

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.

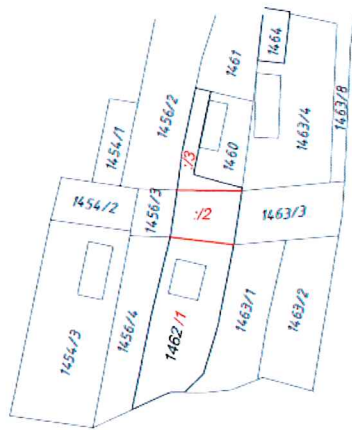
Ügyiratszám: -1/2017/01
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Pomáz Város Önkormányzat
Városfejlesztési Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

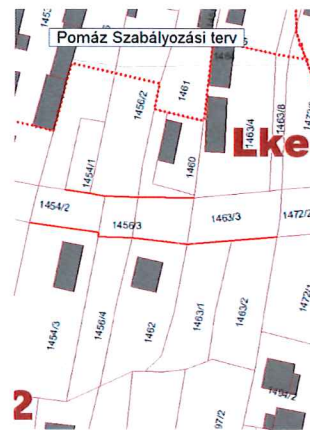
Pomáz, Goethe utca 1462 hrsz.-ú ingatlanon meglévő szennyvízátelő jogi helyzetének rendezésére

A magántulajdonban lévő, Pomáz, Goethe utca 1462 hrsz.-ú ingatlanon több éve (2009.06.08-ai használatbavétellel) Pomázi Szennyvíz-csatorna építő Víziközmű Társulat Goethe utcai lakosság megfelelő ellátására az ingatlan tulajdonosainak szóbeli hozzájárulásával, egy szennyvízátelőt épített a telek azon részére, amely több éve közútként van megjelölve a helyi építési szabályzatban.



A tervezett telekalakítás

és



a Pomázi Szabályozási terv

Pomáz Város Önkormányzata, mint a megszűnt Pomázi Szennyvíz-csatorna építő Víziközmű Társulat által létrehozott víziközmű tulajdonosa, vagyoni jogok és kötelezettségek kezelője 2012.04.15-én vette át az építményt. A szóbeli megállapodás része volt, hogy a csatorna érdekeltségi hozzájárulást a 1462 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak nem kellett volna megfizetnie. Később azonban írásbeli megállapodás hiányában a 324 810 Ft- érdekeltségi hozzájárulást 76 965 Ft késedelmi pótlékkal együtt behajtásra adta át a társulat a megszűnése előtt (összesen: 401 775 Ft-ot). A pénzügy behajtásának végrehajtását később a Hivatal Adócsoportja a fenti okok miatt felfüggesztette.

Az átelő alatti területnek, közterületé való nyilvánítására, a mai napig nem történt meg, továbbá az átelő nem szerepel az ingatlannyilvántartásban, az egyéb önkormányzati vagyoni nyilvántartásban, azaz az építmény továbbra is egy magántulajdonban lévő telekrészen található.

Az ingatlan bejegyzett tulajdonosai:

- **Szigetvári Mihályné**, 2013 Pomáz, Beniczky utca 19.
- **Szigetvári Éva** 2330 Dunaharaszti, Szőlőhegy utca 29.
- **Krisztián Lászlóné** 2013 Pomáz, Beniczky utca 29.
- **Szigetvári Attila** (2013 Pomáz, Beniczky utca 28.

Tekintettel arra, hogy a fenti tulajdonosok közül Szigetvári Éva nevű személytől a levelek évek óta címzett ismeretlen jelzéssel érkeztek vissza, továbbá az okmányirodától azt az értesítést kaptuk, hogy ilyen nevű személy nem létezik, ezért a megállapodást sokáig nem jöhetett létre.

Hosszas kutatás eredményeképpen a Hivatal felderítette a személy pontos adatait és tartózkodási helyét ezért elkészült a **mellékelt szerződés tervezet**.

Tekintettel arra, hogy a megállapodáshoz és a telekalakításhoz azonban egyéb végrehajtó szerv hozzájárulása is szükséges, (15 különböző terhelés) ezért a megállapodás végrehajtása várhatóan több hónapot vesz majd igénybe.

