

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **János utcai közterület-használatról**

(Készült: a Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottság 2017. január 18-i ülésére)

**Tisztelt Bizottság!**

#### **Vezetői összefoglaló:**

A János utcában a gyalogosok biztonságos közlekedése érdekében szükséges a meglévő járda átalakítása és szélesítése, hiányzó járdaszakasz kiépítése. A kialakítandó járda a 1562/12. hrsz-ú magáningatlan területét is érinti, a szükséges terület megvásárlását (99 m<sup>2</sup>) a Vagyongazdálkodási Iroda a Képviselő-testület elé terjeszti. Az ingatlan tulajdonos a kapubejárója biztosítására 55 m<sup>2</sup> közterület használatát kérte az 1686. hrsz-ú ingatlanon, mert ezen keresztül használják a kapubejáratot (jelenlegi tulajdonosok a kialakult állapotban vették meg az ingatlan). A kapu esetleges áthelyezése nagy költséggel járna. A megvásárolni kívánt terület árának és a használatra adott közterület térítési díjának ellentételezése pénzmozgás nélkül lehetséges. Kérjük a T. Bizottságtól a közterület-használati díjat megállapítani és az ellentételezést jóváhagyni.

#### **Döntés pénzügyi hatása:**

A magánterület tulajdonosai a járdaépítéshez szükséges területet (1562/12 hrsz. 99 m<sup>2</sup>) pénzmozgás nélkül az önkormányzat tulajdonába adnák, ennek fejében azonos értékben, az 1686 hrsz-ú „közterület” besorolású ingatlan 55 m<sup>2</sup> területét pedig az önkormányzat adja 15 évre használatba. Fenti tranzakciók nem járnának pénzmozgással. A telekalakítási és hatósági díjakat a Városfejlesztési Iroda vállalja.

#### **Részletes kifejtés:**

Az ízbégi városrészt a János utca köti össze a Püspökmajori lakóteleppel. A gyalogos forgalom folyamatos, de a tanítási időszakban kiemelten sokan közlekednek itt, és a kétirányú, meredek utca forgalma különösen a gyalogosokra nézve veszélyes. A gyalogosok biztonságos közlekedése érdekében szükséges a meglévő járda átalakítása és szélesítése, hiányzó járdaszakasz kiépítése, különös tekintettel – első ütemben - a Táncsics Mihály utca és Deli Antal utca által határolt szakaszon.

A Grafitus Építőipari és Szolgáltató Kft. a János utca teljes hosszának **hiányzó járdaszakaszaira** az útépitési, víztelenítési és forgalomtechnikai tervet elkészítette.

**Az új járda a tervek szerint érinti az 1562/12. hrsz-ú ingatlan**, amely magántulajdonban lévő közforgalom elől elzárt magánút (a 1562/13 hrsz-ú lakóingatlanlal azonos tulajdonban van). Közterületi érintettsége már a hatályos HÉSZ-ben is jelölt (kisajátításra váró terület). Az ingatlan jelenlegi tulajdonosaival, Érmezei Viktóriával és Érmezei Zsolttal (továbbiakban: Ügyfelek) és ügyvédjükkel is több alkalommal egyeztetett a Vagyongazdálkodási Iroda a projekt sikeres végrehajtása érdekében.

**Az egyeztetések eredményeként az ingatlan tényleges használati szándékhoz igazodó megosztása javasolt:**

Az igazságügyi szakértő által készített értébecslés az 1562/12. hrsz-ú ingatlan fajlagos értékét bruttó 10.000 Ft/m<sup>2</sup> összegben állapította meg (2. sz. melléklet). **Az új járda megvalósításához az ingatlanból 99 m<sup>2</sup> szükséges.** Ezt a területet az önkormányzat megvásárolná az Ügyfelektől, ennek vételára összesen **bruttó: 990.000 Ft.**

Az Ügyfelek a kapubejárójuk kialakult állapot szerinti megtartására a 1686. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból (József Attila utca) hosszú távra 55 m<sup>2</sup>-t kívánnak bérelni.

