



ALPOLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. június 24.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az 1047 Budapest, Fóti út 81. (74652 hrsz.) számú ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan
Előterjesztő:	Déri Tibor alpolgármester
Előterjesztést készítette:	Mártonffy István főépítész
Előterjesztés egyeztetve:	Turóczi András városüzemeltetési főosztályvezető T. Kovács Beáta adóigazgatási osztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pálfi Nikolett jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

A Maksi Autómosó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Fejlesztő) (székhelye: 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 90., adószáma: 23847172-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-188269, képviseletében eljár: Heteyi András József ügyvezető) azzal a kéréssel kereste meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását kezdeményezze a résztulajdonában lévő Budapest IV. kerület, Fóti út 81. szám alatti, 74652 hrsz-ú, belterületi, kivett ipartelep megnevezésű ingatlan vonatkozásában (1. sz. melléklet).

A KÉSZ előírásainak módosítását elsősorban az a fejlesztői szándék indokolja, hogy a területen jelenleg nem megengedett az autómosó rendeltetés. Az autómosó létesítményt a Fejlesztő megvalósította, de üzembe helyezni nem tudta, ugyanis arra a KÉSZ 35. § (6) bekezdésének előírásai alapján nincs lehetősége.

A Fejlesztő 2019. márciusában fordult kártalanítási igényével először az Önkormányzathoz. Az Önkormányzat a kártalanítási igényt nem tartotta jogosnak.

Ezt követően a Fejlesztő a KÉSZ előírásainak módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy a területen a jelenleg nem megengedett autómosó létesítése és üzemeltetése megvalósítható lehessen. A Fejlesztővel hosszas egyeztetés történt a KÉSZ módosításának előkészítésével kapcsolatban. 2021-ben fejlesztői felajánlás érkezett tárgyi ügyben. Elkészült a KÉSZ módosítást megalapozó, előzetes szakmai állásfoglalás kialakításához településtervező által összeállított dokumentáció, továbbá Fejlesztő az ingatlan tulajdonostársaival is egyeztetett.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága (a továbbiakban Bizottság) a 2022. szeptember 28-i ülésén megtárgyalta a Fejlesztő kérelmét, a KÉSZ módosítási javaslatát, és a 34/2022. (09.28.) számú VVB határozatában nem javasolta a Képviselő-testületnek a fejlesztési kérelemben foglaltak támogatását.

Fejlesztő 2025. május 6-án újabb kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a Budapest IV. kerület Fóti út 81. szám alatti, 74652 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó KÉSZ módosítását kezdeményezve.

A Fejlesztő a tárgyi ügyben a Bizottság 2022. szeptember 28-i ülésére elkészített előterjesztésben ismertetett kérelmében foglalt változtatási szándéka nem változott, az továbbra is fennáll.

Az autómosó ügyében a Bizottság részére, a 2022. szeptember 28-i ülésen ismertetett és a 2025. május 6-án tett vállalásokat az alábbi összehasonlító táblázat mutatja be:

	vállalás leírása	vállalás 2022-ben	vállalás 2025-ben
1.	az Önkormányzat részére megfizet a KÉSZ módosításakor,	5.000.000,- Ft + ÁFA a későbbiekben, az üzemeltetés során esetlegesen felmerülő kedvezőtlen környezeti és közlekedési hatások ellentételezésére,	10.000.000,- Ft + ÁFA a humáninfrastruktúra fejlesztéséhez történő hozzájárulásként
2.	vállalja fa ültetését és telepítését	15 db	15 db
3.	vállalja a KÉSZ módosításának finanszírozását, egyúttal vállalja a KÉSZ módosítására vonatkozó háromoldalú vállalkozási szerződés aláírását a tervező céggel, és az Önkormányzattal,	950.000,- Ft + ÁFA	vállalja (a KÉSZ módosítás finanszírozásának megváltozott értékében)
4.	vállalja az előbbi pontokban foglalt vállalásokra és felajánlásokra vonatkozóan készülő településrendezési szerződés aláírását, továbbá hozzájárul a településrendezési szerződésben foglalt településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez,	vállalja	vállalja
5.	lemond a kártalanítási igénye érvényesítéséről az Önkormányzat felé.	lemond	lemond

