

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 1501-2/2017/01

Tárgy: Előterjesztés

Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Pomáz Város Önkormányzat

Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS

Pomáz, 2039 hrsz.-ú ingatlan adásvétele

A Pomáz, József Attila utca 2039 hrsz.-ú ingatlan Pomáz Város tulajdonában van. Jelenleg a 2038 hrsz.-ú ingatlannal együtt van elkerítve, melynek tulajdonosa elhalálozott. A néhai Kovács Ferencné 2013 Pomáz, József Attila u. 22. alatti lakos, halála előtt úgy nyilatkozott, hogy a terület bekerítésére a Pomáz Nagyközségi Tanács VB Szakigazgatási szervétől (általa megfogalmazott), „bekerítési engedélyt” kapott 42 évvel ezelőtt, mert a területet szemétdombnak használták az emberek, de erre vonatkozóan iratot ne tudott felmutatni. Az ingatlan a tulajdoni lapon közterület, a helyi építési szabályzat szerint közúti közlekedésre alkalmas közlekedési terület.

Jelenleg csak a 2038 hrsz.-ú ingatlan kertjének megközelítésére alkalmas, mert 2027 hrsz.-ú nyílt árok elválasztja a kb. 1 méteres szintkülönbséggel lejjebb lévő 2025/1 hrsz.-ú közterületet.

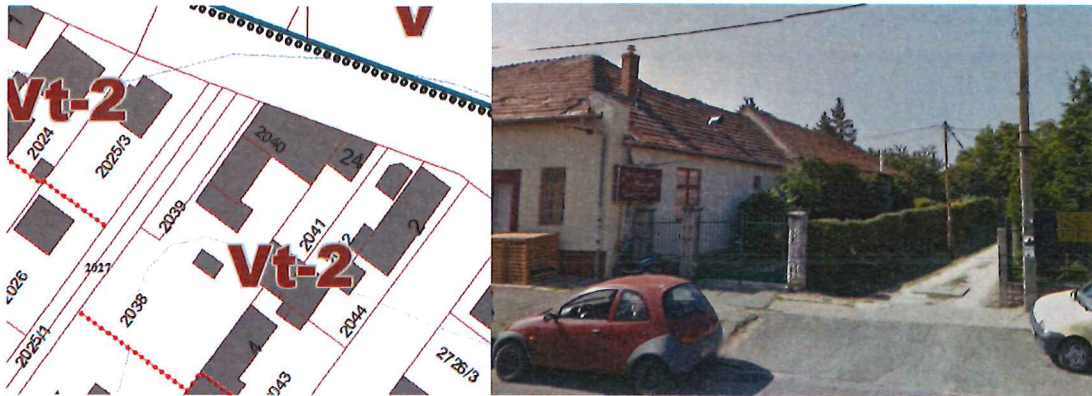
A testület 2016.01.28-án 15/2016 (I.26.) sz. Ök. határozatával úgy döntött, hogy a 2038 hrsz.-ú ingatlan örökösével szemben a szükséges jogi lépéseket elkezdi az ingatlan birtokbavételére vonatkozóan. Az örökösödési eljárás lezajlása után Nagy Andor 2013 Pomáz, Szamóca utca 17. szám alatti lakos, mint örökös a 2038 hrsz.-ú ingatlant Turóczy Elek 1071 Budapest, Damjanich utca 44. B ép I. em. 1/a részére eladta. Turóczy Elek 2016.08.10-én 2 100 000 Ft vételi ajánlatot tett a 2039 hrsz.-ú ingatlanra vagy annak egy részére. Turóczy Elek a Maroni Cukrászda tulajdonosa, aki az adott terület utcafront felőli részén szeretné bővíteni a szolgáltatás minőségét kihelyezett asztalokkal székekkel.

A Hivatal megvizsgálta annak lehetőségét, hogy a 2027 hrsz.-ú árok szakszerű lefedésével, bokorirtással, területrendezéssel, a 2039 hrsz.-ú ingatlant hogyan lehetne parkolónak használni és a következő megállapításokat tette:

A 2039 hrsz teljes hossza mentén 8-10 parkolóhely alakítható ki. Ebben az esetben a 2038 hrsz.-ú ingatlanban kialakított lakás értéke csökkenne, mert a konyha, nappali helyiség ablaka alatt közvetlenül lennének a parkolóhelyek. Részleges eladás esetén (az ingatlan felének az értékesítésekor) már csak 3-5 parkolóhelyet lehet létesíteni, amely csak részben segítene csökkenteni a városközpont parkolási problémáit.

A parkolóhelyek kialakításának költségei mindkét esetben a tereprendezések miatt az ár értékarányt figyelembe véve (oszlopáthelyezés, új áram és egyéb bekötések) igen magasak, továbbá az utcából való ki és behajtás 45 fokos parkolás esetén csak tolatva, 90 fokos parkolás szög esetén pedig nehézkesen és körültekintően lehetséges. Tolatásos kiállás esetén a forgalmas útra való kihajtás fokozottan balesetveszélyes a szűkös parkolóhelyek kialakítása pedig a kevésbé rutinos parkolók helyzetét nehezítené. Mindezek mellett mindkét esetben a területet nagy valószínűséggel a Maroni cukrászda dolgozói használnák elsősorban, hiszen az ott dolgozóknak könnyítené a helyzetét.