A közterület bérleti díja a 333/2013. (XI.14.) Kt. sz. határozat és Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közterület-használat rendjének szabályozásáról szóló 25/2016. (X.17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 1. sz. melléklete 34. pontja szerint a túlkerítés díjtétele 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

- A 1562/12 hrsz-ú magáningatlan 99 m<sup>2</sup> területének piaci értéke:  $99 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{990.000 \text{ Ft}}$ ;
- A 1686 hrsz-ú közterület bérleti díja:  $150 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 55 \text{ m}^2 = 8250 \text{ Ft/hó}$ , 1 évre: 99.000 Ft, 10 évre: 990.000 Ft, **15 évre: 1 485 000 Ft**;
- Egyéb kiadás: telekalakítás költsége (1562/12 hrsz. megosztása), földhivatali szolgáltatási díjak, összesen kb. 100 E Ft, melyet a Városfejlesztési Iroda költséghelyéről biztosítható.

A R. 3. § (8) bekezdése alapján: a közterület-használat jelen rendeletben meghatározott feltételeitől eltérő szabályozást igénylő ügyekben az első fokú eljárás lefolytatása a városüzemeltetési kérdésekkel foglalkozó szakbizottság hatáskörébe tartozik. A Bizottság ezen hatásköre gyakorlása során a közterület-használat feltételeit a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően is megállapíthatja.

Tekintettel arra, hogy a gyalogosközlekedés biztonságosabbá tétele más módon nem oldható meg, valamint arra, hogy a HÉSZ módosítással egyidejűleg közpark besorolású lesz várhatóan az ingatlan, amely ingatlanoknál Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 236/2016. (X.13.) Kt. sz. határozatával területhasználati díjként irányárként bruttó 100 Ft/m<sup>2</sup>/hó összeget határozott meg, és az ingatlan tulajdonosok konstruktívan együttműködnek a cél érdekében, kérjük a T. Bizottságot, hogy amennyiben a Képviselő-testület hozzájárul a 99 m<sup>2</sup> magánterület megvásárlásához a jelzett áron, akkor

- a közterület-használati díjat 15 évre 990 000 Ft-ra mérsékelje, és ennek ellentételezésének fentiek szerinti módját fogadja el;
- engedélyezze az Ügyfelek részére további 5 évre a közterület használatát azzal, hogy évente előre térítik meg a mindenkor rendeleti szabályozás szerinti díjat (tehát ez 2032-től aktuális).

*Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.*

**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Vázlati terv
2. sz. melléklet: 1562/12 hrsz. ingatlanforgalmi szakértői vélemény
3. sz. melléklet 1562/12 hrsz. tulajdoni lap
4. sz. melléklet: 1686 hrsz. tulajdoni lap

**Határozati javaslat**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési, Jogi és Pénzügyi Bizottsága a Szentendre, János utcai járda megépítéséhez kapcsolódó tulajdonjogi viszonyok rendezése érdekében úgy dönt, hogy

1. a határozat mellékletét képező terv alapján az 1686. hrsz-ú számú közterületi ingatlanból 55 m<sup>2</sup>-t hosszú távra (15 + 5 évre) használatba ad Érmezei Zsoltnak és Érmezei Viktóriának (továbbiakban: Ügyfelek), akik jelenleg az 1562/12. és 1562/13. hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai,
2. a közterület-használat díját 2017.01.01. - 2031.12.31. közötti időszakra (15 évre) összesen 990 000 Ft-ban állapítja meg,
3. hozzájárul, hogy az Ügyfelek a közterület-használati díjat ne készpénzben fizessék meg, hanem az kerüljön beszámításra az Önkormányzat által az Ügyfelek tulajdonát képező 1562/12 hrsz-ú ingatlanból megvásárolandó 99 m<sup>2</sup> nagyságú telekrész vételárába,
4. a közterület-használat 2032-től további 5 évvel meghosszabbítható azzal, hogy Ügyfelek a közterület-használat mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szerinti díját minden évben előre térítik meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** azonnal

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Közigazgatási és Adó Iroda

Szentendre, 2017. január 9.

**Verseghi-Nagy Miklós**  
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2017. január 9.

**dr. Gerendás Gábor**  
jegyző

A döntés nincs hatással az önkormányzat költségvetésére.

Szentendre, 2017. január 9.

**Kéri Mihály**  
gazdasági vezető

Előkészítette:

**Radányi Magdolna**  
közterület-használati koordinátor

Ellenőrizte:

**dr. Ligetfalvi Kinga**  
irodavezető