

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: 01/3498-⁵4/2020
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS

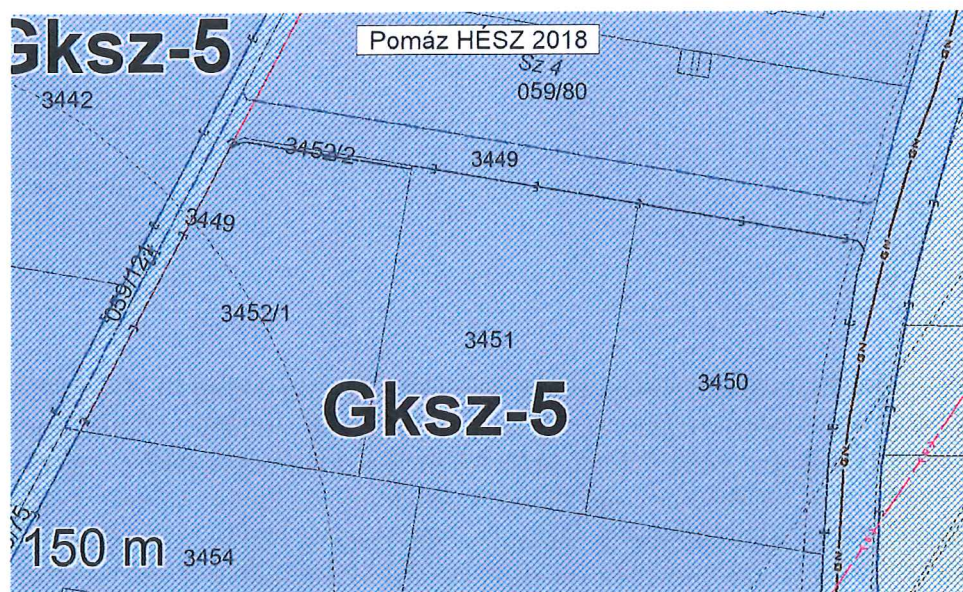
a Pomáz, belterület 3449 hrsz.-ú 2056 m² nagyságú kivett út, valamint a 3451 hrsz.-ú és 4934 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan eladása tárgyában való elővásárlási jogról való rendelkezésről

A Pomáz, belterület 3449 hrsz.-ú 2056 m² nagyságú kivett út, valamint a 3451 hrsz.-ú és 4934 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan dr. Golub Iván

szám alatti lakos tulajdona. Dr. Golub Iván a tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban tájékoztatta Pomáz Város Önkormányzatát, hogy adásvételi szerződést kíván kötni az EURONOM Group Hungary Kereskedő és Beruházó Korlátolt felelősségű Társasággal (1032 Budapest, Reménység utca 3.) A kérelméhez egy vételi ajánlat megnevezésű dokumentumot csatolt. (1. sz. mellékelt)

A város helyi építési szabályzatáról szóló Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelete 79. §-a alapján a 3451 hrsz.-ú valamint a 3499 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó előírások:

A 3451 hrsz.-ú ingatlan Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben, a 3449 hrsz.-ú kivett út pedig részben Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben, részben Kö-ü közlekedési övezetben található. (A közlekedési övezet a telek nyugati részét érinti, amely 389 m² nagyságú.



A helyi építési szabályzat kivonata



A 3449 hrsz.-ú ingatlant érintő útlejegyzésre vonatkozóan a kérelmező mellékelte a Telecter Kft. 2015 Szigetszentmiklós, Bajcsy Zs. E. u. 2. szám alatti fölmérő 1-7/2019 munkaszámú változási vázrajzát, amely szerint kivett helyi közútként kialakuló 3449/3 hrsz.-ú 389 m² nagyságú ingatlant a kérelmező ajándékként felajánlotta Pomáz Város Önkormányzata részére, melyet külön előterjesztésben tárgyal a Képviselő-testület. A telekalakítási eljárás jelenleg nem indult meg, arra vonatkozóan szakhatósági állásfoglalást nem csatolt az ügyfél.

A vételi ajánlat szerint a vevő a 3449 hrsz.-ú ingatlanok a fennmaradó, azaz Pomáz Város Önkormányzata részére ajándékként fel nem ajánlott részeket nettó 10 000 000 Ft-ért, míg a 3451 hrsz.-ú ingatlan nettó 60 000 000 Ft-ért kívánja megvásárolni.

A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése alapján mentes az adó alól: k) a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.

A fentiek alapján a 3451 hrsz.-ú ingatlan építési teleknek minősül, ezért az ingatlan vételára bruttó 76 200 000 Ft.

A 3451 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az Hivatal által megbízott szakértő értékbecslő bruttó 51 000 000 Ft értéket állapított meg (2. sz. melléklet)

A 3449 hrsz.-ú telek az adásvétel időpontjában nem minősül építési teleknek ezért a nettó 10 000 000 Ft Áfa mentes.

A 3449 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az Hivatal által megbízott szakértő értékbecslő bruttó 4 200 000 Ft értéket állapított meg (3. sz. melléklet)

Figyelembe kell venni, hogy a 3449 hrsz.-ú ingatlan értékét az önkormányzat növelte korábban (2017 évben) azon elvégzett útépitési beruházással, (nettó 6 110 396 +Áfa bruttó 7 760 202 Ft értékkel) annak tudatában, hogy azon átjárási szolgálmi jog biztosított. Tekintettel arra, hogy a 3449 hrsz.-ú ingatlan formája „L” alakban körül öleli, az önkormányzati tulajdonban lévő 3452/3 hrsz.-ú ingatlan (korábban 3452/1 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett saroktelket) azért az ingatlan tulajdonosa a 3449 hrsz.-ú telek azon részén ismeri el az átjárási szolgálmat, amely a 059/121 hrsz.-ú úttal párhuzamosan fut, nem pedig azon részét amely közvetlenül a Céhmaster útról biztosítja a bejutást és amelyen az értéknövelő beruházást (útépités) megvalósult.

Az átjárással kapcsolatban lefolytatásra került birtokvédelmi eljárásban a kijelölt Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda által 05-1614-8/2019 számon döntést hozott (4. sz. melléklet) melyben a birtokvédelmi kérést a Céhmaster utca irányából átjárás biztosítására elutasította, tekintettel arra, hogy az útnak egyéb szakaszán biztosított az átjárás a 3452/3 hrsz.-ú ingatlanra. (A 059/121 hrsz.-al párhuzamos részen)

A fentiek alapján nem javaslom az eladáshoz az elővásárlási joggal való élés bejelentését egyik ingatlan esetében sem.

Pomáz, 2020. 08.12.


Leidinger István
polgármester



Pomáz Város Önkormányzat

Polgármesterének

.../2020 (.....) számú Önkormányzati határozata

a Pomáz, belterület 3449 hrsz.-ú 2056 m² nagyságú kivett út, valamint a 3451 hrsz.-ú és 4934 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan eladása tárgyában való elővásárlási jogra

Pomáz Város Önkormányzata az önkormányzatnak az Alaptörvény 32. cikk (1) b) és pontjában meghatározott hatáskörében eljárva a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-a valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012 (IV.25) rendelet 8. § (b) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzata hozzájárul, hogy a **Pomáz 3451 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Pomáz, Céhmaster utca 4934 m² nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 hányadának dr. Golub Iván**

eladó a EURONOM Group Hungary Kereskedő és Beruházó Korlátolt felelősségű Társaság (1032 Budapest, Reménység utca 3.) részére eladja, továbbá hozzájárul, hogy mint vevő javára a tulajdonjog az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2. Pomáz Város Önkormányzata, azzal kikötéssel járul hozzá a **Pomáz 3449 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Pomáz, Céhmaster utca 2056 m² nagyságú kivett út megnevezésű ingatlan 1/1 hányadának r. Golub Iván** eladó

által az EURONOM Group Hungary Kereskedő és Beruházó Korlátolt felelősségű Társaság (1032 Budapest, Reménység utca 3.) részére való eladásához, - mint vevő javára a tulajdonjog az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre való kerüléséhez -, hogy a vevő a vételi ajánlat mellékletét képező Telektér Kft. (2015 Szigetmonostor Bajcsy Zs. E. utca 2. szám) által készült 1-7/2019 munkaszámú vázrajzon jelöl 3449/3 hrsz.-al kialakításra kerülő 389 m² nagyságú kivet helyi közút területet, a vevő Pomáz Város Önkormányzata részére ajándékként átadja.

3. Pomáz Város Önkormányzata a vételi ajánlat ismeretében, a törvényben meghatározott adásvételeke vonatkozó elővásárlási jogával a Pomáz belterület 3449 hrsz.-ú kivett út valamint a 3451 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület ingatlan vonatkozásában nem kíván élni és a vételi ajánlat a tartalmát teljes terjedelmében, feltételek nélkül elfogadja.

4. A tulajdonos tájékoztatásáról a Polgármester gondoskodik.

Felelős: Leidinger István Polgármester,

Határidő: azonnal

Végrehajtásban közreműködik: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Végrehajtásról jelentést tesz: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Láttam:

Pomáz, 2020. 08.

jegyző



DR. OBRENOVITY OLGA
ÜGYVÉD
RECHTSANWÄLTIN
ADVOKAT

AVDH Bélyegző

Pomáz Város Önkormányzata
Leidinger István
polgármester úr részére

2013 Pomáz
Kossuth Lajos u. 23-25.

Tisztelt Polgármester Úr!

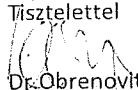
Alulírott Dr. Obrenovity Olga, ügyvéd (), mint Dr. Golub Iván,
szám alatti lakos, a Pomáz belterületi, 3451. és 3449. helyrajzi szám alatti ingatlanok
tulajdonosának jogi képviselője (meghatalmazásom az **1. számú melléklet**) kérem tisztelettel az Önök
nyilatkozatát az alábbiakban részletezett elővásárlási joggal kapcsolatban.

Ügyfelem ingatlanai, a Pomáz belterületi 3451. hrsz. alatti és 3449. hrsz. alatti ingatlanok együttes értékesítése
folyamatban van. Figyelemmel erre, valamint a helyi építési szabályzatban a 70/2016. (III.23.) számú
Önkormányzati határozatra hivatkozással hozott 14/2018. (VI.25.) számú Önkormányzati rendeletként
megjelölt helyi rendeletre kérem, hogy az Önöket illető elővásárlási jog kérdésében az ezen levemhez mellékelt
vételi ajánlatban (**2. számú melléklet**) foglalt feltételek alapján nyilatkozni szíveskedjenek.

Megjegyzem, hogy nem sikerült összefüggést találnom a fenti rendeletekben meghatározott ingatlanok, az
elővásárlási jognak ügyfelem ingatlanaira terhelhetősége, illetve az ezt engedélyező jogi előírások, valamint a
rendelet meghozatalának indokai között, és figyelembe véve az Önök korábbi, 2017. december 19-i
nyilatkozatát is, amelyben közlik ügyfelemmel, hogy nem tartanak igényt az ingatlanokra, kérem, hogy
ügyfelem ügyében soron kívül döntenek és válaszukat részemre megküldeni szíveskedjenek.

Budapesten, 2020. június 15. napján.

Tisztelettel


Dr. Obrenovity Olga
ügyvéd

Mellékletek!

DR. OBRENOVITY OLGA

ÜGYVÉD
RECHTSANWÄLTIN
ADVOKAT

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző

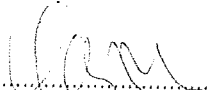


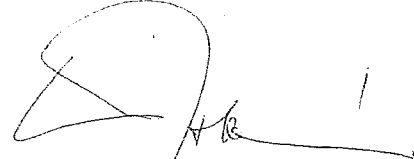
Iroda / Levélcím: H-1123 Budapest, Kékgolyó u. 21. E-mail-cím: dr.obrenovity@gmail.com
☎ Tel.: +36 309245419 vagy +36 306444327

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott Dr. Golub Iván, szám alatti lakos, mint a Pomáz
belterületi 3449. helyrajzi szám alatti és a 3451. helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonosa
meghatalmazom Dr. Obrenovity Olga, ügyvédet (székhelye:
nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara igazolványszám:
lajstromszám:), hogy az említett ingatlanaim értékesítésében képviselőmet lássa el, az illetékes
önkormányzatnál, az illetékes földhivatalnál, de egyéb hatóság, jogi és magánszemély is ezen ügygel
kapcsolatban helyettem és nevemben jognyilatkozatokat tegyen, képviselőmet ezen ügygel
kapcsolatban perben és peren kívül is az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint lássa el, szükség esetén
helyettes ügyvédet bízom meg.

Budapesten, 2020. február 26. napján.


.....
Dr. Obrenovity Olga, ügyvéd


.....
Dr. Golub Iván
(meghatalmazó ügyfél aláírása)



AVDH Bélyegző

VÉTELI AJÁNLAT

Az ajánlattevő (továbbiakban **Ajánlattevő**): **Euronorm Group Hungary Kereskedő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1032 Budapest, Reménység utca 3., statisztikai számjele:
, adószáma: , képviseli: Dézsi Lajos, ügyvezető)

Az ajánlat címzettje (továbbiakban **Eladó**): **Dr. Golub Iván** (, születési helye és ideje:
, anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele:
lakcíme:)

Alulírott Ajánlattevő vételi ajánlatot tesz a Pomáz belterületi 3451. helyrajzi szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen terület megjelölésű, 4934 m² területű ingatlanra (a továbbiakban: **Ingatlan I**), valamint a Pomáz belterületi 3449. helyrajzi szám alatti ingatlanra a mellékelt helyszínrajzon (**1. számú melléklet**) megjelölt részére, ami a 3449. hrsz. alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban kivett út megjelölésű, 2056 m² területű ingatlanból 1667 m²-nyi ingatlanrésze (a továbbiakban: **Ingatlan II**), mindkettő ingatlan együtt: **Ingatlanok**) vonatkozóan az alábbiak szerint:

1. Az Ingatlanokért ajánlott vételár: nettó 70 000 000 Ft, azaz hetven-millió Forint, amely összegből nettó 60 000 000 Ft, azaz hatvan-millió Forint az Ingatlan I vételára, míg nettó 10 000 000 Ft, azaz tíz-millió Forint az Ingatlan II vételára. Az Ingatlanok vételárának kifizetésére az ezen vételi ajánlatban foglaltak és az alábbiak szerint kerül sor.

1.1. A vételarat az Ajánlattevő az Eladónak az ingatlan adásvételi szerződésben rögzített banki számlájára utalja – legkésőbb az ezen vételi ajánlatban részletezett elővásárlási jogra vonatkozó önkormányzati nyilatkozatnak a megérkezését követő hét munkanapon belül, az Ingatlanokra kötött ingatlan adásvételi szerződés aláírását követő 30 (harminc) munkanapon belül.

1.2. Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Eladó akkor tekinti a vételarat kifizettetnek, amikor az teljes mértékben az adásvételi szerződésben rögzített eladói számlán jóváírásra kerül.

2. Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy tudomása van arról, Pomáz Város Önkormányzatát egy általa alkotott rendelet alapján elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan I vonatkozásában. Figyelemmel azonban arra, hogy az Eladó az Ingatlanokat együtt kívánja értékesíteni, a két ingatlan követi egymás jogi sorsát, az Ingatlan I megvásárlása jelenti egyben az Ingatlan II megvásárlását is, így a vételi ajánlatot is mind a két ingatlanra (Ingatlanokra) teszi meg. Azon nem várt esetben, ha az Ajánlattevő bármely oknál fogva nem tud ingatlan adásvételi szerződést kötni egyszerre mind a két ingatlanra (Ingatlanra) vonatkozóan, ezen vételi ajánlat érvényét veszíti.

Az Ajánlattevő ajánlatának tehát feltétele, hogy az Ingatlan I-t terhelő elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatot az Eladó a vonatkozó jogszabályok szerint és formában az ingatlan adásvételi szerződés aláírásáig beszerzi és az Ajánlattevő részére átadja.

3. Az Ajánlattevő az Ingatlanokat a vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba. Az Ajánlattevő tehermentes, a vételár teljes mértékben történt kifizetésekor birtokba vehető, minden pertől és igénytől, egyéb tehermentes Ingatlanok megvásárlására tesz ajánlatot.

4. Az Ajánlattevő ajánlatát annak tudatában teszi meg, hogy az Ingatlanokra kötött ingatlan adásvételi szerződés alapján az Ingatlanok kizárólagos használatát megszerzi, azonban meg kell tennie minden tőle elvárható jogcselekményt annak érdekében, hogy a Pomáz belterületi 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan fennmaradó, 389 m²-nyi része (a mellékelt változási vázrajz – **2. számú melléklet** - szerinti 3449/3. hrsz. alatti rész) a 3449. helyrajzi szám alatti ingatlanról leválasztásra kerüljön.

5. Tudomással bír az Ajánlattevő arról, hogy a Pomáz belterületi 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan fennmaradó, 389 m²-nyi részét (a mellékelt változási vázrajz szerinti 3449/3. hrsz. alatti rész) az Eladó út céljára ingyenesen a helyi Önkormányzatnak kívánja átadni.

