és a csatolt dokumentumok alapján egyértelműen kitűnik, hogy az Önkormányzat által megállapított díjtartozások a tulajdonosok önhibáján kívül keletkezettek.

A hatályos közterület-használati rendeletünk szerint, erre a területre a pavilonokra megállapított díjtétel 1.280,- Ft/m²/hó + 20% + 27 % ÁFA.

A kérelmek a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdésén alapulnak, amely kimondja, hogy a Képviselő-testület bármely önkormányzati vagyonelem tekintetében, közvetlenül gyakorolja a tulajdonosi jogokat, azaz azokkal kapcsolatban jogosult döntést hozni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete a kérelmeket megvizsgálta, és úgy dönt, hogy hozzájárul Balázs Attila, a Mázli Sportfogadó Kft., valamint Juhász Andrea kérelmében foglaltakhoz, azaz engedélyezi

- **Balázs Attila részére – a 1047 Budapest, Baross utca 57. szám alatti (Baross u. – Perényi Zs. u. sarka), közterületre benyúló, magántulajdonú pavilon tekintetében – fennmaradó 914.035.-Ft tőkekövetelés 24 havi, kamatmentes részletekben történő megfizetését;**
- **a Mázli Sportfogadó Kft. részére – a 1047 Budapest, Baross utca 57. szám alatti (Baross u. – Perényi Zs. u. sarka), egykor közterületre benyúló, magántulajdonú pavilon tekintetében - fennmaradó 184.080.-Ft tőkekövetelés 24 havi, kamatmentes részletekben történő megfizetését;**
- **Juhász Andrea tulajdonos részére - a 1047 Budapest, Baross utca 57. szám alatti (Baross u. – Perényi Zs. u. sarka), közterületre benyúló, Balázs Attilától megvásárolt, magántulajdonú pavilon tekintetében - 2016. szeptember 1. napjától visszavonásig érvényes közterület-használati szerződés Önkormányzattal történő megkötését, 5 m² hasznos alapterület vonatkozásában.**

Felelős: a Polgármester, a hatáskörrel rendelkező Alpolgármester útján.

Határidő: folyamatos

Budapest, 2016. november 22.

Dr. Molnár Szabolcs

Készítette:

dr. Kappel Patrícia

Háttéranyag az Alpolgármesteri Titkárságon megtekinthető.