

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/2098-3/2020

Tárgy: előterjesztés

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ZÁRT ÜLÉS a MötV 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján

ELŐTERJESZTÉS a Pomáz, Naspolya utca zártkert, 9947 hrsz.-ú 903 m² nagyságú művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű ingatlan bérbeadásáról

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban MötV) 46. § (2) A képviselő-testület c) zárt ülést rendelhet el a vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti érdekét sértené.

MötV 107. § A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A Pomáz Orgona utca 47. szám és 1331/1 1331/2 hrsz.-ú 3 lakásos ingatlanok használatával kapcsolatos tájékoztatás alapján, (1. sz. melléklet) Pomáz Város Önkormányzatának megállapodás alapján át kell adnia az ingatlant a jogszerű tulajdonos részére, legkésőbb 2020. április végéig.

Alézi László

szóban előterjesztette kérelmét a jelenleg lakhelyéül szolgáló ingatlan elhagyása kapcsán a Pomáz 9947 hrsz.-ú zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű ingatlan (2. sz. melléklet: tulajdoni lap) bérletére, tartózkodás céljából.

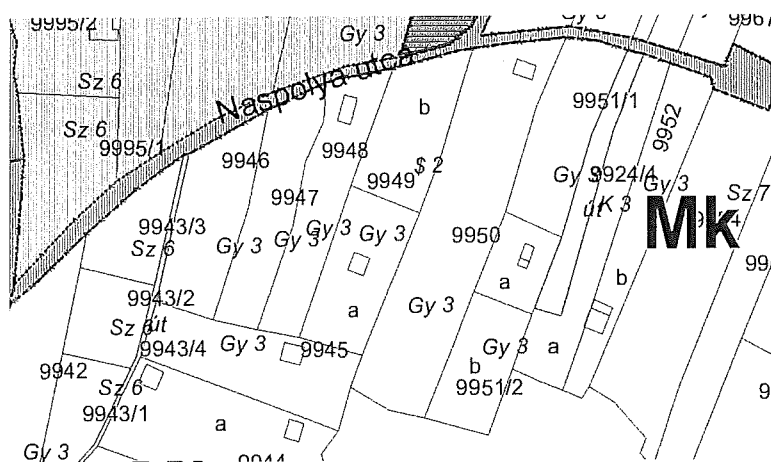
Alézi László az Orgona utca 47. szám alatti ingatlanban nőtt fel, az ottlétét az önkormányzat tudomásul vette, nagykorúvá válása után az ott tartózkodásával kapcsolatosan korábban jogi lépéseket nem tett, nem tehetett, mint Bérbeadó, hiszen nem volt az ingatlan a tulajdonában. Mindezek miatt az önkormányzat használati díjra sem bérleti díjra sem volt jogosult.

A kérelmezett ingatlan Jóbarátok útja felől a Forrás útról megközelíthető, Pomáz, Naspolya utca 9947 hrsz.-ú gyümölcsös és gazdasági épület megnevezésű 903 m² nagyságú ingatlanon két kisebb fa szerkezetű gazdasági épület található.

Az egyikük egy kb.: 8 m² alapterületű pvc padlós egy helyiséges épület, hullámpalával. A másik épület parkettázott, 11 m²-es pihenő és egy 5 m²-es konyha helyiséggel. Az udvaron két fűrt kút, egy árnyékszék és egy udvari zuhany van. A telek gyümölcsfákkal beültetett: naspolya, körte, cseresznye, dió. Az áram bevezethető, de jelenleg nincs bevezetve. A telekre kocsival be lehet állni.

A terület mezőgazdasági övezetben található ahol a beépítési százalék: 3%. Az ingatlan értéke nagyságrendileg 4-5 Millió forint, tekintettel arra, hogy 7 éve gondozatlan. Új építés esetén 27 m² építhető a telekre, azonban a többszöri értékesítésre való kijelölés ellenére nem érkezett ajánlat így nem került hasznosításra.

A mezőgazdasági ingatlan bérlésére évi 60 000 Ft, azaz havi 5000 Ft bérleti díj megfizetését javaslom, azzal a kitételrel, hogy az ingatlan karbantartásáról, a kert megfelelő ápolásáról a bérleti idő alatt a bérlő gondoskodik.

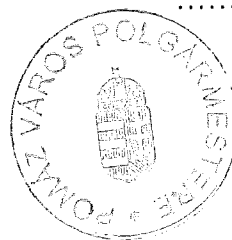


Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012 (IV.25.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján: Az önkormányzat kizárólagos tulajdonba nem tartozó kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak nem minősülő vagyont elidegeníteni, hasznosítani csak versenyeztetéssel lehet. A versenyeztetés nyilvános pályázati eljárás útján valósul meg.