Euronorm Group Hungary Kft
képviselet: Dézsi Lajos, ügyvezető

Azon esetben, ha a helyi Önkormányzat részére történő ingatlanátadásra bármely oknál fogva nem kerül sor, az Ajánlattevő igényt tart ezen ingatlanrészre is az ezen vételi ajánlat szerinti, m²-re számított vételárért.

6. Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat megtekintette, beépíthetőségüket, egyéb jogi feltételeiket megismerte, előzetesen átanulmányozta a korábban a két ingatlant érintő megosztás iratanyagát, azt elfogadta és tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen ajánlatát az Eladó elfogadja, közöttük az adásvétel a jelen ajánlat szerint létrejön, és vállalja, hogy az Eladóval legkésőbb az ezen ajánlat 1.1. pontja szerinti határidőig a jogszabályi előírásoknak megfelelő ingatlan adásvételi szerződést köt.

7. Az Ajánlattevő vállalja az ingatlan adásvételi szerződés előkészítésével és a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, valamint a tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos költségeket.

8. Az Ajánlattevő nyilatkozik, hogy a képviseletében eljáró ügyvezető jogosult az Ajánlattevő képviseletében ajánlatot tenni, ingatlan adásvételi szerződést kötni, az Ingatlanokkal kapcsolatban nyilatkozni és kötelezettségeket vállalni. Az Ajánlattevő aláírási címpéldánya / aláírás-mintája ezen ajánlat **3. számú melléklete**.

9. Az Ajánlattevő ajánlati kötöttségét 6 (hat) munkanapban határozza meg. Amennyiben ezen határidőn belül eladó jelen ajánlatot nem fogadja el, úgy az semmisnek tekintendő.

Budapest, 2020. június 10.

EURONORM GROUP HUNGARY KFT

H-1032 Budapest, Reményiség u. 3.

Adószám: 13749080-2-41

Cg. 01-09-871236

B.szsz.: 10918001-00000031-64030005

Euronorm Group Hungary Kft
képviseli: Dézsi Lajos, ügyvezető

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. I. Pf.59.

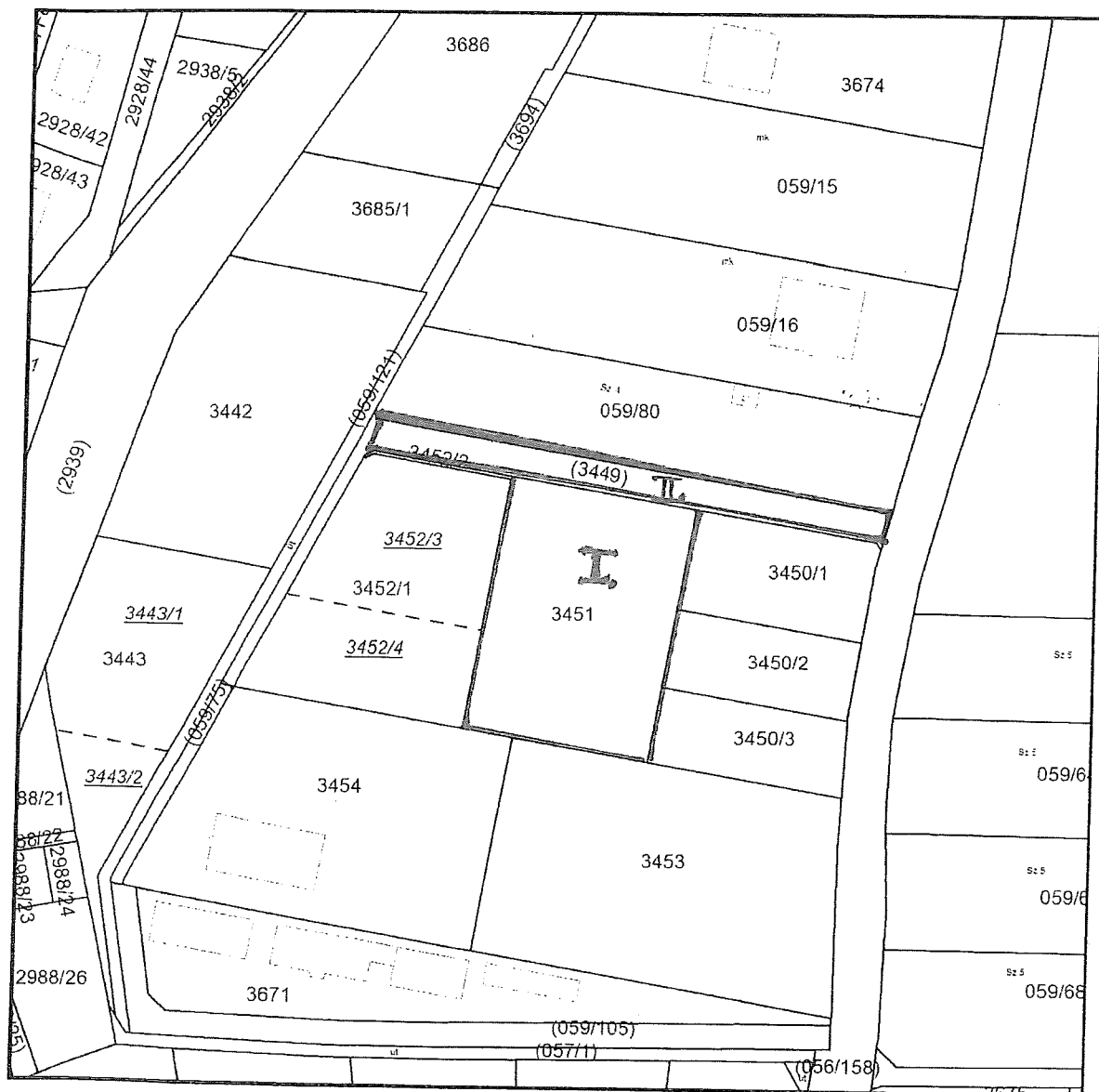
Nem hiteles térképmásolat

2018.07.20 19:00:15

Helyrajzi szám: POMÁZ belterület 3449

Megrendelés szám: 711761/4/2018

Méretarány: 1 : 2000



Telektér Kft.
2015 Szigetmonostor, Bájczy Zs. E u 2
Munka száma: 1-7/2019.

Pomáz város
bolterület

2/a.

Adatszolgáltatás iktató száma: 2-100-2019

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 3449, 3451 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



Változás előtti állapot					Változás utáni állapot				
Hrsz	műv. ága	Terület ha.m	Béépítettség mértéke %	Szolgalmi és egyéb jogok	Hrsz	műv. ága	Terület ha.m	Béépítettség mértéke %	Szolgalmi és egyéb jogok
3449	kivett út	0.2056	0.00	Vezetékgóg 21 m2-re (VMB-231/2009) Jogosult ELMŰ Hálózati kft. 1132 Budapest, Váci ut 72-74	3449/1	Kivett közforgalom elől elzárt maganút	0.0612	0.00	Vezetékgóg 21 m2-re (VMB-231/2009) Jogosult ELMŰ Hálózati kft. 1132 Budapest, Váci ut 72-74
					3449/2	Kivett közforgalom elől elzárt maganút	0.0453	0.00	
3451	kivett beépítetlen terület	0.4934	0.00		3449/3	Kivett helyi közút	0.0389	0.00	
					3451	kivett beépítetlen terület	0.5536	0.00	
Össz		0.6990					0.6990		

Szigetmonostor, 2019. június 28.

Földmérő iktatószámú tanúsító

Kern Anikó Lászlóné
földmérő ikt. száma 7856
ikt. földm. száma 2101/2008

TELEKTÉR KFT

2015 Szigetmonostor

Bájczy Zs. E u 2

telektér@telekter.hu

adatszám: 2-100-2019-489304500-2-100006

Telektér Kft.
2015 Szigetmonostor, Bajcsy Zs. E. u. 2
Munka száma: 1-7/2019.

Iktató szám: 2019.

2/2.

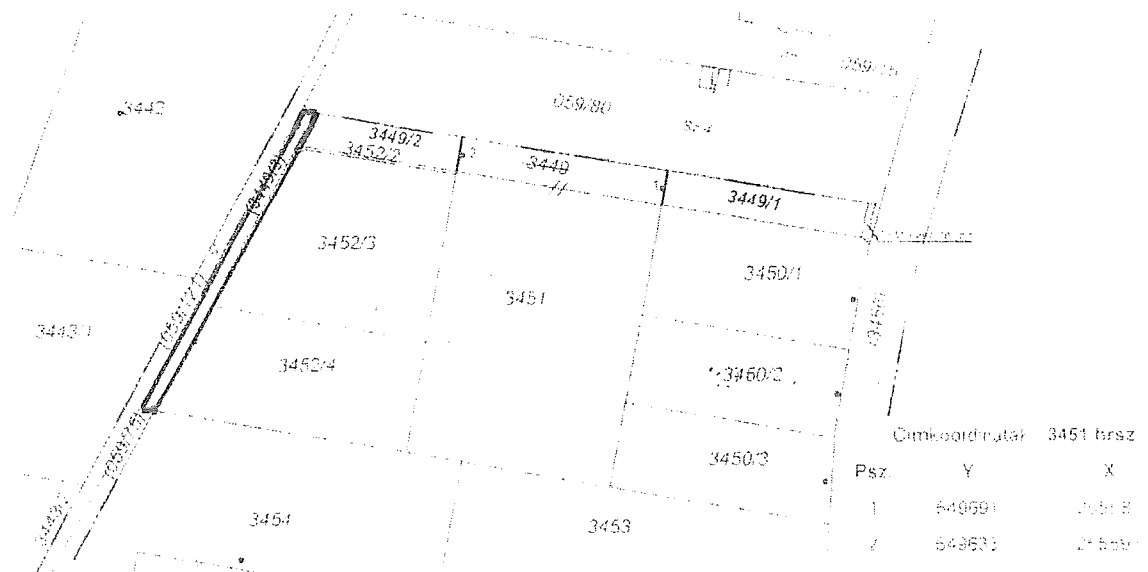
Pomáz város
belsőterület

Adatszolgáltatás iktató száma: 2-106/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3449, 3451 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

Méretarány: 1:2000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Működési
Hrsz.	jel.	Alrészlet		Tertület	Ak.	Hrsz.	jel.	Alrészlet		Tertület	Ak.	Szolgáltatás és egyéb jogok	
		mű. ága	m.m. o.	ha.m ²				mű. ága	m.m. o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3449	-	Kivett út	-	0.2056	-	3449/1	-	Kivett közforgalom elől elzárt magánút	-	0.0612	-	Vezetékjog 21 m ² -re (VMB-23/2003) Jogosult ELMÜ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci ut. 74.	
3451	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.4934	-	3449/2	-	Kivett közforgalom elől elzárt magánút	-	0.0453	-		
						3449/3	-	Kivett helyi közút	-	0.0369	-		
						3451	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.5536	-		
Cssz				0.6990						0.6990			

A vázrajz méretarányának megfelelően készült

A vázrajz méretarányát levélben nem alkalmazzuk

Szigetmonostor, 2019. január 28.

Szentendre, 2019. ... hó ... nap

Közvetlen jogosult terület

P.h. Záradékoló

TELEKTÉR KFT.
2015 Szigetmonostor, Bajcsy Zs. E. u. 2
Tervező: Pomáz Antal László
Toldmérő: ...
Munka száma: 1/101/2008

hagyományos

DR. OBRENOVITY OLGA

ÜGYVÉD
RECHTSANWÄLTIN
ADVOKÁT

SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Dr. Beregszászi Márk
jegyző

2083 Solymár

József Attila u. 1.

E-mail: eberegnyi.dora@solymar.hu

Tisztelt Jegyző úr!

Alulírott Dr. Obrenovity Olga, ügyvéd (), Dr. Golub Iván,
 szám alatti lakos, a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti és a 3451. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosának jogi képviselőjeként - hivatkozással Ebergényi Dóra, település- és tájrendezési előadóval folytatott telefonbeszélgetésre, ügyfelem telekalakítási kérelmével, illetve a kérelmezett szakhatósági hozzájárulással kapcsolatban megküldöm az alábbi információkat, továbbá az alább felsorolt dokumentumokat:

A változási vázrajz elkészítésekor ügyfelem figyelembe vette az előzetes szakmai egyeztetéseknél kapott információkat, a vonatkozó jogszabályokat, valamint az alábbiakat: ;

1. Mellékelten megküldöm az érintett ingatlanokra vonatkozó tulajdoni lap másolatokat, amelyeken igazolják, hogy a 3449. hrsz. alatti, valamint a 3451. hrsz. alatti ingatlanok ügyfelem, Dr. Golub Iván kizárólagos tulajdonában vannak (1-2. számú melléklet). A 3452/1. hrsz. alatti ingatlan részben Pomáz Város Önkormányzatának (a továbbiakban: *Önkormányzat*), részben egy magánvállalkozásnak a tulajdonában van, a 3452/2. hrsz. alatti és a 059/121. hrsz. alatti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa pedig Pomáz Város Önkormányzata (3-5. számú melléklet).
2. A 3449. hrsz. alatti ingatlan egy magánút, amelynek kialakítása korábbi szükségessége megszűnt, pontosabban azok az okok, amelyek az akkori telekmegosztáshoz vezettek. Ügyfelem ugyanis a korábban tulajdonában volt Pomáz belterületi 3450. hrsz. alatti és a 3452. hrsz. alatti ingatlanokat értékesítette – ezen ingatlanok rendelkeznek úttal megfelelő kapcsolattal, mégpedig jogilag rendezett kapcsolattal. Ezen ingatlan útként egészen addig nem működött, amíg az Önkormányzat, illetve bértője – ügyfelem engedélye és előzetes hozzájárulása nélkül - 2016-2017-ben sítet nem hordott az egyébként szántóként a többi ingatlannal egybefüggő területet alkotó 3449. hrsz. alatti ingatlanra, ügyfelem magánútjára. Ez ellen ügyfelem kellő időben tiltakozott is, jelezte, megérte az Önkormányzat kárt okozott, majd ügyfelem a 3449. hrsz. alatti ingatlant le is zárta.
2. Ügyfelem 2015-ben értékesítette a 3452. hrsz. alatti ingatlanát (akkor még nem került megosztásra 3452/1. hrsz. alatti és 3452/2. hrsz. alatti ingatlanokra, illetve a később csak tervezett, de abbamaradt, ugyanakkor a helyszínrajzokon feltüntetett 3452/3. és 3452/4. hrsz. alatti ingatlanokra). Az adásvételi szerződésben átjárási szolgalmi jogot kellett biztosítania ügyfelemnek az akkor még szintén nem megosztott 3449. hrsz. alatti ingatlanon keresztül – tekintettel arra, hogy a 3449. hrsz. alatti ingatlan körbeöleli a jelenlegi 3452/1. és 3452/2. hrsz. alatti ingatlanokat. Tehát csak átjárási szolgalmi birtokában tudja a 3452/1. és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok mindenkori tulajdonosa megközelíteni az utat, amely a mellékelt térképmásolaton 059/121. hrsz. alatt van jelölve.

A kérelmezett megosztás dokumentumaiban 3449/3. hrsz. alatti ingatlan részét képezi az út melletti területnek, pontosabban azon út mellett van, amely 059/121. hrsz. alatt szerepel a dokumentumokban, és amelyen az átjárási szolgálmi jog a 3452/1. és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanoknak biztosított.

3. 2016-ban egy „kényszercsere” következtében a 3452/1. hrsz. alatti, valamint a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa az Önkormányzat lett (a 3452/1. hrsz. alatti ingatlanban egy céggel közös tulajdonában áll, míg a 3452/2. hrsz. alatti ingatlan kizárólagos tulajdona). A csere után az Önkormányzat hasznosítani kívánta a területét, ezért egy építési vállalkozónak adta át használatra (gondolom bérbe). Ez a bérlő – ügyfelem engedélye és hozzájárulása nélkül – sített, építési törmelékkel helyezte el a 3449. hrsz. alatti ingatlanon, amellyel komoly kárt okozott.

A munka távol sem volt „szakszerű”, patchwork-szerűen helyezte el maradék anyaghulladékot – attól függően, hogy hol, milyen anyag maradt a városban. Észlelve a problémát, ügyfelem többször kezdeményezte az Önkormányzatnál a 3449. hrsz. alatti ingatlan rendezését – amennyiben útként kívánják használni magántulajdonát, akkor vásárolja meg az Önkormányzat, de a kialakult helyzet számára elfogadhatatlan volt. Az Önkormányzat válasza nemleges volt, ezért kezdeményezte ügyfelem a telekmegosztást, amelynek kérdésében 2018. júniusa óta egyeztetett a város főépítészével, 2018. decemberében pedig a tervezett intézkedésekről írásban is tájékoztatta az ügyfelem jegyzőjét, főépítészt.