Reményeink szerint a fenti végrehajtást kérő és jelzalogot bejegyző szervek, egy olyan telekalakításhoz, mellyel a telekről, a szennyvízáttemelő, mint további teher (rendezetlen építmény) lekerül, valamint a Goethe utca megnyitásával maga telek építési telekké (azaz értékesebbé) válik hozzájárulnak. A fentiek végrehajtására azonban feltehetőleg több hónapra lesz szükség.

A fenti megállapodásra és telekalakításra szükség van, mert addig az utca végében élő lakossághoz közműveket nem tud vezetni a vízművek, hiszen a magántelken keresztül újabb vezetékek lefektetése nem lehetséges, illetve az **ingatlannyilvántartásba és a vagyonszázelektroni nyilvántartásba nem tudjuk átvezetni az építmény létét** és további fejlesztéseket sem tudunk végrehajtani a területen (pl.: útépités, egyéb további közművek).

Pomáz, 2017. június 7.



Vicsi László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (VI.16.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy a **Szigetvári Mihályné** 2013 Pomáz, Beniczky utca 29. szám alatti az **Orbán Gábor Ferencné** 2800 Tatabánya, Jókai Mór utca 107. szám alatti, **Krisztián Lászlóné** 2013 Pomáz, Beniczky utca 29. valamint a **Szigetvári Attila** 2013 Pomáz, Beniczky utca 29. lakos magántulajdonában lévő 1462 hrsz.-ú lakóház és udvar megnevezésű ingatlanból, a saját költségén telekalakítással létrehozza a 1462/1 hrsz.-ú 692 m² nagyságú kivett lakóház és udvar, a 1462/2 hrsz.-ú 222 m² nagyságú kivett közút valamint a 1462/3 hrsz.-ú 139 m² nagyságú kivett magánút ingatlant. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 1462/2 hrsz.-ú 222 m² nagyságú kivett közútnak Önkormányzat részére történő átadása, a telekalakítási előszerződés és a telekalakítási és az ingatlan-nyilvántartási eljárása során, az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Telekalakítási előszerződés

Mely létrejött

egyrésztől

Szigetvári Mihályné (születési neve: ; születési helye és ideje: ;
anyja születési neve: ; személyi azonosító jele: ; személyi
igazolvány száma: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 2013
Pomáz, Beniczky utca 29. szám alatti lakos,

Orbán Gábor Ferencné (születési neve: ; születési helye és ideje: Budapest;
anyja születési neve: ; személyi azonosító jele: ; személyi
igazolvány száma: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 2800
Tatabánya, Jókai Mór utca 107. szám alatti lakos,

Krisztián Lászlóné (születési neve: ; születési helye és ideje: ;
anyja születési neve: ; személyi azonosító jele: ; személyi
igazolvány száma: ; adóazonosító jele: ; állampolgársága: magyar) 2013
Pomáz, Beniczky utca 29. szám alatti lakos,

Szigetvári Attila (születési neve: ; születési helye és ideje: ;
anyja születési neve: ; személyi azonosító jele: ; adóazonosító
jele: ; állampolgársága: magyar), 2013 Pomáz, Beniczky utca 29. szám alatti lakos, mint
Tulajdonosok – 1 (továbbiakban: **Tulajdonosok - 1**),

másrésztől

Pomáz Város Önkormányzata (székhelye: 2013 Pomáz, Kossuth L. u. 23., statisztikai azonosítója: 15731058-8411-321-13; adószáma: 15731058-2-13; törzsszáma: 731058; képviselőjében eljár: Vicsi László polgármester, mint Tulajdonos - 2 (továbbiakban: **Tulajdonos - 2**) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1. Az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint egymás között 3/6-1/6-1/6-1/6 (Szigetvári Mihályné: 3/6, Orbán Gábor Ferencné: 1/6, Krisztián Lászlóné: 1/6, Szigetvári Attila: 1/6) tulajdoni hányadban Tulajdonosok - 1 tulajdonát képezi a **pomázi 1462 hrsz-ú**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1053 m² területű belterületi ingatlan.