10. § (1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyontárgy elidegenítése, amennyiben az alábbi feltételek valamelyike teljesül: a) ha annak értékes nem éri el a 20.000.000 – forintot vagy b) jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

A fentieket figyelembe véve javaslom Alézi Lászlóval a fenti ingatlanra vonatkozóan versenyeztetés nélkül, 2 éves határozott időre a bérleti szerződés megkötését.

Pomáz, 2020. 04.22.



.....
Leidinger István
polgármester

Tárgy: bérleti szerződés
1. sz. melléklet:
*a Pomáz, Naspolya utca zártkert, 9947 hrsz.-ú 903
m2 nagyságú művelés alól kivett terület és gazdasági
épület megnevezésű ingatlan bérbeadásáról
előterjesztéshez*

BÉRLETI SZERZŐDÉS - TERVEZET

mely létrejött **POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos u. 23-25., adószáma: 15731058-2-13 képviseli Vicsi László polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó), valamint

Név:

Cím:

Anyja neve:

születési hely, idő:

között az alábbiak szerint:

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** 2687/4887 nagyságú tulajdoni hányadát képezi a Pomáz, belterület kivett beépítetlen terület megnevezésű 3452/1 hrsz.-ú 4887 m2 nagyságú ingatlan, melyre vonatkozóan használati megállapodással rendelkezik a tulajdonostárssal továbbá folyamatban van az ingatlan tulajdoni hányadainak megfelelő telekmegosztás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése. A 3452/1 hrsz.-ú ingatlan 059-121 hrsz.-ú út felől közelíthető meg. Az ingatlanon belül a bérbeadó a Bérbe vevő részére 50 m2 területet ad bérbe a mellékelt helyszínrajzon bejelölt területen.
2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** bérbe adja, a bérlő bérbe veszi az 1. pontban megjelölt I/1 pontban megjelölt telekrészt **üres konténerek, valamint tehergépjárművek tárolása céljából, 2020. június 1. napjától 2020. május 30. napjáig határozott** időtartamra.
3. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérbevett területen a Bérlők építési munkát kizárólag a Bérbeadó, továbbá az építési hatóság külön engedélye alapján végezhetnek.

II. A BÉRLETI DÍJ

1. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérlők köteles **minden hónap 15. napjáig** a jelen szerződés tárgyát képező bérelt terület használatáért egy összegben **5 000 Ft**, azaz ötezer forint bérleti díjat köteles a bérbeadó által kibocsátott számla alapján a bérbeadó K & H Bank Zrt.-nél vezetett 10403057-50485456-57481008 számú bankszámlájára megfizetni. Közüzemi díjak (villany, szemét, stb.) megfizetése a Bérlő kötelezettsége. A bérlet időtartama alatt a bérleti díj emelésére kizárólag rendelet előírásai alapján kerülhet sor.

2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha a **Bérlők** a jelen szerződésből adódó bérleti díj fizetési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget, úgy kötelesek a Ptk. szerint meghatározott mértékű késedelmi kamatot fizetni.
3. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a Bérbevett terület és az azon lévő felépítmény fenntartásával, karbantartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségeket és terheket a Bérlők viselik.

III. ALBÉRLETBE ADÁS

1. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleményt harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

IV. AZ INGATLAN HASZNÁLATA

1. A **Bérlők** a Bérbevett területet **mezőgazdasági művelés és tartózkodás** céljára jogosultak használni és hasznosítani, minden egyéb használati mód változásról a Bérlő köteles a bérbeadót előzetesen tájékoztatni. A Bérlő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül más célra nem használhatja a területet. A **Bérlők** felelnek a rendeltetés ellenes használatból eredő valamennyi kárért.

V. A BÉRETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést rendes felmondással nem jogosultak megszüntetni.
2. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés megszűnik, ha valamelyik fél a rendkívüli felmondás jogával él. A rendkívüli felmondás jogával bármelyik **Szerződő felek** abban az esetben élhet, ha a másik fél a jelen bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit, vagy a jelen jogviszonyra vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit súlyosan, vagy ismételt és legalább 10 naptári napot biztosító felszólítás ellenére megszegi.