Az ingatlanra ingatlan szakértői értékbecslést készítettünk, aki során az ingatlan értékét bruttó 2 700 000 Ft -ban határozta meg. Az értékbecslésről értesítettük a vételi ajánlatot tevőt aki azt elfogadta. Mivel az ingatlanra vonatkozóan a korábbi ingatlan tulajdonos (489 000 Ft) telekhasználati díjat nem fizetett meg, és a többszöri tulajdonosváltás és a telek használatára vonatkozó jogi helyzet miatt az erre vonatkozó követelés érvényesítése nem valószínűsíthető, ezért annak továbbítása (az új tulajdonosra való hárítása) beszámítása nélkül javasolom Turóczy Elek vételi ajánlatának elfogadását a 15/2016 (I.26.) sz. Ök. határozat visszavonását.



Pomáz, 2017.02.07.

Vicsi László *s.k.*
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (II.15.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy a 2039 hrsz.-ú 163 m² nagyságú közterület birtokbavételére vonatkozó 15/2016 (I.26.) sz. Ök. határozatát visszavonja.

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (II.15.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testületeigennem szavazattal tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a **Pomáz, belterület 2039 hrsz.-ú** 163 m², nagyságú magánút megnevezésű ingatlanának 1/1 tulajdoni hányadát értékesítésre jelöli ki, továbbá arra vonatkozóan Turóczy Elek 1071 Budapest, Damjanich utca 44. B ép I. em. 1/a bruttó 2 700 000 Ft-os azaz kettőmillió-hétszázezer forintos vételi ajánlatát fogadja el. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvétel és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

169-3/2016/01

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Hámornyikné Csemeczki Zita
főtanácsos részére

Tisztelt Pomáz Város Önkormányzata!

A Pomáz belterület 2039 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa Pomáz Város Önkormányzata.

A 2039 helyrajzi szám ingatlannal szomszédos ingatlanon helyezkedik el a családi tulajdonunkat képező Maroni Cukrászda, illetve a Pomáz belterület 2038/2 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant 2016. március 29-én megvásároltuk. A 2039 helyrajzi számú ingatlant a 2038/2 helyrajzi számú ingatlanunk eladója, Kovács László jogelődje, Kovács Lászlóné elbirtokolta, tekintettel arra, hogy azt az 1970-es évek óta sajátjaként használta, azt lekerítette, a 2013. évi önkormányzati vételi ajánlatig.

Eladóm így ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, aki perben kérheti tulajdonjoga megállapítását és bejegyeztetését. Ebben az esetben szándékában áll az ingatlant eladni részemre, melyet írásban is vállalt.

A Maroni Cukrászda a pomázi lakosság kedvelt cukrászdája. Szeretnénk szolgáltatásunk javításával és bővítésével színvonalunkat emelni. Ehhez szeretnénk az említett ingatlant megvásárolni, és így a peres eljárást elkerülni.

Fentiekre tekintettel az alábbi ajánlatot teszem:

- 2 100 000.- Ft vételárért megvásárolom a Pomáz belterület 2039 helyrajzi szám alatti ingatlant.
- Vállalom, hogy az elbirtoklótól nyilatkozatot szerzek be, hogy az adásvétellel kapcsolatban semmilyen igénye nincsen.
- Tekintettel az elbirtoklásra, az ingatlan használatával kapcsolatosan az Önkormányzatnak semmilyen jogcímen nincsen igénye.

Jelen ajánlatot 2016. 09.10. napig tartom fenn.

Jelen ajánlat perben fel nem használható!

Pomáz, 2016. 08.10.

Tisztelettel:

Maroni Cukrászda

képv.: Turóczy Elek

Ingyanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A **2013 POMÁZ, JÓZSEF ATTILA UTCA 2039 hrsz.** kivett közterület megnevezésű ingatlan Pomáz Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadának piaci forgalmi érték meghatározása.

Megbízó

Pomáz Város Polgármesteri Hivatala (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.)

Megbízott

DANEL Igazságügyi Szakértői Kft (1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A. telephely: 2011 Budakalász, Petőfi u. 18.)

A megbízás tárgyában végzett vagyonértékelés eredménye

A **2013 POMÁZ, JÓZSEF ATTILA UTCA 2039 hrsz.** kivett közterület megnevezésű ingatlan Pomáz Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadának tehermentes forgalmi értéke, kerekítve:

2 700 000 Ft,

azaz Kettőmillió-hétszázézer forint.

Helyszíni szemle időpontja

2016. december 12.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2016. december 19.

DANEL
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KFT

Bakonyváriné Ottmár Tímea

okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen

Igazolvány szám: 009162

Danel Kft

IRM: 006526