Az ingatlant az alábbi terhek terhelik, az ingatlan nyilvántartás III. részének

- 6. pontja alatt, az **OTP SZENTENDREI FIÓK** javára bejegyzett **jelzálogjog** 500.000,- Ft és járulécai erejéig,
- 7. pontja alapján, az **OTP SZENTENDREI FIÓK** javára bejegyzett **jelzálogjog** 600.000,- Ft és járulécai erejéig,
- 8. pontja alapján, az **OTP SZENTENDREI FIÓK** javára bejegyzett **elidegenítési és terhelési tilalom**,
- 9. pontja alatt, a **Pomáz Város Önkormányzata** javára bejegyzett **jelzálogjog** 100.000,- Ft kölcsön erejéig,
- 10. és 11. pontja alapján, **Szigetvári Mihályné** javára bejegyzett **özvegyi jog**,
- 12. pontja alatt, **Zsidei Barnabás** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 90.000,- Ft, főkövetelés és 40.000,- Ft járulék erejéig,
- 14. pontja alatt, **Görtl Gyöngyi** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 25.000,- Ft, főkövetelés és járulécai erejéig valamint 100.000,- Ft járulék erejéig,
- 20. pontja alapján, a **T-MOBILE MAGYARORSZÁG RT.** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 101.267,- Ft főkövetelés és járulécai erejéig,
- 22. pontja alatt, az **OTP FAKTORING KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT.** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 653.302,- Ft főkövetelés és járulécai erejéig,
- 23. pontja alatt, a **FÓNIX FAKTOR RT.** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 193.453,- Ft főkövetelés és járulécai erejéig,
- 24. pontja alapján az **OTP FAKTORING KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT.** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 653.302,- Ft főkövetelés és járulécai erejéig,
- 26. pontja alatt a **Pomáz Város Önkormányzata** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 100.000,- Ft főkövetelés és járulécai erejéig.

- 33. és 34. pontja alapján a **FÓNIX FAKTOR RT.** javára bejegyzett **árverés kitűzése.**
- 35. pontja alatt a **NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL** javára bejegyzett **jelzálogjog** 402.400,- Ft és járulékai erejéig.
- 36. pontja alapján az **OTP FAKTORING KÖVETELÉSKEZELŐ ZRT.** javára bejegyzett **végrehajtási jog** 143.561,- Ft és járulékai erejéig.

2. Felek megállapítják, hogy Tulajdonos – 2 jogelődje, a Víziközmű Társulat Goethe utcai lakosság ellátására a Tulajdonosok tulajdonában álló ingatlanra a Tulajdonosok 1- hozzájárulásával szennyvízátemelőt építette meg, melyre a vízmű 2009. 06.08. napján kapott jogerős használatbavételi engedélyt. A vízi létesítmény vezetése miatt a HÉSZ ezen területre vonatkozó rendelkezéseiben az érintett területrész (összesen 222 m²) közútként került megjelölésre. A Tulajdonos -2 2012.04.15. napján vette tulajdonba és használatba a közművet, illetőleg rögzíthető, hogy az érintett területrészre egyidejűleg ráépítéssel tulajdonjogot szerzett, mely jelenleg ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjog. Felek megállapítják azt, hogy a Tulajdonos-2 a Tulajdonosok – 1 felé elengedett 401.775.- Ft érdekeltségi hozzájárulást, mely az érintett területrész vételára.

Tulajdonosok fentiekre tekintettel megállapítják, hogy Tulajdonos – 2 a Tulajdonosok – 1 tulajdonában álló ingatlanból 222 m²-ert használnak.

Tulajdonos - 2 által használt területrészre a későbbi telekalakításra vonatkozóan a használat terjedelmét a Bertalan Tibor földmérő által készített telekalakítási tervezet tartalmazza, mely jelen megállapodás melléklete. Ennek megfelelően a Tulajdonos -2 tulajdonába kerül 222 m² térmértékkel a 222 m² kivett közút megjelölési terület adásvétel jogcímén.

2. Tulajdonosok megállapodnak abban, hogy a közösen kérelmezik a fentiekben megjelölt ingatlanok, a felek által kialakult használati viszonyoknak és felmérési vázrajznak megfelelő összevont telekalakítást. Ennek megfelelően három önálló ingatlan jön létre a felmérési vázrajznak megfelelően.