A **Szerződő felek** súlyos szerződésszegésnek minősítik különösen, de nem kizárólagosan, ha a **Bérlő** bérleti díjfizetési kötelezettségének írásbeli – legalább 10 (tíz) naptári napos határidőt biztosító – írásbeli felszólítás ellenére nem tesznek eleget, a bérelt területet nem rendeltetésszerűen használják, oda a bérbeadó engedélye nélkül más személyt befogad, illetve az ingatlant a bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adják, a bérleti jogot a bérbeadó hozzájárulása nélkül másra átruházzák, továbbá amennyiben a bérlők a bérbevett területen engedély nélküli vagy engedélytől eltérő építési munkát végeznek.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó a Bérlő** előzetes értesítését követően jogosult az ingatlant állapotvizsgálat céljából bármikor megtekinteni és bejárni. A bérlő a bejárás folyamatos biztosítására jelen bérleti szerződéssel is kötelezettséget vállalnak.

2. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérleti jogviszony tárgyát képező bérelt terület állagát legalább az átvételkorinak megfelelően megőrzi, mezőgazdasági övezetnek megfelelően műveli, a bérleti jogviszony megszűnése, vagy megszüntetése esetén bérelt területen megvalósított felépítményt/elhelyezett eszközöket saját költségükön, szakszerűen lebontja/elszállítja és a bérelt területet tisztán rendeltetésszerű használatra alkalmasan bocsátják vissza a Bérbeadó birtokába.
3. A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy abban az esetben ha a jelen szerződés alapján létrejövő és azonos feltételeket tartalmazó szerződés bármely, a **Bérbeadónak** felróható okból szűnik meg, úgy a **Bérlő** a bérbevett területen eszközölt beruházások tekintetében egyrészről elviteli joggal élhetnek, másrészről a **Bérlő** a független szakértő által felbecsült piaci áron a bérleményen lévő építmény és minden, a **Bérlő** által bevezetett tartozékai ellenértékét követelheti a Bérbeadótól.
4. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést csak közös megegyezéssel és csak írásban jogosultak módosítani.
5. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., rendelkezései az irányadóak.
6. A **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton próbálják rendezni. Amennyiben a tárgyalások eredményre nem vezetnek, úgy jelen jogviszonyból eredő esetleges jogvitáik elbírálása végett kölcsönösen alávetik magukat a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

Ezt követően a Szerződő **felek** a jelen három (3) oldalból álló bérleti szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Pomáz, 2020.

.....
bérlő

Leidinger István
polgármester

dr. Balogh Pál
jegyző

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselőtanácsa

.....
pénzügyi ellenjegyző

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL JEGYZŐJE
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.

ÜGYINTÉZÉS HELYE:

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ: K: 13-17, SZe: 8-12 és 13-16, P: 8-12



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:

rövidnév: POMAZPMH, KRID azonosító: 605075706

TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640

E-MAIL: jegyzo@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

2. sz. melléklet
a Pomáz 9947 hrsz.-ú ingatlan
bérlésével kapcsolatos előterjesztéshez

Pomáz Orgona utca 57. szám 1331 hrsz.-ú ingatlan azaz

a FURMANN HÁZ története / Beszámoló a jogi helyzetről

A Pomáz Orgona utca 57. szám 1331 hrsz.-ú ingatlan alatti épületek jogi rendezése 2004-ben kezdődött el.

Tényállások:

- Az államosítások után az ingatlan, a Magyar Államtól az 1992 évi törvény alapján került Pomáz Város Önkormányzat tulajdonába.
- Az 1992 előtt az Önkormányzat csak a kezelője volt az ingatlanak.
- Az 1959-es években kötött szerződést Pomázi Község Tanács Vb. lakásokba, bérlakókkal.
- Az ingatlanon lévő két épületben 3 lakás található.
- Az épületek állaga erősen leromlott. A felújítására nem volt lehetőség, mert az ingatlan tulajdonjogi rendezése nem történt meg.
- Az ingatlan tulajdoni lapján ismeretlen magánszemélyek voltak bejegyezve egészen 2018-ig, melyek közül 3 elhunyt, de nem volt ismert az örököse

tulajdonba kerülés éve:

Furmann Margit +

Furmann Géza László +

Furmann Sarolta +

Furmanné Zalczer Krisztina

- A szociális bérlakók a bérleti díjat változó intenzitással fizették. (3 lakás, bérlemény)
- Amikor az Államosítás megtörtént két telek volt a területen melyek közül a hátsó kert nem volt államosítva. Az külön helyrajzi számon volt bejegyezve. A földhivatal viszont 1970-es években egyesítette azokat a telkeket, amely ugyanazon tulajdonosok voltak és egymás melletti telkek.
- Az egyesítés miatt viszont nem lehetett az egész területet tulajdonjogát átírni hiszen az államosítás csak az utcafronti részre vonatkozott a hátsó kertre nem.
- 4.P.20.372/2004 szám alatt bírósági eljárást kezdeményezett Pomáz Város Önkormányzata az ingatlan tulajdonjogának megállapítására.
- A bíróság 2005.01.25-én felfüggesztette az eljárást a telekalkitási eljárás lefolytatásáig. (4.P.20.782/2004/7)

Megpróbáltunk telekalakítással visszaállítani a régi telekrendszert, de elutasították a hatóságok, mert a hátsó kertnek nem lett volna közútkapcsolata.