Itt jegyzem meg, hogy az Önkormányzat tulajdona a 3452/2. hrsz. alatti ingatlan, amely az ingatlan nyilvántartásban szintén „közforgalom elől elzárt magánútként” szerepel, de a korábban ügyfelem tulajdonát képező 3450. hrsz. alatti ingatlan is nemrégiben került három részre felosztásra – anélkül, hogy bármiféle területleadás az út érdekében feltételként szerepelt volna, tehát úttal nem számol az Önkormányzat a 3449. hrsz. alatti ingatlanon.

4. A 3449. hrsz. alatti ingatlan lezárása ellen az Önkormányzat birtokvédelmet kért, amely elutasításra került – az erre vonatkozó határozatot mellékelem (6. számú melléklet). Ügyfelem ugyanis eddig is biztosította és továbbra is biztosítja a 3449. hrsz. alatti ingatlanán keresztül az átjárási szolgálmi jogot a 3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok mindenkori tulajdonosának – egyébként ezeket az ingatlanokat nem is tudná megközelíteni az Önkormányzat. Az Önkormányzat nyilvánvalóan összekeverte az átjárási szolgálmi jogot az egy ingatlan használatára bármely más jogcímen biztosított jogokkal, amelyekkel itt nem rendelkezik.

Figyelemmel azonban arra, hogy a kérelmezett változási vázrajzokon 3449/3. hrsz. alatt az Önkormányzatnak átadni szándékozott terület kérdésében nem mutat az Önkormányzat hajlandóságot (az ajándékozás kérdésében a képviselőtestületnek kellene döntenie, hogy az ügyfelemmel tárgyalni kellene), egy újbóli kísérlet sikertelensége esetén kezdeményezni fogom ügyfelem ezen területnek (3449/3. hrsz. alatt jelölt rész a tervezett változási vázrajzokon) a kisajátítását és a 059/121. hrsz. alatti ingatlanhoz való csatolását. A jelenlegi helyzet ugyanis komoly kárveszélyt jelent ügyfelemnek, amit haladéktalanul meg kíván szüntetni.

Figyelemmel a fentiekre ügyfelem – a város főépítészével folytatott előzetes egyeztetés, valamint az ügyfél hatóság előzetes szakhatósági nyilatkozata alapján – az alábbi intézkedéseket tette:

a) Az ügyfelem a tulajdonában lévő 3451. hrsz. alatti ingatlan területét a 3449. hrsz. alatti ingatlan arányos részével megnövelte.

b) A 3449. hrsz. alatti ingatlan fennmaradó részéből a 3451. hrsz. alatti ingatlanok a két között megközelítését biztosító része a 3449/1. hrsz. alatti ingatlan, valamint a 3449/2. hrsz. alatti ingatlan – ezzel biztosított lesz a 3451. hrsz. alatti ingatlanon tervezett tevékenység, ezen ingatlanok a két között megközelítése.

c) A 3449. hrsz. alatti ingatlan fennmaradó része a változási vázrajzon 3449/3. hrsz. alatti ingatlanként került megjelölésre – területe 388 m². Ennek az ingatlanok a rendezése lett volna tárgya az Önkormányzattal történő megbeszélésnek, ugyanis ügyfelem a 3449. hrsz. alatti ingatlan ezen fennmaradó részét ingyenesen tervezi átadni az Önkormányzatnak – ennek elmaradása esetén kérelmezni fogja ügyfelem a kisajátítást.

A 3449. hrsz. alatti ingatlanok a 059/121. hrsz. alatti ingatlanal párhuzamosan található része tehát kivett helyi közútként szerepel a változási vázrajzon – egyelőre 3449/3. hrsz. alatti ingatlanként jelölve. A 059/121. hrsz. előtti út egy telektömbbel távolabb belekanyarodik a 3456. hrsz. alatti útba, tehát a mellékelt változási vázrajz szerinti módosítás – összhangban a területen kialakított közlekedési útvonalakkal, zavartalan közlekedést biztosít a területen lévő ingatlanoknak (7. számú melléklet).

d) Ügyfelem a szóban forgó telekalakításhoz rendelkezik a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztályának (1141 Budapest, Komáromi u. 17-19.) előzetes szakhatósági nyilatkozatával, amelynek másolatát mellékelem (8. számú melléklet).

Feltételezem, hogy az Önkormányzat megadott Önöknek minden, a döntéshez szükséges információt, azonban néhány dokumentumot magam is mellékelek – arra az esetre, ha erre mégsem került volna sor (9. számú mellékletként).

Amennyiben további adatok, vagy iratok megküldésére lenne szükség, akkor kérem erről szíves értesítésüket.

Budapesten, 2019. április 4. napján.

Izgatlettel
Dr. Obrenovity Olga
ügyvéd

Pomáz Város Önkormányzat
Pomázi Polgármesteri Hivatal
2013 Pomáz
Kossuth Lajos u. 23-25.

Vicsi László
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Dr. Golub Iván, szám alatti lakos, mint a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa többször fordultam Önökhöz, illetve **többször kértem joggal elvárható érdemi válaszukat, valamint intézkedésüket az ingatlanom egy részének az Önkormányzat, ezzel együtt a köz részére történő átadása ügyében.** Ingatlanomnak átadni kívánt része, mint ahogy az az Önök részére megküldött dokumentumokban szerepel, **egy folyamatban lévő ingatlanmegosztás során a 3449/3. hrsz. megjelölést kapta, területe pedig 389 m² – forgalmi értéke 5 millió Forint.**

Sajnálatos módon érdemi választ nem kaptam, sőt elzárkóztak attól is, hogy a kérdést egy személyes megbeszélés, szakmai egyeztetés során rendezzük – az átadáshoz ugyanis még számos intézkedésre van szükség.

Figyelemmel arra, hogy a köz javára szántam az átadni kívánt ingatlanrészt, számomra sértő, hogy ezen kezdeményezésemet ilyen módon kezelik, ugyanakkor annak okáról nem tájékoztatnak. Kétségtelen tény, hogy felajánlásom a köz javára történt volna, így el sem tudom képzelni, hogy milyen egyéb érdek akadályozza/akadályozhatja az ingatlanrész fogadását.

Arról sem kaptam értesítést, hogy a képviselőtestület miképpen reagált kezdeményezésemre – tudomásom szerint ugyanis a végső döntést ebben a kérdésben a képviselőtestület hozza meg. Kérem ezért, hogy **szíveskedjék haladéktalanul, de nem később mint 2019. szeptember 27. napja erről engem tájékoztatni.**

Az érintett területen lévő két ingatlanomat értékesíteni kívánom és az eladásig szeretném ezt a kérdést lezárni. **Nem is feltételeztem, hogy ez a nem kis értékű (5 millió Forint) felajánlás ilyen fogadtatásban részesül – ez mindenképpen magyarázatra szorul.** Csupán emlékeztetem Önt arra, hogy az ellenérték nélküli átadás (legyen az ajándék, adomány stb.) „nem fogadása” olyan személyeknél szokott előfordulni, akik méltatlanok arra, hogy tőlük bármit is elfogadjanak – az Önök magatartása pedig erre utal.

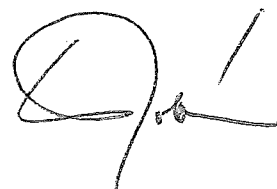
Amennyiben pedig más oka van a fentieknek, akkor ezt is közölni szíveskedjenek, tehát azt, hogy mi az oka a fenti ingatlanrész átadására tett kezdeményezésem ilyen módon történő kezelésének. **Amennyiben szakmai segítségre lenne szükség, akkor kérem, hogy ezt is jelezzék.**

A kérdés rendezésének ugyanis van egy másik, számomra nem elhanyagolható indoka, mégpedig azon tény, hogy az átadni kívánt ingatlanrészt, amelyen **3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosai tevékenységük során szinte felszántják, balesetveszélyes állapotokat alakítanak ki** – miközben átjárási szolgalmi jogukat gyakorolják. Az ezzel kapcsolatos kárveszélyt indokolatlanul viselnem kell.



Emlékeztetőül megküldöm Önnek azon levelezést, amely a tárgybani felajánlásomat tartalmazza és amely az alábbiakkal kapcsolatban keletkezett:

1. 2017. nyarán – tőlem előzetes hozzájárulást nem kérve a 3449. hrsz. alatti ingatlanomon sített helyeztek el, azt pachtwork-szerűen különböző építési hulladékkal terítették be, ezért 2017. július 3-án levélben kértem magyarázatot a történetekre, illetve arra, hogy van-e valamilyen szándékuk ingatlanommal kapcsolatban.
2. A fenti, 2017. július 3-án kelt levelemre 2017. december 19-én (!) válasz is érkezett, amelyben útszélesítésről, korábbi szabálytalan önkormányzati eljárásról, valamint a helyi építési szabálysabályzatról tájékoztatnak, illetve arról, hogy a saját ingatlanaim elérését saját ingatlanaimon belül történő biztosításáért hálás (?) lehetek az Önkormányzatnak. Értesítenek egyben, hogy az ingatlanomat nem kívánják megvásárolni.
3. 2018. nyara óta jogi képviselőm folyamatos szakmai egyeztetést folytatott a város főépítészével a két ingatlanomat érintő telekalakítás kérdésében. Figyelemmel arra, hogy Önök nem tartottak igényt a 3449. hrsz. alatti ingatlanra, mint utóbb kiderült a módosított helyi építési szabályzat sem számolt ezzel a területtel, a telekalakítás mellett döntöttem.
4. 2018. decemberében (2018.12.17.) a telekalakítással kapcsolatos elképzeléseket írásban is közöltem az Önkormányzattal, kérve az egyeztetés megkezdését. A válasz egy, a jogszabályokra vonatkozó tájékoztatás volt, amelyért köszönetet mondtunk, de érdemi válaszként nem tudtuk értékelni.
5. 2019. február 14-én kelt azon válaszom, amelyet az időközben megbízott jogi képviselőjüknek küldött az én jogi képviselőm – tartalma egyértelmű.
6. 2019. február 18-án kelt a város jegyzőjének küldött levél, amelyben jogi képviselőm részletesen tájékoztatja Önöket a telekalakítással kapcsolatban már megtett intézkedésekről, a telekalakítással kapcsolatban figyelembe vett szempontokról, jogi előírásokról és ebben a levélben is kérjük az ingatlanrész átadására vonatkozó egyeztetések megkezdését.
7. Ezen, véleményem szerint konstruktív levelünkre adott válaszuk – mint utóbb kiderült – egy ellenem, meglehetősen zavaros indokokkal indított birtokvédelmi eljárás volt. Az ebben az eljárásban tett nyilatkozatunk 2019. április 4-én kelt – ezen levélben újra megerősítjük az ingatlanrész átadására vonatkozó szándékunkat. A birtokvédelmi eljárás lezárult, annak eredményét, az ügyben hozott határozatot Önök tudomásul vették.
8. A fentiek alapján elvárható volt, hogy további nehézséget a telekalakítással kapcsolatban nem okoznak és elvárható volt az is, hogy érdemben válaszolnak kezdeményezéseimre. Nem így történt. Önök megbíztak egy újabb jogi képviselőt, aki egy szerződés aláírását kérte tőlem. A szerződéskötés szándékát és tartamát kommentálni sem kívánom – az ügyvédnö részére küldött levél 2019. június 4-én kelt. Ebben a levélben kértük az ügyvédnőtől, hogy segítse elő az egyeztetést az átadni kívánt ingatlanrészrel kapcsolatban.
9. Csupán emlékeztetőül megküldöm az Önök 01/3674-2/2018. számú, 2018. június 22-én kelt levelét – ez egy eljárást zár le, amelyhez jogi képviselőt kellett megbíznom. A hivatkozott ügyben hozott döntésük sem tekinthető tisztességes intézkedésnek, érintette a 3449. hrsz. alatti ingatlant és amelyhez nem kérték hozzájárulásomat, holott tudtak annak szükségességéről – a mellékelt levelük ezt az ügyet zárja le.



Megjegyzem, hogy a telekalakítással kapcsolatban kiderült, hogy az teljes mértékben megfelel a helyi építési szabályzatnak, a vonatkozó jogszabályoknak, tehát valótlannak bizonyult az Önök korábbi szakmai állítása. Kérdés, hogy ez szándékosan valótlán tájékoztatás volt, vagy szakmai tévedés eredménye. Az ügyi hatóság egyetértése már korábban beszerzésre került, döntésük megfelelő formában történő kiadásának beszerzése folyamatban van.

A telekalakítás költségeit viseltem, ezzel együtt a 3449/3. hrsz. alatti ingatlan előkészítését az átadásra.

A fentiek alapján elvárható, hogy érdemi választ kapjak a telekalakítási dokumentációban 3449/3. helyrajzi számmal jelölt ingatlanak az Önkormányzat részére történő ellenérték nélküli átadásával, illetve az ezen levemben feltett kérdésekkel kapcsolatban.

Pomáz, 2019. szeptember 18.

Tisztelettel



Dr. Golub Iván

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Hatósági Iroda
Baráthné dr. Ulicsák Mária
részére

Ügyszám: 05-1614-3/2019.

2000 Szentendre
Városház tér 3.
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

Tisztelt Baráthné dr. Ulicsák Mária asszony!

Mulirott Dr. Golub Iván, szám alatti lakos, mint a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa (jelen eljárásban: panaszolt), hivatkozással az Önök 2019. március 8-án kelt, fenti számú értesítésére az ellenem kezdeményezett birtokvédelmi eljárásban az alábbi

nyilatkozatot

teszem, valamint mellékelem a nyilatkozatomban foglaltak bizonyítékait.

A panaszosok (Pomáz Város Önkormányzata, valamint az Elektro V.T. Kft) 2019. február 28-án kelt kérelmükben foglalt állításokat határozottan visszautasítom, a panaszosok, különösen Pomáz Város Önkormányzatának állításait nem értem – az alábbi okok miatt:

A panaszosok ingatlanainak megközelítésével kapcsolatban

1. Az 1. sz. mellékletként csatolt térképmásolaton is feltüntetésre került a Pomáz belterületi 3451. helyrajzi szám alatti ingatlan, amely tulajdonomat képezi – ezen ingatlan a szintén tulajdonomat képező Pomáz belterületi 3449. hrsz. alatti ingatlanon keresztül közelíti meg a közutat (Céhmester utca).
2. Jelenleg a panaszosok tulajdonát képezi a Pomáz belterületi 3452/1. hrsz. alatti ingatlan, illetve Pomáz Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van a 3452/2. hrsz. alatti ingatlan – igaz, fizikailag nem került leválasztásra a két ingatlan. Ma egy, a panaszosok, vagy jogelődeik által létesített kapun keresztül közelítik meg közutat, sőt, szemmel láthatólag használatuk sem megosztott.
3. A térképmásolaton 059/121. hrsz. alatt került megjelölésre a szintén Pomáz Város Önkormányzatának tulajdonában lévő út, illetve a tényleges út részeként a 3449. hrsz. alatti ingatlan egy része (a térképmásolaton piros színnel jelölve), tehát a panaszosok a 3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanokat gyakorlatilag az Önkormányzati tulajdonban lévő utakon, valamint a 3449. hrsz. alatti ingatlanok ezen a részén közelítik meg – részemről korábban is és ma is zavartalanul biztosítva ezt.
4. Az 1. számú mellékletként csatolt térképmásolaton, valamint a 2. számú mellékletként csatolt térképmásolaton jól látható (piros színnel jelölve), hogy a panaszosok ingatlanai rendezett módon közelítik meg a közutat – éppen úgy, ahogy a Céhmester utca másik oldalán lévő ingatlanok is.

5. Függetlenül attól, hogy nincsen semmiféle kötelezettségem a panaszosok által felsorolt/említett egyéb ingatlantulajdonosok felé, tény, hogy senki sincsen elzárva a közúttól, az rendezett ingatlan megközelíthető – ahogy a fenti pontban említettem ugyanolyan feltételek mellett, mint minden más ingatlan az iparterületen.

Nem felel meg a valóságnak tehát, hogy a panaszosok ingatlanaikat nem tudják megközelíteni és nem felel meg a valóságnak az sem, hogy én bármikor akadályoztam volna a panaszosok ingatlanainak használatát, megközelítését. Érthetetlenek számomra a panaszosok, de alapvetően az Önkormányzat állításai, hiszen az elmúlt időszakban számos esetben kezdeményeztem a tulajdonomat képező 3449. hrsz. alatti ingatlanok a 059/121. hrsz. alatti ingatlan melletti része rendezését, annak az Önkormányzat részéről történő átvételét, de éppen az Önkormányzat volt az, amely ettől elzárkózott.

A panaszosok által is említett csere egy kényszerintézkedés eredménye. A 3452/1. és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok csere előtti tulajdonosa egy olyan vállalkozás volt, amely az ingatlanért éppen azért vásárolta, hogy ipari tevékenységet folytasson, pontosabban közúti létesítésébe fogott. A vállalkozás a jogszabályoknak megfelelően kért és kapott a közúthoz engedélyt, az Önkormányzat a tevékenységhez hozzájárulását megadta.