Tulajdonos -2 megszerzi adásvétel jogcímén a 222 m² területű kivett közút megnevezésű ingatlan, mely 1462/2 hrsz.-ot kap. A vételár a felek között már beszámítással rendeződött, tehát pénzmozgásra nem kerül sor. A Tulajdonosok -1 eredeti szerzés jogcímén és azonos tulajdoni arányokban pedig tulajdonosai maradnak a 1462/1 és 1462/3 hrsz.-ú ingatlanoknak azzal, hogy ezen ingatlanokra a terhek eredeti jogcímeiken visszajegyzésre kerülnek.

Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos - 2 a saját költségviselése mellett megrendeli a telekalakítási eljárásához szükséges alábbi dokumentumokat:

- változási vázrajz és annak földhivatali záradékolása;
- a telekalakításhoz szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése;
- ügyvédi munkarész az ingatlan-nyilvántartási átjegyzéshez.
- és viseli az ingatlan-nyilvántartási átjegyzés költségeit, valamint a jelen jogügylethez való hozzájárulás érdekében megkeresi az érintett ingatlan terhehez kapcsolódó jogosultak hozzájárulását.

Ennek megfelelően a – későbbi végleges vázrajz szerint - a Tulajdonosok- 1 eladja a Tulajdonos - 2 - nek a tulajdonukban álló 222 m² területrészt és önálló ingatlan alakul ki a fentiek szerint, melyen a Tulajdonos-2 tulajdonjogot szerez 1/1 arányban. A későbbiekben a területrész adásvétel jogcímén kerül bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba.

Tulajdonos-2 kötelezi magát arra, hogy a jelen okiratban rögzített valamennyi eljárás költségét előlegezi, beleértve az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során az igazgatási díjakat.

Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos – 2 a végleges telekalakítási szerződés aláírásával egyidejűleg elengedi Tulajdonosok – 1 által meg nem fizetett érdekeltségi hozzájárulást a vételárba való teljes beszámítással.

Felek kötelezik magukat arra, hogy a záradékolt vázrajz közlésétől számított 15 naptári napon belül egymással végleges telekalakítási megállapodást kötnek.

Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás akkor lép hatályba, ha az érintette ingatlan terheinek jogosultjai a jelen előszerződéshez hozzájárulásukat adják.

Felek arra az esetre, ha a jelen szerződés nem lépne hatályba már most rögzítik, hogy a Tulajdonos 2 kisajátítást kezdeményez és ebben az esetben a Tulajdonosok -1 hozzájárulnak ahhoz, hogy a megállapított kisajátítási díjból a Tulajdonos -2 levonja (beszámítsa a fentiekben jelölt és a Tulajdonosok -1 által meg nem fizetett 401.775.- Ft összegű érdekeltségi hozzájárulást és annak teljesítésig számított késedelmi kamatát.

3. Szerződő Felek jelen kötelezik magukat, hogy a végeleges okirat keretében hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jogerős határozat szerinti telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön eredeti szerzescímen.

4. Felek a végleges okiratban megjelöltek szerint lépnek az ingatlanok birtokába, ettől a naptól szedik az ingatlan hasznait és viselik terheit.

5. Tulajdonosok - 1 kijelentik, hogy állandó magyarországi lakóhellyel és teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, Tulajdonos - 2 magyarországi települési Önkormányzat, kinek képviselőjében a Polgármester jár el. A Polgármester aláírási címpéldánya és a felhatalmazó ????????? sz. Ök. határozat jelen szerződés melléklete.

6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó előírásai az irányadók.

Szerződő Felek ezen ????? (?????) oldalból és hat (6) pontból álló szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták.

Pomáz, 2017.

Pomáz Város Önkormányzat
képviselőjében eljár
Vicsi László
polgármester
Tulajdonos - 2

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő dr. Drobilisch Erzsébet ügyvéd aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanúsítom, ezért ezen okiratot Pomázon, 2017. ????????? napján ellenjegyzem:

dr. Drobilisch Erzsébet
ügyvéd

