

# 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  
Ügyfelfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 01-2666 -5/2019  
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Tárgy: Előterjesztés 0153/25 hrsz eladása

Pomáz Város Önkormányzat  
Képviselő testülete

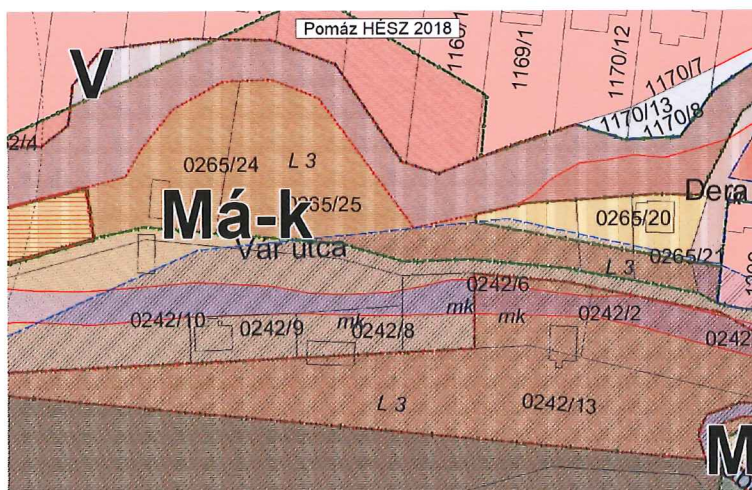
## ELŐTERJESZTÉS

### Pomáz 0265/25 hrsz.-ú külterületi legelő tulajdonjogának rendezése, részleges értékesítésre való kijelölése és adásvétele

Pomáz Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában van a **0265/25 hrsz.-ú külterületi legelő művelési ágú ingatlana, amely természetben, egy 2626 m<sup>2</sup> nagyságú.**

A 0265/25 hrsz.-ú ingatlan a helyi építési szabályzat szerint Má-k korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben található. Országos vízminőség-védelmi terület övezetében, Nemzeti Park terület határában, Országos ökológiai hálózat része. Az ingatlan korábban a Magyar Állam tulajdona volt, melynek során építési engedéllyel magánszemélyek lakóházat építettek rá.

Az ingatlanon meglévő épület valamint az elkerítés helyzetére geodéziai felmérés készült, mely szerint 237 m<sup>2</sup> van magántulajdonú használatban, részlegesen elkerítve (közterületről megközelíthetően) az alábbiak szerint:



Helyi építési szabályzat

Az ingatlan a Dera patak partján található. A korábban ott lakó családok több éve mindennapos feladatot adtak a polgárőrségnek, a rendőrségnek a közterület-felügyelőknek és a birtokvédelmi ügyintézőknek. Verekedések, közszeméremérsértés, drogozás, lopás, egyéb vagyon elleni bűncselekmények mindennapos helyszíne volt az ingatlan. A területnek a szeméttől való megtisztítását életveszélyes épületrész bontását, az önkormányzat 2015-ben végezte el, de a telek nyugati részén egy partfal omlással egy időben 2017 év végén további nagyobb mennyiségű szemét elvitelét szerezte meg. Annak ellenére, hogy a Dera -pataknak a szeméttől való tisztítását ezen a szakaszon is évente kétszer elvégezte az önkormányzat, továbbá folyamatosan felszólította az épület tulajdonosait is annak elvégzésére és ellenőrizte a szemétszállítási szerződéseket stb. újra és újra szemetessé vált a terület.

Az ingatlant néhány hónappal ezelőtt a jelenlegi tulajdonos megvásárolta és Önerőből megkezdte a terület rendbetételét. A fertőzésveszélyes lakásból, valamint a körülötte lévő területről lerakóba viteti a háztartási hulladékokat, lomot. Folyamatosan takarítja, az épületet és környezetét, azonban a terület rendbetételéhez még nagyon sok idő szükséges. A későbbiek során tervezi a területnek zsákutca szerűen való végleges lezárását is a Dera utca felől, megakadályozva a korábban rendszeres illegális szemétlarakásokat.

A területrész értékére értékbécslés készült, amely figyelembe vette a terheléseket, továbbá a terület állapotát.




Az ingatlan korábbi állapota.