Lakossági nyomásra azonban vizsgálat indult és az Önkormányzat intézkedésbe fogott, pontosabban csereát ajánlott az említett vállalkozásnak; így lett egy másik tulajdonossal együtt 2016-ban a 3449. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa. Addig az időpontig a terület művelési terület volt, ahol még a telekhatárok sem voltak kivehetők.

Mellékelem 3. számú mellékletként azt az előterjesztést, amely 2017. február 07-én kelet és amelyben a város jegyzője egy telekalakítást kezdeményez a területen – ezen előterjesztéshez csatolt telekalakítási tervre egyértelműen feltüntetésre került, pontosabban az egyik panaszos (Önkormányzat) tüntette fel, hogy hol húzódik a kerítés, amelyen belül a 3452/2. hrsz. alatti ingatlan is található és amelynek kijárata szintén a rajzon feltüntetett módon biztosított. Más kijárata a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok soha nem volt és ma sincsen. A 3452/2. hrsz. alatti ingatlan egyébként egy egybefüggő kerítés választja el ma is a 3449. hrsz. alatti ingatlan ezen részétől!

Tehát a kerítést a panaszosok létesítették, nem volt és ma sincsen egyéb kijárata az út felé a panaszosok ingatlanainak, mint a telekalakítási tervre piros színnel jelölt, egyébként általuk létesített és ma is használt kijárat, amely ingatlanom egy részén keresztül ma is zavartalan bonyolódik.

A kerítés létesítésének szükségessége

A csere után az Önkormányzat hasznosítani kívánta a területét, ezért egy építési vállalkozónak adta át használatra (gondolom bérbe). Ez a bérlő – engedélyem és hozzájárulásom nélkül – sítet, építési törmelékkel helyezte el a 3449. hrsz. alatti ingatlanomon, amellyel komoly kárt okozott.

A munká távol sem volt „szakszerű”, patchwork-szerűen helyezte el maradék anyaghulladékot – attól függően, hogy hol, milyen anyag maradt a városban. Észelve a problémát, többször kezdeményeztem az Önkormányzatnál a 3449. hrsz. alatti ingatlan rendezését – amennyiben útként kerékpár használja magántulajdonomat, akkor vásárolja meg az Önkormányzat, vagy sajátítsa ki, de a kialakult helyzet számomra elfogadhatatlan volt.

Az Önkormányzat nemleges válasza (4. sz. melléklet) után és mivel a 3449 hrsz. alatti ingatlan teljes egészében útként való fenntartása szükségtefenné vált, kezdeményeztem egy telekalakítást, amelynek feltételeivel kapcsolatban:

1. 2018. júniusában jogi képviselőm útján előzetes konzultációkat folytattam a város főépítészével és az általunk prezentált többféle megoldás közül az egyik végrehajtására kaptunk javaslatot (a tervezetet mellékelem – 5. sz. melléklet).

2. Folyamatosan tárgyaltunk a jelentkező vevőkkel és a vevői igények összehangolása, a részükre adandó korrekt megoldás érdekében. Ezzel együtt a 3449. hrsz. alatti ingatlanak a jelenleg is útként használt része rendezése miatt kezdeményeztem egy előzetes konzultációt. Sajnos eredménytelenül. A kapott választ mellékelem (6. sz. melléklet).

3. Figyelemmel arra, hogy a megosztás ügyében már nem tudtam várni az Önkormányzat együttműködési készségének feléledésére, a korábban kapott főépítész tanácsok alapján kezdeményeztem egy telekmegosztást, amelynek iratanyagát mellékelem (7. sz. melléklet).

3. Az ügyben megkerestem az illetékes útügyi hatóságot is és a véleményük (8. sz. melléklet) birtokában rendeltem meg a megosztást, adtam át az iratok az illetékes földhivatalnak. Ezzel együtt újra megkerestem a jegyzőt és jeleztem felé, hogy a telekmegosztás iránt intézkedtem, egyben felhívtam figyelmét újra arra a lehetőségre, hogy a 3449. hrsz. alatt ingatlanak az egyébként útként használt része átadása érdekében kezdjük meg az egyeztetést. Tettem ezt úgy, hogy a megosztási dokumentumokban ezt az ingatlanrészt már önálló helyrajzi számra helyeztem. Kétségtelenül korrektebb megoldás lett volna, ha az egyébként több millió Forint értékű, az Önkormányzatnak átadni szándékozott területért cserébe legalább a telekalakítás ezen részét ne én viseljem.

4. A kerítés létesítése nem lephette meg tehát a panaszosokat, valótlán az az állításuk, hogy nem tudtak a tervezett intézkedésről. A magántulajdonomon tervezett munkálatokat akadályozza a kerítés hiánya, egyben egyfajta biztonságot is jelent az ott elhelyezni szándékozott gépeknek stb.

A panaszosok, de más környékbeli ingatlantulajdonosok, így az én ingatlanaim megközelítésének jelenlegi akadálya

1. Az ingatlanaim megközelítése a Céhmaster útról biztosított, ugyanakkor ez nem megoldható a 059/121. hrsz. alatti út felől történő megközelítését. A mellékelt fényképek (9. sz. melléklet) bizonyítják, hogy a panaszosok a területükön folytatott tevékenység során gyakorlatilag felszántják az utat, károsítják azt, így télen a befagyott mély árkok komoly veszélyt jelentenek a gépjárműveknek. A panaszosok a területüket óriási munkagépekkel közelítik meg, nagy tehergépjárművekkel, amelyek a mellékelt fényképeken is látható helyzetet teremtik.

2. Tény ugyanakkor, hogy a közlekedés, az esetleges károkozás bárki gépjárművében stb. kapcsolatba hozható az én tulajdonomban lévő területtel is – ezen esetben nekem kell helyt állnom, illetve viselem a kárveszélyt, amely károkozáshoz egyébként közöm nincsen. Ezen helyzet rendezése érdekében tervezek jogi lépéseket. Megjegyzem, hogy erre a veszélyre hívtam fel az Önkormányzat jelentkező jogi képviselője figyelmét is (10. sz. melléklet).

3. Határozottan elutasítom, hogy bárki részére bármilyen fizetési, vagy kártérítési követelés legyen – nem járultam hozzá az ingatlanomon bármiféle útépitéshez, nem is voltam jelen az így kialakított helyzet már kezelhetetlen volt. Noha a magánterület jelzés a 3449. hrsz. alatt ingatlanon feltüntetésre került, az Önkormányzat említett „útépitése” következtében úgy tűnt, mintha ez a rész bárki által használható terület lenne. Ezen intézkedés, valamint az Önkormányzat nemleges válasza után kezdeményeztem a telekalakítást, amelyről folyamatosan tájékoztattam az Önkormányzatot.

A mellékelt fényképek igazolják, hogy milyen „szántást” végez az Önkormányzat a 059/12L. hrsz. alatti ingatlanon, el lehet képzelni, hogy mi volt a tulajdonomat képező 3449. hrsz. alatti ingatlanon, amely nem volt út céljára kiépítve. Az Önkormányzat tehát kárt hártott, mégpedig a tulajdonos, az én káromat, nem pedig épített.

4. A kerítés felállítása ezért több volt mint indokolt és nem tudom, hogy miért lenne bárki felé bejelentési kötelezettségem, legkevésbé értem, hogy az panaszosok miért gondolják azt, hogy bárkinek is nekem átjárást, közlekedést kellene biztosítanom magántulajdonomon. Ami kötelezettségem van és amit korábban is vállaltam, azt ma is teljesítem.

A fenti okok miatt a kerítés lebontására álláspontom szerint sem ok, sem pedig indok. Elszomorít viszont az Önkormányzat ténykedése, az ügyeknek ilyen módon történő kezelése. Lehetséges, hogy ez nem szándékos magatartás és a kusza hivatali nyilvántartások eredményei ezek a különböző eljárások, azonban tény, hogy az elmúlt időszakban folyamatosan történnek olyan, a tulajdonomat tiszteletben tartani nem kívánó intézkedések, amelyek érthetetlenek, nem tekinthetők tisztességes magatartásnak.

Kérem ezért Önöktől, hogy a birtokvédelem iránti kérelmet szíveskedjenek elutasítani.

Amennyiben a mellékeltéken túl további iratok, vagy adatok megküldésére lenne szükség, kérem, hogy szíveskedjenek engem – jogi képviselőm útján – értesíteni (Meghatalmazását mellékelem – 11. sz. melléklet).

Pomáz, 2019. március 19.

Tisztelettel

Dr. Gofub Iván

DR. OBRENOVITY OLGA

ÜGYVÉD
RECHTSANWÄLTIN
ADVOKÁT

Hajdu Ügyvédi Iroda
Dr. Hajdu Zoltán, ügyvéd

Budapest
Vámház krt. 8./3.
1053

Tisztelt Kolléga!

Dr. Golub Iván, szám alatti lakos, a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosától megbízást kaptam arra, hogy válaszoljam meg az Ön 2019. február 7-én kelt, Pomáz Város Önkormányzata képviseletében írt levelében foglaltakat.

Megbízóm nem érti a levelében foglaltakat és feltételezi, hogy Ön sem kapott meg minden információt megbízója követelésével kapcsolatban.

1. Megbízóm határozottan visszautasítja ügyfele azon állítását, hogy a tulajdonában lévő Pomáz belterületi 3449. hrsz. alatti ingatlan terhére nem biztosítja akár a 3452/1. helyrajzi szám alatti, akár 3452/2. hrsz. alatti ingatlan megközelítését, tehát ügyfele részére az átjárási szolgálmi jogot. Az átjárási szolgálmi jogot, tehát az Ön által levelében is említett kötelezettségét ügyfelem mindig tiszteletben tartotta és a jövőben is biztosítani fogja.

Mellékelten megküldök egy fényképfelvételt (1. számú melléklet), amely a napokban készült és igazolja, hogy az ügyfelei ingatlana megközelítését a közúttól biztosító területrész ügyfelem által nem akadálymentesen lehet közlekedni rajta. Mellékelem továbbá annak a tulajdoni lapnak a másolatát (2. számú melléklet), amely igazolja, hogy az ügyfelem tulajdonában lévő 3449. hrsz. szám alatti ingatlanon keresztül ügyfele közvetlenül eléri a közutat (059/121. hrsz. alatti ingatlan) – amely mellesleg az Ön ügyfelének tulajdonában van.

Mellékelem továbbá a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolatát is (3. számú melléklet), amely szerint a 3452/2. hrsz. alatti ingatlan nagysága 48 m² és megjelölése kivett közforgalom elől elzárt magánút – kialakítását nyilván egy területkiigazítás indokolta és éppen úgy megközelíthető ma is a 3449. hrsz. alatti ingatlanon keresztül, mint ahogy a 3452/1. hrsz. alatti ingatlan is. A vonatkozó térképmásolat a 4. számú melléklet.

Ügyfele ingatlana/ingatlanai megközelítése tehát biztosított – mármint, ami a 3449. hrsz. alatti ingatlanon történő átjárási szolgálmi jogot illeti. Mind a 3452/1. hrsz. alatti, mind pedig a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok ügyfele által létesített kapukon keresztül történő kijárata is igazolja ez (a vonatkozó fényképfelvétel az 5. számú melléklet). Minden további, a területen lévő ingatlan felé ügyfelemnek semmiféle kötelezettsége sincsen.

2. Megbízóm határozottan visszautasítja ügyfele azon állítását is, amely szerint most szerzett tulajdonosi arról, hogy ügyfelem a tulajdonát képező 3451. hrsz. alatt és a 3449. hrsz. alatti ingatlanokon telekalakítást tervez. 2018. júniusában személyesen, majd 2018. decemberében írásban is ismertette ügyfelem a telekalakítással kapcsolatos elképzeléseit – ezen konzultációk alapján rendelte meg ügyfelem a telekalakítási dokumentációt, illetve intézkedett az ehhez szükséges előzetes hozzájárulások beszerzése érdekében. Mellékelten megküldöm azon telekalakítási tervezetet (6. számú melléklet), amely igazolja ügyfelem következetesen képviselt és nem mellesleg ügyfele által sem kifogásolt terveit.

Levelének azon részét, amelyben az út "felújítására" fordított összegként 6.110.396,-Ft +ÁFA összeget jelölt meg és ezt megbízómtól követeli, ügyfelem végképp nem érti, és nem fogadja el. Az ügyfelem ingatlanai megközelítését biztosító terület, amely a 3449. hrsz. alatti ingatlanak jelenleg a közút részét képező része ledöngölése nyilván nem került ilyen összegbe, de ügyfelem határozottan elutasítja, hogy bármiféle fizetési, kártérítési kötelezettsége lenne ügyfele felé, így azzal sem kíván foglalkozni, hogy miért fizetett megbízója és kinek, milyen tartalmú és milyen területeken végzett munkálatokért ilyen összeggel.

Ügyfele a 3449. hrsz. szám alatti ingatlanok géppel történő ledöngöléséhez, valamint (más építési területekről származó) maradék anyagokkal történő fokozatos leszórásához sem kérte megbízóm előzetes hozzájárulását, így azzal nem rendelkezik. Tekintettel azonban arra, hogy ügyfelemnek határozott elképzelése volt a 3449. hrsz. alatti ingatlanok hasznosításával kapcsolatban, nem kívánt vitát kezdeményezni ezen intézkedés ellen, noha ez az intézkedés számára több mint hátrányos volt.

Ügyfele ingatlancsere következtében jutott a szóban forgó, 3452/1. hrsz. alatti és 3452/2. hrsz. alatti ingatlanaihoz és olyan tevékenységbe fogott, amely a 7. számú mellékletként csatolt fényképek szerinti állapotokat hozza létre. A környéken fél méteres árkokat alakítottak ki megbízója, vagy bérlője gépjárművei, gyakorlatilag felszántották a területet. Ezek a fényképfelvételek igazolják, hogy miképpen teszi tönkre ügyfele tevékenységével más ingatlanát és magát az közutat is – ez is nyilván rendbe kell hoznia megbízójának, mivel ezen intézkedések elmaradása esetén valóban nem lesznek megközelíthetők a környék ingatlanai, így ügyfele ingatlanai sem, nem tudja folytatni a levele szerinti jogszerű tevékenységét.

A fentiek alapján tehát ügyfelemnek sem oka, sem pedig indoka nincsen arra, hogy bármiféle összeget megtérítsen ügyfelének. Ügyfelem szerződésben vállalt kötelezettségeit eddig is és a jövőben is teljesíteni fogja, így ügyfele ingatlanának megközelítését nem akadályozza a jövőben sem. A mellékelt fényképfelvételek szerint pedig ügyfele két ingatlanának megközelítése, ezzel az átjárási szolgalmi jog biztosított és biztosított lesz a jövőben is (amennyiben a közút állapota ezt megengedi).

Megjegyzem, hogy ügyfelem többször kezdeményezte a 3449. hrsz. alatti ingatlanok a jelenleg is a közút részét képező részének a rendezését – álláspontunk szerint ajánlatosabb lenne a 059/121. hrsz. alatti ingatlan részévé lenni, ezzel megbízója lenne közút egyedüli tulajdonosa és nem lenne szükség az átjárási szolgalmi jogra sem, az út felújításához az ügyfelemmel való együttműködés. Meglepő módon ügyfelem ezen kezdeményezése elutasításra került.

Ügyfelem tehát a továbbiakban is kész az együttműködésre megbízójával – alapvetően az átjárási szolgalmi jog biztosításához a mellékelt változási vázrajzon 3449/3. hrsz. alatti területként jelölt résszel kapcsolatban, ami nem is olyan kis terület, 389 m².

Budapesten, 2019. február 14. napján.

Tisztelettel


Dr. Obrenovity Olga
ügyvéd

Mellékletek!

(Azokat a mellékleteket, amelyek fényképfelvételek, e-mailben fogom továbbítani Önnek.)

Mellékletek:

1. telekalakítási helyszínrajz, valamint a változási vázrajz
2. Tulajdoni lap másolata (Pomáz belterületi 3449. hrsz.)
3. Tulajdoni lap másolata (Pomáz belterületi 3451. hrsz.)
4. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályának előzetes szakhatósági nyilatkozata
5. Ügyvédi meghatalmazás
6. A fényképfelvételeket csak e-mailben továbbítom Önöknek.

Pomáz Város Önkormányzata
Pomázi Polgármesteri Hivatal
Szabóné Dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző asszony részére

Pomáz
Kossuth Lajos u. 23-25.
2013

Tisztelt Jegyző Asszony!

Ügyfelem, Dr. Golub Iván, 3449/3. helyrajzi szám alatti lakos, a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti és a 3451. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosának képviseletében fordulok Önhöz és tájékoztatom Önt arról, hogy ügyfelem képviseletében kezdeményeztem az illetékes földhivatalnál az említett két ingatlanra vonatkozó telekalakítást. A szakhatósági hozzájárulás ügyében az illetékes földhivatal megkeresi Önököt és válaszuk alapján hoz döntés ügyfelem kérelmében.

A telekalakítási helyszínrajz, valamint a változási vázrajz másolatát mellékelem (1. számú melléklet), továbbá megküldöm a fenti két ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolatát is (2-3. sz. melléklet).