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 81/2025.(V.29.) határozatával elfogadott Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Gazdasági Programja 2025-2029. 1. számú melléklete szerint, a „Telepítési tanulmányterv (TTT) és Településrendezési Szerződés (TRSZ) előkészítése során a fejlesztő által kezdeményezett kerületi építési szabályzat módosítás, illetve egyéb településrendezéssel összefüggő kérelmek értékelési szempontjai” alapján a tervezett fejlesztés paraméterei az előterjesztés 2. sz. mellékletében részletezettek szerint elkészült.

Az ingatlanérték változását elemző értékbecslés nem készült.

A terület tervezett, autómosó üzemeltetését lehetővé tevő funkcióváltása a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint hatással lenne a kerületi adóbevételekre és a térség közlekedésére, a felajánlás a humáninfrastruktúra fejlesztésére vonatkozik, amire nincs hatása a fejlesztésnek.

A tárgyi kérelem olyan területre vonatkozik, ahol a KÉSZ egyértelműen nem teszi lehetővé autómosó létesítését és üzemeltetését. A Fejlesztő ennek ellenére megkezdte és meg is valósította beruházását, figyelmen kívül hagyva az érvényben lévő építési és településrendezési előírásokat. Az utólagos szabályossá tétel céljából most a KÉSZ módosítását kezdeményezi, hogy a már meglévő létesítményt utólag illeszthesse be a szabályozási környezetbe.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének álláspontja szerint azonban egy ilyen irányú módosítás nemcsak az érvényben lévő szabályozás megkerülését legitimálná utólagosan, hanem veszélyes precedenst is teremtene a jövőre nézve, aláásva a településrendezési tervek jogbiztonságát és a szabályozási rendszer következetességét.

Különösen aggályosnak tartjuk, hogy a beruházás már a szabályozással ellentétesen megvalósult, valamint azt is, hogy a Fejlesztő az önkormányzattal szemben kártérítési igényt is bejelentett – miközben éppen ő az véleményünk szerint, aki a vonatkozó szabályok megszegésével járt el.

Mindezek fényében a Bizottság számára azt javasoljuk, hogy a kérelmet – a jogszerűség és az önkormányzati szabályozási rendszer integritásának megőrzése érdekében – ne támogassa, és a KÉSZ módosítására irányuló kezdeményezést utasítsa el.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.)

önkormányzati rendelete 1. melléklet 4.1. pontja szerint a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság közreműködik az Önkormányzat városüzemeltetési, városfejlesztési, környezetvédelmi, épített örökségvédelmi, közlekedési stratégiájának kidolgozásában, fegyelemmel kíséri azok végrehajtását. A Bizottság szükség esetén intézkedést kezdeményez a stratégiai célok megvalósítása érdekében.

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságnak a határozati javaslat elfogadását.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága .../2025. (...) határozata az 1047 Budapest, Fóti út 81. szám alatti, (74652 hrsz-ú) ingatlanon tervezett autómosó üzemeltetés településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el az 1047 Budapest, Fóti út 81. szám alatti, 74652 hrsz-ú ingatlanon a Maksi Autómosó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 90., adószáma: 23847172-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-188269, képviseletében eljár: Heteyi András József ügyvezető), mint résztulajdonos által tervezett autómosó működtetésével kapcsolatos településrendezést érintő, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV. 3.) önkormányzati rendelet módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: azonnal

Keltezés: digitális aláírás szerint

Déri Tibor
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: MAKSI Autómosó Kft. kérelem
2. sz. melléklet: A tervezett fejlesztés hatásainak értékelése