- 2014. májusában beadtunk egy hibajavítási kérelmet arra hivatkozva hogy a 70-es években lévő egyesítés jogtalan volt és azt 2015.02.13-án (491-7/2014 számon) elbírálta a földhivatal és megkezdődhetett az államosításnak való jogérvényesítés.
- A bíróság 7.P.20.294/2015/10 számú döntésében a pert megszüntette, arra hivatkozva, hogy elhunyt személyekkel szemben kereset nem indítható, megszüntette az eljárást, ezért megkezdődött a leszármazottak felderítése.
- 2015-2018-ig a Budapest levéltáron át a Váci levéltárig, Szentgotthárd, XIII. kerület, VII. kerület III kerületi közjegyzők hagyatéki előadók, anyakönyvvezetők, Farkasréti temető gondnoka, egyházközségek stb. segítségével sikerült az örökösöket felderíteni, megtalálni a családfát megrajzolni, a tulajdonjogot élő személyre átjegyeztetni.
- Az új tulajdonos ügyvédet fogadott.
- A tulajdonos jogi képviselője megküldte azt a EU-ban precedensnek minősülő Srtassburgi Bíróság által hozott eseti döntést, mely alapján vélelmezhető, hogy az Önkormányzat tulajdonjogra vonatkozó igénye jogszabályba ütköző lehet. (No:21740/02.2007.02.15.) Az eseti döntés alapján ugyanis nem szerezhethet az Önkormányzat tulajdonjogot, aki, a tagállam vagy jogelődje során államosítás során szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot olyan örökossal szemben, akinek a tulajdonjogát az egyezmény kihirdetését követően közokirat alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Tehát a jelen esetre értelmezve: az Önkormányzat államosítás útján szerezte az ingatlanokat, nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, így tulajdonjogát nem tudja jelenleg bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, mert az Egyezmény szerint a jogszerűen szerző örökös igénye alapjog és sérti az alapvető jogát az örökösnek.
- Az elhúzódó esetleges veszteséges per, jelentős kárt okozhatott volna egy pernyertesség esetén a károsultnak, így megállapodás kötött az Önkormányzat a lakások kiürítésére vonatkozóan.
- Tulajdonjogi átadás tehát nem történt, mert az ingatlan sosem volt az önkormányzat tulajdona az ingatlannyilvántartás szerint.
- A megállapodás alapján jelenleg egy lakás üres, az átadásra került.
- A lakások állapota több éve erőssel leromlott. A tetőszerkezet több helyen javításra szorul a tűzfalról téglák hullanak a szomszédos ingatlanra ezért többször érkezett bejelentés az életveszélyes helyzet kialakulására. Tekintettel arra, hogy az ingatlan nem önkormányzati tulajdon, azon felújításokat nem lehetett jogszerűen elvégezni.
- Egy másik lakásban egy jogcím nélküli felnőtt személy tartózkodik, akinek nem volt szerződése (csak az édesanyjának). Vele szemben a jelenlegi tulajdonos kezdeményezett kilakoltatást.
- A harmadik lakásban Alézi Péterné akinek az elhunyt férje nevére szolt az 1978-as évben kelt bérleti szerződés, valamint fia Alézi László lakott. Az idős hölgyet az idősek otthonában el tudtuk helyezni. A fiának viszont nincs jogcíme a lakásban és lehetősége sem az elhagyásra, tekintettel az erősen hátrányos szociális helyzetére, ezért a lakás átadásához egyéb módon kérte a lakhatása megoldását.

Pomáz, 2020. 04. 22.

Hámornyikné Csemeczki Zita
főtanácsos

Pest Megyei Kormányhivatal

SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19787/2020

2020.04.23

Szektor : 53

POMÁZ

Zártkert 9947 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2

k.fill

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület

0

903

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36024/1992.07.22

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2013 POMÁZ Kossuth Lajos utca 23-25.

törzsszám: 15393757

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