A szakhatósági hozzájárulás kérdésében való döntéskor kérem, hogy szíveskedjenek figyelembe venni az alábbi körülményeket, továbbá szíveskedjen előmozdítani a telekalakítási helyszínrajzon szereplő 3449/3. hrsz. alatti ingatlan Önkormányzat részéről történő átvételét. Megjegyzem, hogy az érintett ingatlanok tulajdonosa is értesül az ezen levelemben foglaltakról.

Egy 2018. december 17-én kelt levelemben kezdeményeztem egy eljárást, alapvetően egy egyeztetést, amelynek csak részben volt oka az ügyfelem által tervezett telekalakítás. A telekalakítás részét képezi ugyanis a Pomáz belterületi 3449. hrsz. alatti ingatlanok az Önkormányzat által is tulajdonolt telkek (Pomáz belterületi 3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok) előtti része is, amely ma útként funkál és amely a telekalakítási helyszínrajzon is 3449/3. hrsz. számon került megjelölésre.

Az Öntől kapott, 2019. január 7-én kelt válaszevében tájékoztattak a vonatkozó jogi előírásokról, amelyért köszönetet mondok, ugyanakkor nem tértek ki arra a problémára, amely érinti az Önök Önkormányzatát – ez konkrétan a mellékelt változási vázrajzon 3449/3. helyrajzi számmal jelölt rész rendezése.

A telekalakítási helyszínrajzon is 3449/3. hrsz. alatt jelölt ingatlan a valóságban az Önkormányzat által tulajdonolt külterületi 059/121. hrsz. alatti ingatlan részét képezi, területe 389 m². Mellékletben megküldöm a területen készült fényképfelvételeket, amelyek igazolják, hogy ügyfelem tulajdonát képező útrész rendezési közeledésre alkalmas – feltéve, ha 3451/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanokon végzett tevékenység nem teszi ezt lehetetlenné. Mellékletben megküldöm azokat a fényképfelvételeket is, amelyek igazolják, milyen árkokat hoznak létre a tehergépjárművek a ledöngölt útfelületen – sajnos az úton, így ügyfelem ingatlanán is egyre nehezebb a közlekedés!

Ügyfelem, függetlenül attól, hogy az érintett telkek, a Pomáz belterületi 3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok megközelítését a fentebbikban is biztosítani kívánja a tulajdonában álló telken, a telekalakítás után konkrétan a 3449/3. hrsz. alatti ingatlanon keresztül, nem tud és nem is kíván út felújításában részt venni. Ügyfelem nem kíván tovább esetleges jogvitákba bonyolódni, viselni a kárveszélyt (az út közepe fagy idején tehergépjárművek közlekedésére már ma alkalmatlan), ezért kívánja azt az Önkormányzatnak átadni.

Az ügyben 2018. júniusában már személyesen egyeztettem a főépítész asszonnyal és az akkor lehetséges, a jogszabályoknak megfelelő megoldások közül ügyfelem azt készítette el, amelyet a változási dokumentáció is tartalmaz. A főépítész asszonnyal folytatott megbeszélés előtt áttanulmányoztuk ügyfelemmel az Ön által, a fenti levelében idézett jogszabályokat is, és úgy ítéltük meg, hogy a szakmai kérdéseken túl van még egyeztetni való a kérdés hatékony, korrekt lezárása érdekében (konkrétan a 3449/3. hrsz. alatti ingatlan kérdése) – ezért tettük meg javaslatunkat a 2018. december 17-i levelünkben a további intézkedéseket illetően.

Ügyfelem tudomásul vette a fenti kezdeményezésre adott válaszukat és reméli, hogy a mellékelt változási vázrajz, illetve annak az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése után feltételezhetően az Önkormányzat is késznek mutatkozik nyilatkozni a 3449/3. hrsz. alatt megjelölt ingatlanrészrel kapcsolatban – ezen rendezés, az ingatlanok az Önkormányzat részéről történő fogadása/elfogadása ugyanis szerződéskötést és tudomásom szerint előzetes önkormányzati határozatot is igényel.

A változási vázrajz elkészítéskor ügyfelem figyelembe vette az előzetes szakmai egyeztetéskor kapott információkat, a vonatkozó jogszabályokat, valamint az alábbiakat:

1. A magánút kialakításának korábbi szükségessége megszűnt, pontosabban azok az okok, amelyek az akkori telekmegosztáshoz vezettek. Ügyfelem ugyanis a korábban tulajdonában volt Pomáz belterületi 3450. hrsz. alatti és a 3452. hrsz. alatti ingatlanokat értékesítette – ezen ingatlanok rendelkeznek úttal megfelelő kapcsolattal, mégpedig jogilag rendezett kapcsolattal.
2. Az ügyfelem a tulajdonában lévő 3451. hrsz. alatti ingatlan területét a 3449. hrsz. alatti ingatlan arányos részével megnövelte:
3. A 3449. hrsz. alatti ingatlan fennmaradó részéből a 3451. hrsz. alatti ingatlanok a két között megközelítését biztosító része a 3449/1. hrsz. alatti ingatlan, valamint a 3449/2. hrsz. alatti ingatlan – ezzel biztosított lesz megbízómnak a 3451. hrsz. alatti ingatlanon tervezett tevékenysége.
4. A 3449. hrsz. alatti ingatlan fennmaradó része a változási vázrajzon 3449/3. hrsz. alatti ingatlanként került megjelölésre – területe 388 m². Ennek az ingatlanok a rendezése lett volna tárgya az Önkormányzattal történő megbeszélésnek, ugyanis ügyfelem a 3449. hrsz. alatti ingatlan ezen fennmaradó részét ingyenesen tervezi átadni az Önkormányzatnak.

A 3449. hrsz. alatti ingatlanok a 059/121. hrsz. alatti ingatlanal párhuzamosan található része leltár kivált helyi közútként szerepel a változási vázrajzon – egyelőre 3449/3. hrsz. alatti ingatlanokként jelölve. A 3449/2. hrsz. alatti út egy telektömbbel távolabb belekanyarodik a 3456. hrsz. alatti útba, tehát a mellékelt változási vázrajz szerinti módosítás – összhangban a területen kialakított közlekedési útvonalakkal, zavartalan közlekedést biztosít a területen lévő ingatlanoknak.

5. Ügyfelem a szóban forgó telekalakításhoz rendelkezik a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatás Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályának (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.) előzetes szakhatósági nyilatkozatával, amelynek másolatát mellékelem (4. számú melléklet).

Amennyiben ezen levelemmel kapcsolatban további adatok, vagy iratok megküldésére lenne szükség, kérem erről szíves értesítésüket 5. számú mellékletként mellékelem meghatalmazásomat is.

Budapesten, 2019.02.18. napján.

Tisztelettel
Dr. Obrenovity Olga
ügyvéd

DR. OBRENOVITY OLGA

ÜGYVÉD
RECHTSANWÄLTIN
ADVOKÁT

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szabóné Dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző asszony részére

Pomáz
Kossuth Lajos u. 23-25.
2013

Tisztelt Jegyző Asszony!

Dr. Golub Iván, a 3449. helyrajzi szám alatti lakos, a Pomáz belterületi, 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa megbízásából fordulok Önhöz és kérem, hogy szíveskedjen lehetőséget biztosítani az alábbi, véleményem szerint az Önkormányzatot is közvetlenül érintő telekalakítással kapcsolatban az egyeztetésre.

Megbízóm tulajdonát képezik a Pomáz belterületi 3449. és 3451. hrsz. alatti ingatlanok, amelyek egy korábbi, szintén az ügyfelem által kezdeményezett telekmegosztás eredményeként alakultak ki – a tulajdoni lapok másolata az 1-2. számú melléklet, míg a térképmásolat a 3. számú melléklet. Időközben változott megbízóm elképzelése az ingatlanokkal kapcsolatban, megszűntek azok a feltételek, amelyek az akkori telekmegosztáshoz vezettek, továbbá maga az Önkormányzat is kialakított olyan funkciót a 3449. hrsz. alatti ingatlan egy részén, amely – álláspontom szerint – haladéktalan intézkedést igényel, így:

- Ügyfelem, aki kizárólagos tulajdonosa a Pomáz belterületi 3449. és 3451. hrsz. alatti ingatlanoknak, a főknek között a 3449. hrsz. alatti és 3451. hrsz. alatti ingatlanokat is érintő állapottal kapcsolatban az eredeti állapotot kívánja visszaállítani, azaz a 3451. hrsz. alatti és a 3449. hrsz. alatti ingatlanok egybevonását (a 3451. hrsz. alatti ingatlanra történo helyezését (a 4. számú mellékletként csatolt helyszínrajzon kék színnel jelölt rész), a két ingatlan hasznosítása megváltozott és ezen hasznosításhoz nem szükséges a két helyrajzi szám lehatárolása – az anyagilag kifejezetten előnytelen, jelentős veszteséget jelentő a jelenlegi állapot fenntartása).
- Tény ugyanakkor, hogy a 3449. hrsz. alatti ingatlan egy részét útként kívánja az Önkormányzat használni – a 4. számú mellékletként csatolt helyszínrajzon piros színnel feltüntetett rész.

Fontos körülmény, hogy jelen esetben nem egy, a helyi építési szabályzatban szabályozott telekalakításról lenne szó, hanem a meglévő, ügyfelem tulajdonában lévő telkek összevonásáról, az ezzel kapcsolatos eredeti állapot visszaállításáról, amely a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet rendelkezéseinek is megfelelő, rendezhető és összhangban van a helyi építési szabályzattal.

A fenti két körülmény miatt javaslom megfontolni egy egyesített telekalakítási eljárást, amely a fenti körülményeket ügyelembe véve rendezni az ingatlanokkal kapcsolatos jelenlegi problémákat – az alábbiak szerint:

1. A Pomáz belterületi 3449. és 3451. hrsz. alatti ingatlanok egy helyrajzi szám alá helyezése az előzetes szakhatósági hozzájárulás alapján, illetve az ingatlanokkal kapcsolatban, ügyfelem és az Önkormányzat között létrejövő szerződés alapján megtörténne.
2. továbbá az ügyfelem és az Önkormányzat között létrejövő, fent említett szerződés rendezné a Pomáz belterületi 3449. hrsz. alatti ingatlanok a mellékelt helyszínrajzon feltüntetett, piros színnel jelölt részén a jelenlegi építési szabályzatnak, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályoknak is megfelelő megoldás lenne.

A fenti javaslat, tehát egy, a jelenlegi körülményeket rendező megoldással egy egyesített telekalakítási eljárással rendezhetné ügyfelemnek az ingatlanokkal kapcsolatban kialakult problémáit, mind pedig az Önkormányzatnak a 3449. hrsz. alatti ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeit.

Budapest, 2018. december 17. napján.

Tisztelettel,
Dr. Obrenovity Olga
Ügyvéd

DR. OBRENOVITY OLGA – ÜGYVÉD / ADVOKÁT / RECHTSANWÄLTIN
Iroda / Levélcím: H-1123 Budapest, Kékgölyök u. 21. E-mail cím: dr.obrenovity@gmail.com
☎ Tel.: (+36 1) 212 2605 – hétfőtől csütörtökig 9-16 óra között ☎ Tel./Mobil: +36 309245419
Nyilvántartási szám: 01-005679 (Budapesti Ügyvédi Kamara). Adószám: 50005574-2-43

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Közigazgatási és Népjóléti Csoport

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: jegyzo@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig, Szerdán 8-12-ig és 13-16-ig, Pénteken 8-12-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Lúppa Váza u. 12.

Ügyiratszám: 01/3674-2/2018
Ügyintéző: Szabó Andrásné
Telefonszám: (26)-814-305
E-mail: szabo.andrasne@pomaz.hu

Tárgy: Tájékoztatás a Cégér köz-
elnevezéséről

Dr Golub Iván
Pomáz
Kossuth Lajos u. 13.
2013

Tisztelt Címzett!

2018. június 18-án kelt levelére tájékoztatom, hogy a Pomázi Polgármesteri Hivatal a címképzési eljárása során azon feladatának tesz eleget, hogy a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján „A Magyarország területén található ingatlanok e rendeletben rögzített eljárási rend szerint megállapított és a központi címregiszterbe bejegyzett címmel kell rendelkeznie. E rendelet értelmében ingatlan minden *a) beépítésre szánt területen fekvő telek*.

Az Ön 3450 hrsz-ú ingatlana belterületi beépítésre szánt területen fekszik, melynek címmel kell rendelkeznie. Az ingatlan nyilvántartás szerint a telek a 3449 hrsz-ú „kivett út „ megjelölésű terület mellett fekszik. A közterület elnevezés során elkerülte figyelmünket, hogy a telek magán tulajdonban van, a terület az érvényben lévő HÉSZ szerint közlekedési terület. Testületi előterjesztés során a Bizottság, majd a képviselő-testület is elfogadta elnevezési javaslatunkat.


Annak ellenére, hogy a hozzájárulását kellett volna kérnünk az elnevezéshez, a döntés tulajdonjogot nem von el.

Az utca elnevezés kapcsán megállapított címet másik eljárásban módosítottuk.

A legközelebbi testületi ülésre a közterület elnevezésének visszavonását fogjuk előterjesztetni, melyre csak szeptemberben fog sor kerülni a nyári szünet miatt, addig is kérjük szíves türelmét.

Pomáz, 2018. június 22.




Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
jegyző

Erről értesül:

1. Dr Golub Iván
2. Irattár

Pomáz Város Önkormányzat
Pomázi Polgármesteri Hivatal
2013 Pomáz
Kossuth Lajos u. 23-25

Vicsi László
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Érdeklődésem során hivatali munkatársaitól kaptam azt a javaslatot, hogy kéresemmel, illetve ajánlatommal személyesen Önhöz forduljak. Megkeresésem lényege römöre az alábbiakban összegezhető.

A pomázi ipari belterületen öröklés, illetve tagi részarány tulajdon törvényi visszajuttatása során birtokomba került e területen 4 darab (3449 hrsz., 3450 hrsz., 3451 hrsz., 3452 hrsz.) számú ingatlan, ami évszázadok óta felmenőim mezőgazdasági földtulajdona volt. A helyi telekrendezési procedúrák során létrejött és minősített utak közül kettőt (3452 hrsz. és a 3450 hrsz. jelzésűek) eladtam. Tudomásom szerint a 3452 hrsz. telek az Önkormányzat tulajdonába került. A három telek mellett a megközelíthetőségüket biztosító út (illetőleg a 3449 hrsz. kivett út művelési ágú, kb. 2056 négyzetméteres nagyságú telek) a tulajdonomban van jelenleg is. Ennek 172 négyzetméteres területére víz szolgalmi jog került bejegyzésre a közelmúltban a Pomáz 3450 hrsz. ingatlanra a Dockland Services Kft. részére. A 3452 hrsz. mögötti útban is tulajdonrészem van (kb. 100 négyzetméter) ismereteim szerint. A közelmúltban legnagyobb öröömre (és dőhbenetemre!) számomra ismeretlen, szakavatottnak tűnő, önkormányzati megállapodásra hivatkozó illetéktelenek (Gerdán Kft ?) az általam tulajdonolt utat és a mögötte haladó utat - önkényesen, előzetes tájékoztatásom nélkül- szakszerűen kötörmelékkel borították le és többször lehengereiték. A jogszerűtlen birtokhasználat tényét is kimerítve --igen sokan--már közútként használják a valóban útnak tervezett 3499 hrsz. ingatlanomat.

Míndezekeket figyelembe véve,- valamint azt a ténytet hangsúlyozva, hogy a 3452 hrsz. ingatlan az Önkormányzat tulajdonába került- felajánlom a kivett útnak minősített telkemet az Önkormányzat részére esetleges ingatlancsere tárgyaként vagy megvételre megállapodás szerinti árákon. Készséggel kezdeményeznék megbeszélést az Önök illetékesével a részletek pontosítására, hogy a településünk érdekében előnyös és jogszerű megoldás születhessen.

Pomáz, 2017.július 3.

Tisztelettel:

dr. Golub Iván

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25, Telefon: (26) 311 30 01 Fax: (26) 325 6 40 E-mail: pomaz@pomaz.hu Honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Hétfőn 13-17-ig, Szerdén 8-12-ig és 13-16-ig, Pénteken 8-12-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 5702-2/2017/01

Tárgy: Pomáz 3-4-9 hrsz-ú ingatlan

Ügyintéző: Kiss Gabriella

Telefonszám: 26/814-364

E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Dr. Golub Iván

Tisztelt Golub Úr!

Az Ön tulajdonában álló tárgyi ingatlannal kapcsolatos levelére az alábbi választ adom:

A tárgyi ingatlan a szomszédos, korábban szintén az Ön tulajdonát képező építési telkekkel együtt 2003-ban jött létre és lett belterületbe vonva az Önkormányzat döntése folytán. Sajnálatos módon a terület megosztásakor nem teljesen a jogszabályoknak megfelelően jártak el: a 3-4-9 hrsz-ú (korábban 059/79 hrsz-ú) út magánútként jött létre 10m-es szélességgel annak ellenére, hogy az akkor hatályos Helyi önkormányzati szabályzat is már 12m-es közutat jelölt ezen a helyen.