Az ingatlan értéke előzetes értékbécslés alapján 1100 Ft/m<sup>2</sup>, melyre az épület jelenlegi tulajdonosa Jungwirth Lőrincz 2013 Pomáz, Beniczky utca 60. szám alatti lakos az értékbécselő által meghatározott 260 700 Ft-os azaz kettőszázhatvanezer-hétszáz forintos vétel ajánlatot megtette.

A fenitek alapján javasolt az ingatlan értékesítésre való kijelölése, valamint a vételi ajánlatot tevő részére való értékesítése, hiszen ezzel nem csak az ingatlanrész tulajdonjoga rendeződik, hanem egy több évtizedes közbiztonsági és egészségügyi, környezetvédelmi probléma is megoldódna a területen.

Pomáz, 2019.09.06.

  
Vicsi László  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT:

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
\_\_\_\_\_/2019. (IX.18.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testülete .....igen .....nem szavazattal ..... tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a kialakuló **Pomáz, külterület 0265/25 hrsz.-ú legelő ingatlanból 237 m<sup>2</sup>**, nagyságú területét, azaz 237/2626-od tulajdoni hányadát értékesítésre jelöli ki, arra vonatkozóan (név:) Jungwirth Lőrincz 2013 Pomáz, Beniczky utca 60. szám alatti lakos 260 700 Ft, azaz kettőszázhatvenezer-hétszáz forintos vételi ajánlatát elfogadja, valamint Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az adásvétel és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: azonnal

Felelős: Vicsi László Polgármester,

Hámornyikné Csemeczki Zita főtanácsos

## Értékelési bizonyítvány

- I. Az ingatlan megnevezése: 2013 Pomáz, 0265/25 Hrsz.  
alatti ingatlan
- II. Megbízó: Pomáz Város Önkormányzata  
2013 Pomáz, Kossuth L. u. 23-25.
- III. Értékelő: Papp Mária (Biz.sz.: 3/19/2014.)  
*Papp és Társa Kereskedelmi és  
Szolgáltató Betéti Társaság*
- IV. Értékelés célja: Valós forgalmi érték megállapítása
- V. Megtekintés időpontja: 2019. szeptember 6.
- VI. Értékelés időpontja: 2019. szeptember 9.
- VII. Az ingatlan adatai:
1. Megnevezés: Legelő
  2. Helyrajzi szám: 0265/25
  3. Összes terület: 2626 m<sup>2</sup>
  4. Értékelt terület: 237 m<sup>2</sup>
  5. Közművek: villany
  6. Tulajdonos: Pomáz Város Önkormányzata
  7. Tulajdoni hányad: 1/1
  8. Terhek: Ingyenes használati jog 100 m<sup>2</sup> területre
- VIII. Az értékbecslés módszere: Piaci páros összehasonlításon alapuló értékelés
- IX. Az értékbecslés hatálya: Az elkészített értékbecslés 2019. szeptember 9.-i állapotnak megfelelő, és ettől az időponttól számított 90 napig érvényes.
- X. Forgalmi érték :

**260.700 Ft**

azaz

**Kettőszázhatvanezer-hétszáz Forint.**

Budapest, 2019. szeptember 9.

Papp Mária  
*Papp és Társa Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.*

Pomáz Város Önkormányzata  
2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

---

## VÉTELI AJÁNLAT

### POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK TULAJDONÁBAN LÉVŐ INGATLANÁRA 2019

Az ajánlattevő(k) adatai:

Alulírott (név1) ... Jungwirth Lőrincz 2013 Pomáz, Beniczky utca 60. anyja neve: ...

Született: ...

a mai napon az alábbi vételi ajánlatot teszem(tesszük) a(z) 02652/25 helyrajzszámú ingatlan

.....237.....m2 nagyságú részére :

a vételi ajánlat:.....260.700.....forint, azaz.....ke Hőmérőházra és két nőr.....

.....forint. A vételi ajánlat az ÁFÁ-t tartalmazza.

Tudomásul veszem, hogy az adásvételi szerződés és a földhivatali bejegyzés költségei engem terhelnek, melynek összege az ügyvédi munkadíj tekintetében 45 000 Ft + áfa az igazgatási szolgáltatási díj 6600 Ft.

Kérem, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatban az alábbi elérhetőségen szíveskedjenek értesíteni:

(név1) Daru Krisztina 20 2422553

Kelt: POMÁZ 2019. 09. 09......

Jungwirth Lőrinc  
.....  
az ajánlattevő(k) aláírása