Ahogy levelében Ön is írja, ez a terület évszázadok óta mezőgazdasági terület volt, nem „pártatlan” belterület. Az Önkormányzat a terület belterületbe vonásával jelentősen megnövelte az Ön telkesnek tekintett, mely – a köz által okozott – értéknövekedésből elvárható lett volna legalább egy részének visszajuttatása a köz javára, akár az út ingyenes átadásával az Önkormányzatnak közút céljára. Ezt hívja a terület- és településfejlesztéssel foglalkozó szakirodalom „betterment”-nek. Sajnos ebben az esetben ez nem történt meg.

Szeretnék rámutatni, hogy az út kialakítása nélkül a visszatartandó területekből sem lehetett volna 1 db önkormányzati építési telket létrehozni, így az azok értékesítéséből származó bevételt sem realizálhatta volna.

Mivel az utat valóban közútként használják (hiszen lezárva nincs, annak akadálytalan buszműködését biztosított közúti közlekedés előtt megnyitott), így annak ellenére, hogy az út nem Önkormányzatunk tulajdona, azon jelentős értéknövelő – és ahogy Ön is elismeri: szakzszerű – felújítást végeztünk ez év tavaszán, melyért szíves elnézését kérjük. Tettük mindezt a környező ingatlanok jobb megközelíthezősége, az út állagának javítása érdekében, amiért Öntől, mint az út tulajdonosától és kezelőjétől semmiféle ellenszolgáltatást nem kértünk.

Fentiek okán a tárgyi ingatlant Önkormányzatunk nem kívánja megvásárolni.

Köszönettel vennénk, ha – az ilyen helyzetben lévő számos ingatlan tulajdonoshoz hasonlóan – Ön is ingyenesen átadná az út tulajdonjogát közút céljából Önkormányzatunknak.

Pomáz, 2017. december 19.

Tisztelettel:

Viesi László
Polgármester



**IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A

**2013 POMÁZ, CÉHMESTER ÚT 10/A.
BELTERÜLET
HRSZ: 3451
INGATLANRÓL**

2020 augusztus 10.

Tartalomjegyzék

Tanúsítvány

1. Megbízás
2. A szakértői vizsgálat tárgya
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. A szakértői szemle tapasztalatai
6. A szakértői vizsgálat eredménye
7. A vizsgált ingatlan rövid leírása
8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása
 8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés
 8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi érték megállapítása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap

Helyszínrajz

Fotók

Ingtalanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A **2013 POMÁZ, Céhmaster út 10/A. szám alatti, belterület 3451 hrsz.** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének 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, Céhmaster út 10/A. szám alatti, belterület 3451 hrsz.** kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tehermentes forgalmi értéke, jelen állapotban, kerekítve:

51 000 000 Ft,
azaz Ötvenegymillió forint.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Helyszíni szemle időpontja

2020. augusztus 10.

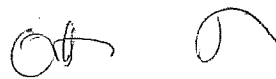
Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2020. augusztus 10.



Bakonyváriné Ottmár Timea

okl. építésszámvevő
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám:

Danel Kft

1. Megbízás

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.) megbízta a **Danel Kft-t** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő gazdasági társaság, IRM nyilvántartási szám: 009526) a **2013 POMÁZ, Céhmeister u. 10/A. alatti, belterület 3451 hrsz.** ingatlanról igazságügyi szakértő vélemény készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, Céhmeister u. 10/A. alatti, belterület 3451 hrsz.** kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan. A meghatározott érték az ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a vizsgált ingatlan 2020. augusztus 10-i fordulónapi forgalmi értékének meghatározása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői vizsgálatához Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a vizsgált ingatlan aktuális tulajdoni lapjának adatait, a szabályozási terv ingatlanra vonatkozó térképi részletét.

A vizsgált ingatlan szemrevételezésére 2020. augusztus 10-én helyszíni szemle keretében került sor, melyen megtekintettem az ingatlant, fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlét követően összehasonlítható adatokat gyűjtöttem, majd elemeztem a rendelkezésre álló adatokat.

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az ingatlan Pomáz város belterületén, a Pomáz központja felől a 11-es főút felé vezető bekötőútról megközelíthető ipari területen található.

Az ipari övezet a város keleti határában, lakóterületen túl, a város és a 11-es út közötti területen van kialakulóban.

Az értékelt ingatlan a szilárd burkolatú feltáró út felől földúton közelíthető meg. Közművek nem vezetnek a telekig, elektromos energia ellátás és víz a szomszédos ingatlanon keresztül biztosítható, a teleknek önálló közmű bekötése nincs.

Az ingatlan sík felszínű telek, téglalap alakú. A jobboldali és a hátsó oldalhatár felől kerített: beton illetve acéloszlopok közötti acélhálós kerítés épült a szomszédok felől. Az ingatlan előtti utca két végéről lezárt kivett út, magántulajdonban lévő, földút.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3451 hrsz.** kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 2020. augusztus 10.-i fordulónapi forgalmi értékét per-, igény- és tehermentes állapotban

51 000 000,- Ft-ban, azaz

Ötvenegymillió forintban

állapítjuk meg.

7.A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan Pomáz keleti részén, a lakóterületen túl, a 11. főút és a lakóterület között kialakult ipari zónában található. Az ipari zóna Pomáz központja felől a 11. út felé vezető bekötőút -1112. jelű út – déli oldalán alakult ki. Feltáró útja szilárd burkolatú, a 1112. jelű úttól indul. A főúthoz közeli néhány telek már régebben beépült (étterem-panzió, gépkocsi vezetői oktatóközpont funkciókkal), majd ipari csarnokok, telephelyek következnek. Spontán kialakult terület, a szabályozási terven a feltáró utak megvannak, a valóságban az utak kiépítése, a telekrendezés lassan, kisebb egységekben folyik. A közművek is egyedileg kerülnek bevezetésre. A terület régebben mezőgazdasági terület volt, a telkek változó nagyságúak, belterületbe vonás, telekalakítás egyedileg történik.

Az értékelt telek a terület feltáró útjához közel, a lakóövezet felőli oldalon található. Az értékelt telek a feltáró úttól a második telek. Az oda vezető utca keskeny földút, mely közvetlenül a bekötőútról nyílik, kivett út megnevezésű, de magántulajdonban van, két vége lezárt, forgalom nincs rajta. Szabályozás szerint Gksz övezetbe tartozik a területe. Az értékelt telek a magántulajdonú út déli részén fekszik, megközelíthetősége csak a magánút felől lehetséges. Jelenleg az út és az értékelt telek ugyanazon magánszemély tulajdonában van.

Az értékelt telek téglalap alakú, arányos, sík felszínű. Jobboldali és a hátsó telekhatáron illetve a bal telekhatár hátsó felén épült kerítés: beton illetve acéloszlopok közötti acélhálós kialakítású. Telek jelenleg nem hasznosított, felszíne kaszált.

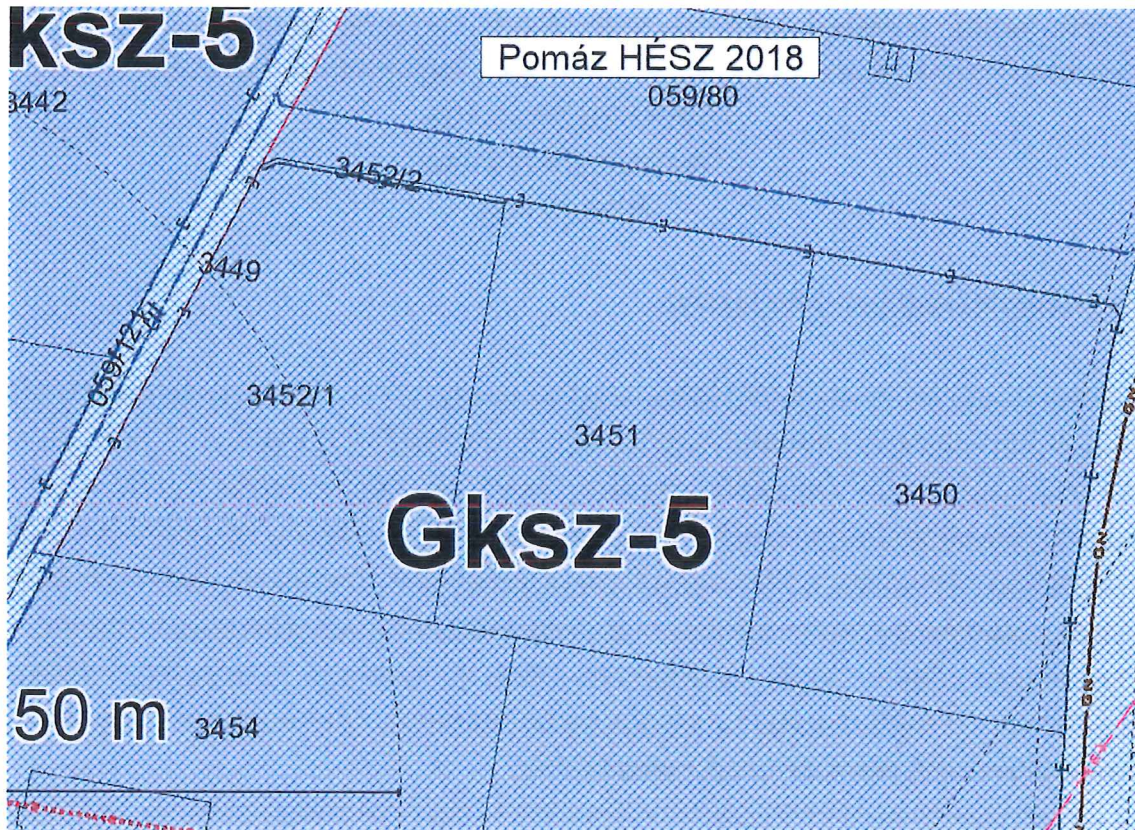
Közművek a bekötőút mellett haladnak, egy telek van a közmű-vezeték és a telek között. Víz, elektromos energia van a bekötőút mellett.

Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a tömbben lévő telkek adásvétele esetén: a szabályozási terven is feltüntetett jog.

A telekre van érvényes építési szabályozás. Övezeti besorolása **Gksz-5**.



Elővásárlási jog



75. A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

79.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1.500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása

8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés

Piaci összehasonlító adatok – kínálatiak

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Pomáz, 3451 hrsz	Pomáz, Budakalászi út	Pomáz, Ipartelepi utca	Pomáz, Mester utca	Pomáz, Pomázi út
Leírás	Gksz-5 övezeti telek, részben kerített, 40% beép, 1,0 szintter, 10 m épmag, 30% min zöldfel	Gksz-5 övezeti telek, 40% beép, 10 m épmag, 1,0 szintter. Víz, villany, gáz telekhatáron.	Két hrsz-en nyilvántartott telek, 3000+1500 m ² , egyben, ipari övezet, 40% beép, 10 m épmag, bekerített, áram van.	Gksz-3 övezeti telek, 35% beép, 7,5 m épmag. Kerített, szilárd burkolatú úton megközelíthető.	Gip-2 (Gksz-4) övezeti telek. 35% beép, 7,5 m épmag, Körülkerített, sík. Víz telken, csatorna, gáz, villany utcában.
Telekterület m ²	4 934	4 517	4 500	6 788	1 799
Kínálati ár/Ft		95 000 000	54 000 000	81 000 000	36 000 000
kínálat miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár		17 877	10 200	10 143	17 009
Adat forrása, időpontja	2020 08	ingatlan.com 29438555	ingatlan.com 30249566	ingatlan.com 30370604	ingatlan.com 21433895
Módosító tényezők					
Alapterület		0%	0%	10%	-20%
Övezet		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	10%	10%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség		-20%	-5%	-10%	-20%
Terepviszonyok		0%	0%	0%	0%
Tömegközlekedés		-10%	0%	0%	-10%
Kerítés		0%	0%	0%	0%
Közművek		-5%	-5%	0%	-5%
Alak		0%	0%	0%	0%
Növényzet		0%	0%	0%	0%
Összesen		-35%	-10%	10%	-45%
Módosított fajlagos alapár	10 328	11 620	9 180	11 157	9 355
Módosított fajlagos alapár kerekítve					10 330

Piaci érték

Telek helyrajzi száma	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
3451	4 934	10 330	100%	10 330	50 968 220
Összesen, kerekítve Ft					51 000 000

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a **2013 POMÁZ, belterület 3451 hrsz** ingatlan forgalmi értékét kerekítve **51 000 000 Ft-ra** becsüljük.

8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi értékek megállapítása

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel állapítottuk meg, a végső forgalmi érték a piaci összehasonlító érték (kivett beépítetlen terület).

A 2013 POMÁZ, Céhmaster út 10/A. alatti, belterület 3451 hrsz. ingatlan 2020. 08. 10-i forgalmi értékét per-, teher, és igénymentes állapotban 51 000 000 Ft-ban állapítjuk meg.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

9. A vagyonerőtelítés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések

A vagyonerőtelítés során használt értékfogalom a következő: „valamely (absztrakt) tárgyhoz kapcsolódó jogok érvényesítéséből származó, a jövőben remélt előnyök összessége.

A forgalmi érték „az a pénzben (forintban) kifejezett összeg, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2020. augusztus hó.

10. Az értékelés módszerei

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatának összefoglalását rögzítő jogszabály – A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszere.

Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, a nemzetközi módszereket alapján, így ugyanezen módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve az ingatlanpiacon aktuálisan kínált ingatlanok árainak a vizsgált ingatlannal való összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

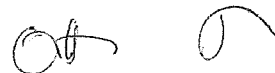
Az értékmódosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk, és fajlagos értéket számítunk. Ezt követően forgalmi értéket számítunk a fajlagos érték és az alapterület szorzataként.

Az ingatlan megnevezés szerint kivett beépítetlen terület, az ingatlant mint építési telket értékeljük.

11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.08.10.
Hrsz:	3451
Cím:	2013 Pomáz, Céhmaster út 10/A.
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Terület:	4934 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	dr. Golub Iván 1/1 t.h.
Széljegy:	nincs
Terhelés, szolgalm:	II/6. Elővásárlási jog; jogosult: Pomáz Város Önkormányzata
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés: keletkezett: 059/77 helyrajzi számú földrészletből

Budakalász, 2020. augusztus 10.



.....
Bakonyváriné Ottmár Tímea
okl. építészmérnök

Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám:
Danel Kft

A szakvélemény készült 16 oldalon, 2 példányban

12. Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. A szakvélemény készítését követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. A szakértő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak, kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek

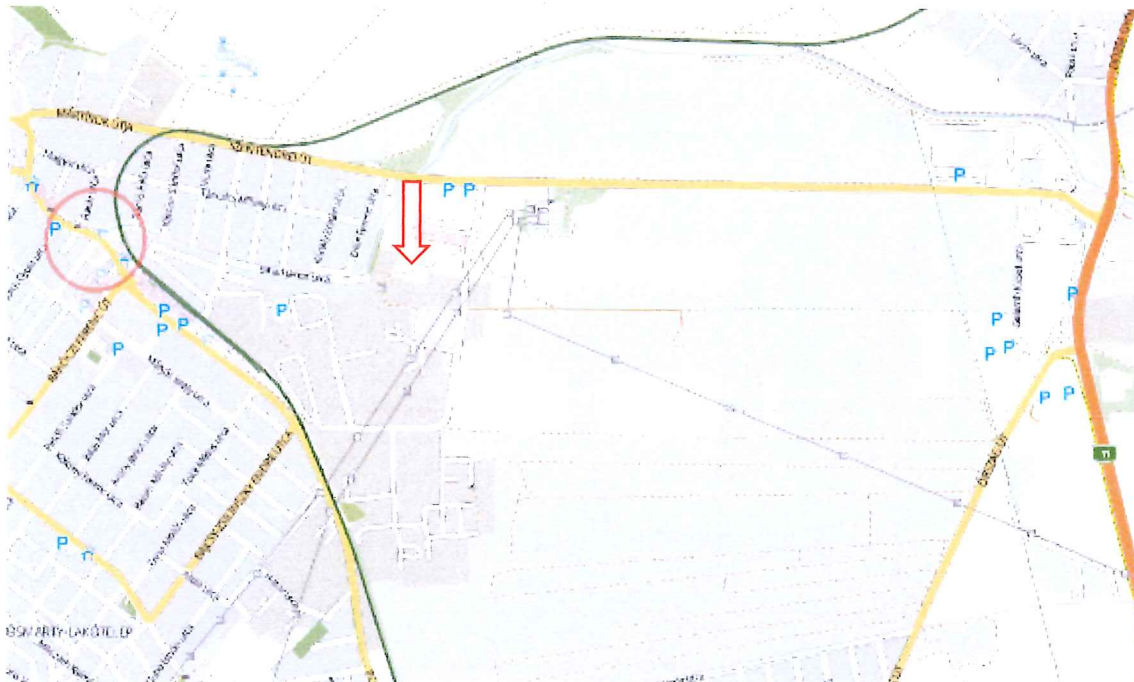
Térkép

Tulajdoni lap másolat

Helyszínrajz

Fotók

Térkép



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 1075695/6/2020
2020.08.10

POMÁZ
Belterület 3451 helyrajzi szám

Szektor : 61

2013 POMÁZ Céhmaster út 10/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

1. Kivett beépítetlen terület	0	4934	0,00	
-------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41888/2003.07.24
eredeti határozat: 34218/2003.03.14
jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Golub Iván
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 41888/2003.07.24
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett :059/77 helyrajzi számú Földrészletből.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 800157/2019.02.15
törölő határozat: 800239/2/2019.02.15

Telekalakítási eljárás megindítása
jogosult:
név : Dr. Golub Iván
sz.név:
szül. :
a.név :
cím :

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35095/2019.04.17
Elővásárlási jog
jogosult:
név: POMÁZ VÁROS ÖNKORMANYZATA törzsszám: 15731058
cím : 2013 POMÁZ Rössuth Lajos utca 23-25.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1075695/6/2020

2020.08.10

Szektor : 61

POMÁZ
Belterület 3451 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 37036/2019.04.17

törölő határozat: 37036/3/2019.04.05

Fellebbezés

A 35095/2019. sz. határozat ellen.

jogosult:

név : Dr. Golub Iván

sz. név:

szül. :

a. név :

cím :

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

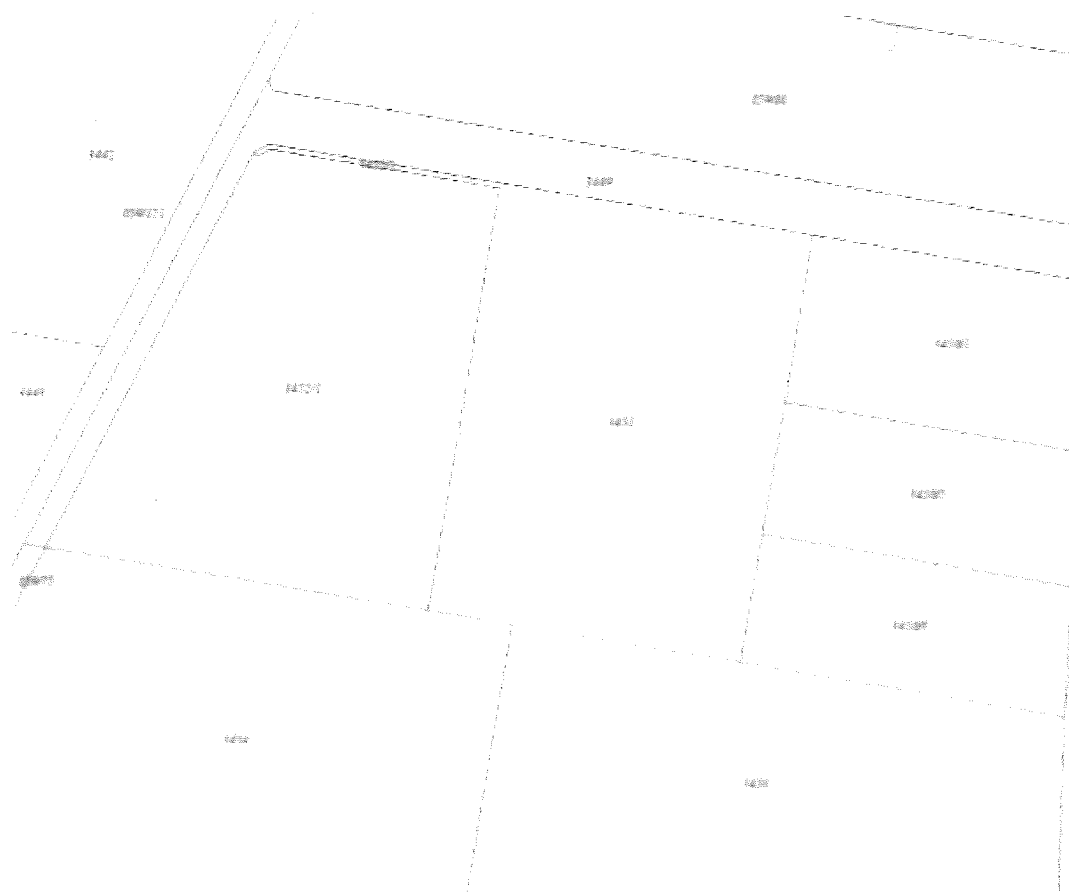
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyszínrajz



Fotók



ingatlan előtti magánút, elzárva



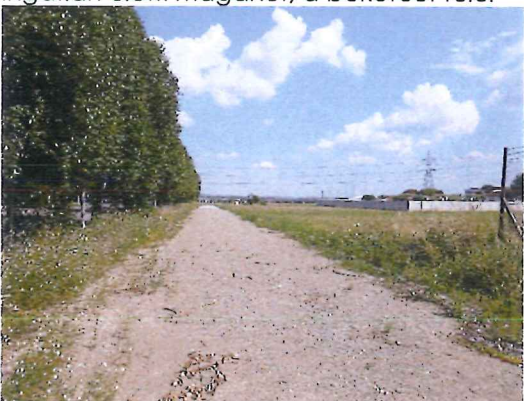
telek jobboldali kerítés



ingatlan előtti magánút, a bekötőút felől



baloldali szomszéd



magánút a telek előtt



felszín

helyszíni szemle fotók 2020. 08.10.



**IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A

**2013 POMÁZ
BELTERÜLET
HRSZ: 3449
INGATLANRÓL**

2020 augusztus 10.

Tartalomjegyzék

Tanúsítvány

1. Megbízás
2. A szakértői vizsgálat tárgya
3. A szakértő feladata
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. A szakértői szemle tapasztalatai
6. A szakértői vizsgálat eredménye
7. A vizsgált ingatlan rövid leírása
8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása
 8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés
 8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi érték megállapítása
9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések
10. Az értékelés módszerei
11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai
12. Záradék

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap

Helyszínrajz

Fotók

Ingtalanértékelési bizonyítvány

A megbízás tárgya és célja

A **2013 POMÁZ, belterület 3449 hrsz.** kivett út megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének 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, belterület 3449 hrsz.** kivett út megnevezésű ingatlan tehermentes forgalmi értéke, jelen állapotban, kerekítve:

4 200 000 Ft,
azaz Négymillió-kettőszázezer forint.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Helyszíni szemle időpontja

2020. augusztus 10.

Az ingatlanértékelés érvényességi ideje

180 nap

Készült

2 db példányban.

Budakalász, 2020. augusztus 10.

Bakonyváriné Ottmár Timea

okl. építészmérnök
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám:

Danel Kft

1. Megbízás

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.) megbízta a **Danel Kft-t** (1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő gazdasági társaság, IRM nyilvántartási szám: 009526) a **2013 POMÁZ, belterület 3449 hrsz.** ingatlanról igazságügyi szakértő vélemény készítésével.

2. A szakértői vizsgálat tárgya

A szakértői vizsgálat tárgya a **2013 POMÁZ, belterület 3449 hrsz.** kivett út besorolású ingatlan. A meghatározott érték az ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke.

3. A szakértő feladata

A szakértő feladata a vizsgált ingatlan 2020. augusztus 10-i fordulónapi forgalmi értékének meghatározása.

4. A szakértői vizsgálat módszere

A szakértői vizsgálatához Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta a vizsgált ingatlan aktuális tulajdoni lapjának adatait, a szabályozási terv ingatlanra vonatkozó térképi részletét.

A vizsgált ingatlan szemrevételezésére 2020. augusztus 10-én helyszíni szemle keretében került sor, melyen megtekintettem az ingatlant, fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni szemlét követően összehasonlító adatokat gyűjtöttem, majd elemeztem a rendelkezésre álló adatokat.

5. A helyszíni szemle tapasztalatai

Az ingatlan Pomáz város belterületén, a Pomáz központja felől a 11-es főút felé vezető bekötőútról megközelíthető ipari területen található.

Az ipari övezet a város keleti határában, lakóterületen túl, a város és a 11-es út közötti területen van kialakulóban.

Az értékelt ingatlan a szilárd burkolatú feltáró út felől nyíló földút. L alakú, a vízszintes szakasza szélesebb, ennek a szakasznak a két vége kerítéssel el van zárva. A keskenyebb, fő szakaszra merőleges rész murvázott felszínű földút, közforgalom számára nyitott.

6. A szakértői vizsgálat eredménye

A **2013 POMÁZ, BELTERÜLET 3449 hrsz.** kivett út besorolású ingatlan 2020. augusztus 10-i fordulónapi forgalmi értékét per-, igény- és tehermentes állapotban

4 200 000,- Ft-ban, azaz

Négymillió-kettőszázezer forintban

állapítjuk meg.

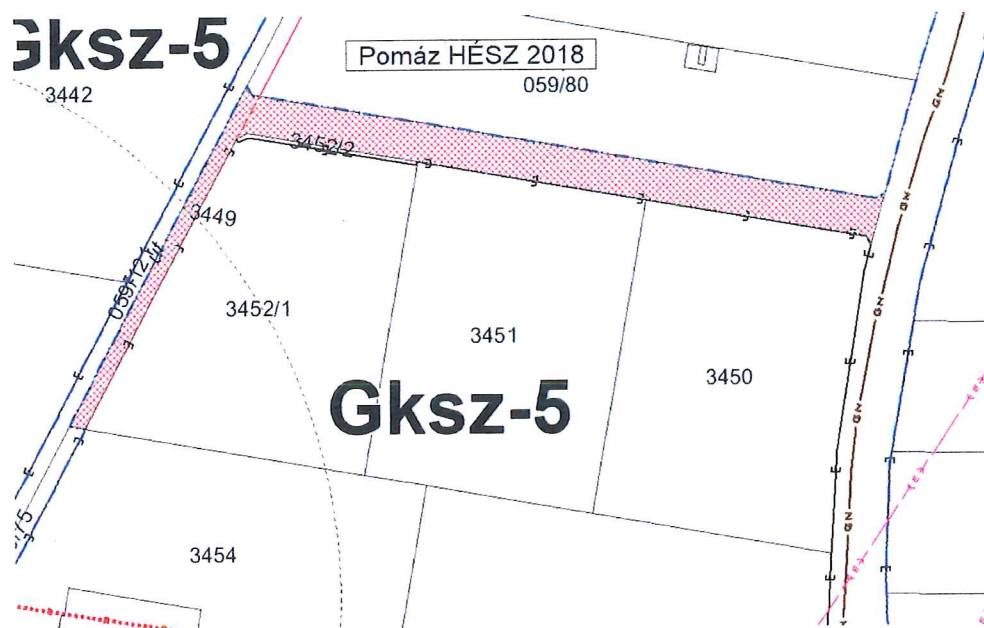
7.A vizsgált ingatlan rövid leírása

Az értékelt ingatlan Pomáz keleti részén, a lakóterületen túl, a 11. főút és a lakóterület között kialakult ipari zónában található. Az ipari zóna Pomáz központja felől a 11. út felé vezető bekötőút -1112. jelű út – déli oldalán alakult ki. Feltárási útja szilárd burkolatú, a 1112. jelű úttól indul dél felé. A főúthoz közeli néhány telek már régebben beépült (étterem-panzió, gépkocsi vezetői oktatóközpont funkciókkal), majd ipari csarnokok, telephelyek következnek. Spontán kialakult terület, a szabályozási terven a feltárási utak megvannak, a valóságban az utak kiépítése, a telekrendezés lassan, kisebb egységekben folyik. A közművek is egyedileg kerülnek bevezetésre. A terület régebben mezőgazdasági terület volt, a telkek változó nagyságúak, belterületbe vonás, telekalakítás egyedileg történik.

Az értékelt telek út megnevezésű, a feltárási útról indul közvetlenül, arra merőleges. Az útcsatlakozás kiépített, szilárd burkolattal, szegéllyel, fordulóívvel.

Az út L alakú. A bekötőútra merőleges szakasza magánút, mindkét végén kerítéssel/kapuvál elzárt. Földút, murva burkolatos, sík felszínű, közmű nincs bevezetve. Gksz övezetben lévő kivett út terület. Erre a szakaszra merőleges szára keskenyebb, murva burkolatos út, közforgalom bonyolódik rajta. Ez a rész a szabályozás szerint KÖu besorolású.

A környező telkek övezeti besorolása **Gksz-5**.



75. A Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet**79.§**

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	1 500
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	20,0
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,0
g) Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
h) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30
i) A közműellátás legalább	részlegesen közművesített

KÖu övezet:

91. A közlekedési és közműövezetek általános előírásai**95.§**

- (1) Az övezetben elsősorban közlekedési, közművesítési és környezetvédelmi rendeltetésű építmények, továbbá a más jogszabályban meghatározott különféle egyéb rendeltetésű építmények, utcabútorok helyezhetők el, továbbá utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az övezetben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladék-tartály-tároló; - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

92. A KÖu-1 jelű közúti közlekedési és közműövezet**96.§**

(1) Övezeti paraméterek:

a) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	5
b) Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5

8. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének számítása**8. 1. Piaci összehasonlító adatok szerinti értékelés**

Az értékelt ingatlan kivett út megnevezésű, L alakú, keskeny, hosszú. Egy része Gksz-5 övezetben fekszik, egy része KÖu övezetben van. A telek alakja sem engedi meg a telek beépítését.

A telket a környező Gksz övezeti telkek fajlagos árából kiindulva értékeljük.

Piaci összehasonlító adatok – kínálatiak

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K
Elhelyezkedés	Pomáz, 3451 hrsz	Pomáz, Budakalászi út	Pomáz, Ipartelepi utca	Pomáz, Mester utca	Pomáz, Pomázi út
Leírás	Gksz-5 övezeti telek, részben kerített. 40% beép, 1,0 szintter, 10 m épmag, 30% min zöldfel	Gksz-5 övezeti telek, 40% beép, 10 m épmag, 1,0 szintter. Víz, villany, gáz telekhatáron.	Két hrsz-en nyilvántartott telek, 3000+1500 m2, egyben, ipari övezet, 40% beép, 10 m épmag, bekerített, áram van.	Gksz-3 övezeti telek, 35% beép, 7,5 m épmag. Kerített, szilárd burkolatú úton megközelíthető.	Gip-2 (Gksz-4) övezeti telek. 35% beép, 7,5 m épmag, Körülkerített, sík. Víz telken, csatorna, gáz, villany utcában.
Telekterület m ²	4 934	4 517	4 500	6 788	1 799
Kínálati ár/Ft		95 000 000	54 000 000	81 000 000	36 000 000
kínálat miatti korrekció		-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos alapár		17 877	10 200	10 143	17 009
Adat forrása, időpontja	2020 08	ingatlan.com 29438555	ingatlan.com 30249566	ingatlan.com 30370604	ingatlan.com 21433895

Módosító tényezők

Alapterület		0%	0%	10%	-20%
Övezet		0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	10%	10%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%
Megközelíthetőség		-20%	-5%	-10%	-20%
Terepviszonyok		0%	0%	0%	0%
Tömegközlekedés		-10%	0%	0%	-10%
Kerítés		0%	0%	0%	0%
Közművek		-5%	-5%	0%	-5%
Alak		0%	0%	0%	0%
Növényzet		0%	0%	0%	0%
Összesen		-35%	-10%	10%	-45%
Módosított fajlagos alapár	10 328	11 620	9 180	11 157	9 355
Módosított fajlagos alapár kerekítve					10 330

A fajlagos telekár Gksz övezeti teleknél 10.330 Ft/m².

Az értékelt telek kivett út megnevezésű, egy része KÖu övezetben fekvő, útként funkcionáló telekrész, a másik része közforgalom elől elzárt magánút.

A fentiek miatt az ingatlan fajlagos értékét a környező telkek fajlagos értékének 20%-ában határozzuk meg.

Piaci érték

Telek helyrajzi szám	terület (m ²)	fajlagos alapár Ft/m ²	besz mértéke %	mód fajl ár Ft/m ²	Érték Ft
3449	2 056	10 330	20%	2 066	4 247 696
Összesen, kerekítve Ft					4 200 000

Piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel a **2013 POMÁZ, belterület 3449 hrsz** ingatlan forgalmi értékét kerekítve **4 200 000 Ft**-ra becsüljük.

8. 2. Végső, egyeztetett forgalmi értékek megállapítása

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok szerinti értékeléssel állapítottuk meg, a végső forgalmi érték a piaci összehasonlító érték (kivett út).

A 2013 POMÁZ, belterület 3449 hrsz. ingatlan 2020. 08. 10-i forgalmi értékét per-, teher, és igénymentes állapotban 4 200 000 Ft-ban állapítjuk meg.

A megállapított érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

9. A vagyonértékelés alapelvei, korlátozó feltételek, jogi értelmezések

A vagyonértékelés során használt értékfogalom a következő: „valamely (absztrakt) tárgyhoz kapcsolódó jogok érvényesítéséből származó, a jövőben remélt előnyök összessége.

A forgalmi érték „az a pénzben (forintban) kifejezett összeg, amelyért az ingatlan vagy egyéb vagyontárgy a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve a tisztességes adás-vétel kritériumainak (elegendő idő, a felek körültekintő, kényszer nélküli, illetve különös érdektől mentes fellépése stb.) meglétét”.

Az értékelés készítésének időpontja 2020. augusztus hó.

10. Az értékelés módszerei

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatának összefoglalását rögzítő jogszabály – A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszere.

Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, a nemzetközi módszereket alapján, így ugyanezen módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, illetve az ingatlanpiacon aktuálisan kínált ingatlanok árainak a vizsgált ingatlannal való összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

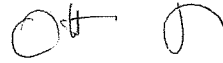
Az értékmodosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk, és fajlagos értéket számítunk. Ezt követően forgalmi értéket számítunk a fajlagos érték és az alapterület szorzataként.

Az ingatlan megnevezés szerint kivett beépítetlen terület, az ingatlant mint építési telket értékeljük.

11. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2020.08.10.
Hrsz:	3449
Cím:	2013 Pomáz, belterület 3449 hrsz
Megnevezés:	kivett út
Terület:	2056 m ²
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	dr. Golub Iván 1/1 t.h.
Széljegy:	nincs
Terhelés, szolgalm:	I/3. Terheli a Pomáz belterület 3450/2 hrsz-t illető Vívezetési szolgalmi jog 164 m2 területnagyságban I/4. Terheli a Pomáz belterület 3450/3 hrsz-t illető Vívezetési szolgalmi jog 164 m2 területnagyságban I/5. Terheli a Pomáz belterület 3450/1 hrsz-t illető Vívezetési szolgalmi jog 164 m2 területnagyságban III/2. Vezetékjog VMB-231/2009 engedélyszámú POMÁZ-ÜRÖM 20kV-os fennálló vezeték javára az ingatlan 21 m2 területnagyságára, jogosult: Elmű Hálózati Kft III/3. Önálló szöveges bejegyzés terheli a 3450 hrsz-ú ingatlan mindenkor tulajdonosát illető vízvezetési szolgalmi jog, az ingatlan 164 m2 nagyságú területére vonatkozóan
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés: keletkezett: 059/79 hrsz ingatlan belterületbe csatolva 3449 hrsz-on

Budakalász, 2020. augusztus 10.



.....
Bakonyváriné Ottmár Tímea
okl. építészmérnök
Igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés
területen
Igazolvány szám: /
Danel Kft

A szakvélemény készült 17 oldalon, 2 példányban

12. Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. A szakvélemény készítését követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. A szakértő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak, kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Mellékletek

Térkép

Tulajdoni lap másolat

Helyszínrajz

Fotók

Térkép



Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1075713/6/2020

2020.08.10

Szektor : 61

POMÁZ
Belterület 3449 helyrajzi szám

2013 POMÁZ - -

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat. jöv. ha m2 k.Fill
. Kivett út	0	2056	0.00	

2. bejegyző határozat: 35334/2/2017.04.19 törlő határozat: 37919/2018.06.27
Terheli a POMÁZ Belterület 3450 HRSZ-t illető Vívezetési szolgálmi jog
164 m2 terület nagyságú területre.

3. bejegyző határozat: 37919/2018.06.27
Terheli a POMÁZ Belterület 3450/2 HRSZ-t illető Vívezetési szolgálmi jog
164 m2 terület nagyságban (eredeti határozat: 35334/2/2017.04.19.

4. bejegyző határozat: 37919/2018.06.27
Terheli a POMÁZ Belterület 3450/3 HRSZ-t illető Vívezetési szolgálmi jog
164 m2 terület nagyságban (eredeti határozat: 35334/2/2017.04.19.

5. bejegyző határozat: 37919/2018.06.27
Terheli a POMÁZ Belterület 3450/1 HRSZ-t illető Vívezetési szolgálmi jog
164 m2 terület nagyságban (eredeti határozat: 35334/2/2017.04.19.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41887/2003.07.24
eredeti határozat: 34218/2003.03.14
jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Golub Iván
sz.név: :
szül. :
a.név :
cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41887/2003.07.24

Önálló szöveges bejegyzés a 059/79 hrsz-ú ingatlan belterületbe csatolva 3449 hrsz-on.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fest Megyei Kormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dinakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1075713/6/2020

2020.08.10

POMÁZ

Szektor : 61

Belterület 3449 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33151/2010.03.12

Vezeték jog

VMB-231/2009 engedélyszámú (7282) POM2-ÜRÖM 20kV-os fennálló vezeték javára az ingatlan 21 m² területnagyságára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35334/2/2017.04.19

Önálló szöveges bejegyzés terheli a 3450 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető vízvezetési szolgalmi jog, az ingatlan 164 m² nagyságú területére vonatkozóan.

Nem hiteles tulajdoni lap

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 800167/2019.02.15

törölő határozat: 800239/2/2019.02.15

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Dr. Golub Iván

sz.név:

szül.:

a.név:

cím :

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Helyszínrajz



Fotók



szilárd bekötőút



út



útcsatlakozás



lezárt rész



magánút



közúti rész

helyszíni szemle fotók 2020. 08.10.



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Hatósági Iroda**

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

2019 ÁPR 8.

Handwritten notes: *2019.03.28*, *01/11.38.81/2019*

Stamp: *2019. ÁPR. 08.*

Dr. G. G.
01/11.38/2019
Dagy Attiláné
előzm.

Ügyirat száma: 05-1614-8/2019.
Ügyintéző: Baráthné dr. Ulicsák Mária

A Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének hatáskörében, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal eljárás lefolytatására kijelölő végzésén alapuló illetékessége alapján, a jegyző kiadmányozási felhatalmazásával az alábbi döntést hoztam:

HATÁROZAT

Pomáz Város Önkormányzata (2013 Pomáz, Kossuth u. 23-25., képviseli: Vicsi László polgármester), valamint az **Elektro V.T. Elektromos Szolgáltató és Kivitelező Kft.** (1039 Budapest, Kincses utca 25., képviseli: Vigh Tamás ügyvezető, a továbbiakban: **Panaszosok**) **Dr. Golub Iván** (a továbbiakban: **Panaszolt**) ellen indított birtokvédelem iránti kérelmét – megalapozatlanság miatt - elutasítom.

A jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a Szentendrei Járási Bíróságtól - a másik féllel szemben indított perben - kérheti a határozat megváltoztatását.

A keresetet a személyesen eljáró természetes személy az ellenérdekű féllel szemben 1 példányban papír alapon, vagy elektronikus úton - ügyfélkapun és hivatali kapun keresztül - a Szentendrei Járási Bírósághoz is benyújthatja.

A keresetet a jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet az ellenérdekű féllel szemben kizárólag elektronikus úton nyújthatja be vagy a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjéhez, vagy a Szentendrei Járási Bírósághoz.

A birtokháborítás megszüntetése iránt indított per illetéke 30.000,- Ft, amelybe az államigazgatási eljárásért fizetett általános tételű illetéket be kell számítani.

A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben elektronikus úton eljáró fél az illetéket – a technikai feltételek megléte esetén – az Elektronikus Fizetési és Elszámolási Rendszeren keresztül vagy az önkormányzati adóhatóság 11784009-15731292-03470000 számú, önkormányzati hatósági eljárási illeték bevételi számlája javára átutalással fizeti meg. Átutalás esetén a közleményrovatban fel kell tüntetni az eljáró bíróság és az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a birtokvédelmi határozat számát.

A jegyző birtokvédelmi ügyben hozott határozatának megváltoztatása iránti perben az a személyesen eljáró természetes személy fél, aki nem elektronikus úton jár el, az illetéket vagy illetékbélyeg formájában az eredeti iraton köteles leróni, vagy az önkormányzati adóhatóság 11784009-15731292-03470000 számú, önkormányzati hatósági eljárási illeték bevételi számlája javára készpénz átutalási megbízással vagy átutalással fizetheti meg. Átutalás esetén a közleményrovatban fel kell tüntetni az eljáró bíróság és az eljárási illetékfizetésre kötelezett fél nevét, továbbá a birtokvédelmi határozat számát.

INDOKOLÁS

A Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatalban 2019. március 7. napján került érkeztetésre a Pest Megyei Kormányhivatal PE/040/00855-2/2019. ügyiratszámú, Panaszosok közül Pomáz Város Önkormányzat Jegyzőjét a birtokvédelmi eljárásból történő kizárásáról, és a birtokvédelmi eljárás lefolytatására eljáró hatóságként Szentendre Város Önkormányzat Jegyzőjét kijelölő határozata.

Panaszosok elektronikus úton megküldött birtokvédelem iránti kérelme 2019. március 8. napján, a postai úton megküldött kérelem 2019. március 11. napján került érkeztetésre a Hivatalban.

Panaszosok birtokvédelem iránti kérelmükben azt állították, hogy Panaszolt, mint a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú, a tulajdoni lap szerint - kivett út - megjelölésű ingatlan tulajdonosa 2019. február 5. napján, minden előzetes értesítés nélkül az út mind a két végét kapuval zárta el a közforgalom elől, ezzel a használatától teljesen kirekesztette az addig azt jóhiszemű birtoklóként használó Panaszosokat. Panaszosok szerint különösen sérelmes az út lezárása a Pomáz belterület 3452/2 hrsz-ú, Panaszosok közül Pomáz Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában, amely ingatlant úton kizárólagosan a 3449 hrsz-ú ingatlan lezárt szakaszán keresztül lehet megközelíteni.

Panaszosok azt kérték a jegyzőtől, hogy a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában az eredeti birtokállapot helyreállítását rendelje el, a helyreállítás költségeire Panaszoltat kötelezze, továbbá Panaszoltat tiltsa el a jövőbeni birtokháborítástól.

Panaszosok állításuk bizonyítására fényképeket nyújtottak be, amelyekben az látszik, hogy a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú – kivett út – megjelölésű ingatlan a Pomáz belterület 3452/2 hrsz-ú ingatlan sarkánál, valamint a Céhmaster út előtt kapuval van lezárva. Csatolásra került a 3452 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés, amelyben rögzítésre került, hogy a Pomáz belterület 3449. hrsz-ú - kivett út- megjelölésű ingatlan tekintetében a Pomáz belterület 3452 hrsz-ú ingatlan - uralkodó telekként - átjárási szolgalmi jog jogosultja. A Pomáz belterület 3452 hrsz-ú ingatlanból telekalakítás során jött létre a Pomáz Város Önkormányzat tulajdonában álló Pomáz belterület 3452/2, valamint az ELEKTRO V.T. Kft. tulajdonában álló Szentendre belterület 3452/1 hrsz-ú ingatlan.

A birtokvédelmi eljárás megindításáról szóló, és a Panaszoltat nyilatkozattételre felhívó irat 2019. március 8. napján került kibocsátásra.

Panaszolt az iratot 2019. március 12. napján vette át.

Panaszolt határidőben benyújtott nyilatkozata 2019. március 20. napján került érkeztetésre.

Panaszolt úgy nyilatkozott, hogy a Panaszosok tulajdonát képező Pomáz belterület 3452/1 és 3452/2 hrszú ingatlanok nem kerültek fizikailag megosztásra, ezért a Pomáz belterület 3452/2 hrsz-ú, Pomáz Város Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan az Elektro V.T. Kft. tulajdonát képező 3452/1 hrsz-ú ingatlanon létesített, a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú magánútról nyíló kapun keresztül könnyen megközelíthető. A Pomáz belterület 3452/2 hrsz-ú ingatlan a lezárt 3449 hrsz-ú-ú útról kerítés létesítése és a kapu hiánya miatt egyébként sem megközelíthető.

A benyújtott térképmásolaton Panaszolt piros színnel jelölte meg azt az utat, ahonnan a fennálló átjárási szolgalmi jogot is gyakorolva az érintett ingatlanok közös kapuja közútról akadály nélkül megközelíthető a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú magán utat is igénybe véve:

ez az útvonal: Céhmaster út – 059/121 hrsz-ú önkormányzati út - 3449 hrszú magán út, illetve a másik irányból: Céhmaster út - 059/75 hrsz-ú önkormányzati út – 3449 hrsz-ú magánút.

Mind a két esetben sor kerül az átjárási szolgalmi jog gyakorlására, mivel az érintett két ingatlan közös kapuját a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú út le nem zárt részéről lehet elérni.

Panaszolt szerint fent vázolt megközelítési lehetőség miatt egyetlen ingatlan sincs az átjárási szolgalmi jog gyakorlásától elzárva, és továbbra is a 3449 hrsz-ú ingatlanon keresztül, annak le nem zárt részét használva lehet az érintett ingatlanok közös kapuját a közútról elérni.

Fentiek alapján Panaszolt kérte a birtokvédelem iránti kérelmet elutasítani.

Az eljáró hatóság 2019. március 26. napján helyszíni szemlét tartott annak érdekében, hogy a tényállás minden kétséget kizáró módon bizonyított legyen.

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a Pomáz belterület 3449 hrsz-ú, Panaszolt tulajdonát képező magán út a Céhmaster útról nyílik, és bekanyarodva folytatódik a 059/75 hrsz-ú önkormányzati útig, valamint összeér a 059/121 önkormányzati úttal.

Panaszolt a 3449 hrsz-ú magánút hosszabb, 3452/2 hrsz-ú ingatlan előtti és a 3450/1 hrsz-ú ingatlan előtti részét kapuval zárta el a közforgalom elől.

A 3449 hrsz-ú magánúttól mind az érintett 3452/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan, mind a 3450/1 hrsz-ú ingatlan kerítéssel van elválasztva. A kerítésen nyílászáró nem található, így a 3452/2 hrsz-ú ingatlant a lezárt 3449 hrsz-ú magánút részéről nem is lehet megközelíteni.

Megállapításra került, hogy a 3449 hrsz-ú magán út használatával az erre a magánútra nyíló kapun keresztül közútról könnyedén meg lehet közelíteni a 3452/2, 3453/3 3452/1 hrsz-ú ingatlanokat, tehát a magánút egy részének lezárásával az átjárási szolgalmi jog gyakorlása nem sérült.

Az eljáró hatóság a rendelkezésére álló bizonyítékok (fényképek, nyilatkozatok, iratok) alapján minden kétséget kizáró módon megállapította, hogy Panaszolt Panaszost birtokából nem vetette ki, békés birtoklását nem zavarta, tehát Panaszos kérelmét a jegyző a megismert bizonyítékok alapján megalapozatlannak találta, ezért azt elutasítja.

A jegyző hatáskörébe tartozó birtokvédelmi eljárásról szóló 17/2015. (II. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7. § (1) bekezdés a) pontja szerint „a jegyző a kérelmet határozattal elutasítja, ha a kérelemben foglaltakat a megismert bizonyítékok alapján nem találta megalapozottnak”.

A R. 5. §-a szerint „a jegyző a tényállás tisztázásához szükséges bizonyítékokat az eljárási határidő lejártát megelőző ötödik napig fogadja be, ezt követően a bizonyítási eljárást befejezi, és a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján meghozza határozatát.

Az alkalmazható, hatályos jogszabályok a rendelkező részben foglaltak szerinti döntést tették lehetővé.

Az eljárási költség viseléséről nem rendelkezttem, mivel Pomáz Város Önkormányzata jogszabály alapján illetékmentességben részesül.

Határozatom tartalma a R. 19. § a) – g) pontjain alapul.



**Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal
Hatósági Iroda**

2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: +36 26 300 407
E-mail: ugyfelszolgalat@szentendre.hu

A határozat bírósági felülvizsgálatának lehetőségéről a Ptk. 5:8 (3) bekezdése alapján rendelkeztem, amely szerint „a jegyző határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül a bíróságtól kérheti a határozat megváltoztatását.”

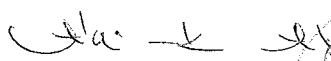
A birtokháborítás megszüntetése iránt indított per illetékének mértékéről, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3) bekezdése, az államigazgatási eljárásért fizetett általános tételű illeték beszámításáról a 42. § (4) bekezdése alapján rendelkeztem.

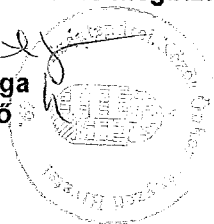
Az elektronikus kapcsolattartásról a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény, az eljárási illeték megfizetésének módjáról a 44/2004 (XII. 20.) PM rendelet alapján rendelkeztem.

Az ügyre vonatkozó hatásköröm a Ptk. 5:8. § (1) bekezdésén, illetékességem a Pest Megyei Kormányhivatal PE/040/00855-2/2019. ügyiratszámú határozatán alapul.

Szentendre, 2019. április 3.

dr. Gerendás Gábor jegyző nevében és megbízásából:


dr. Ligetfalvi Kinga
hatósági vezető



A határozatról értesül:

- Panaszosok
- Panaszolt
- Irattár