

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: 01/3498-4 /2020
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

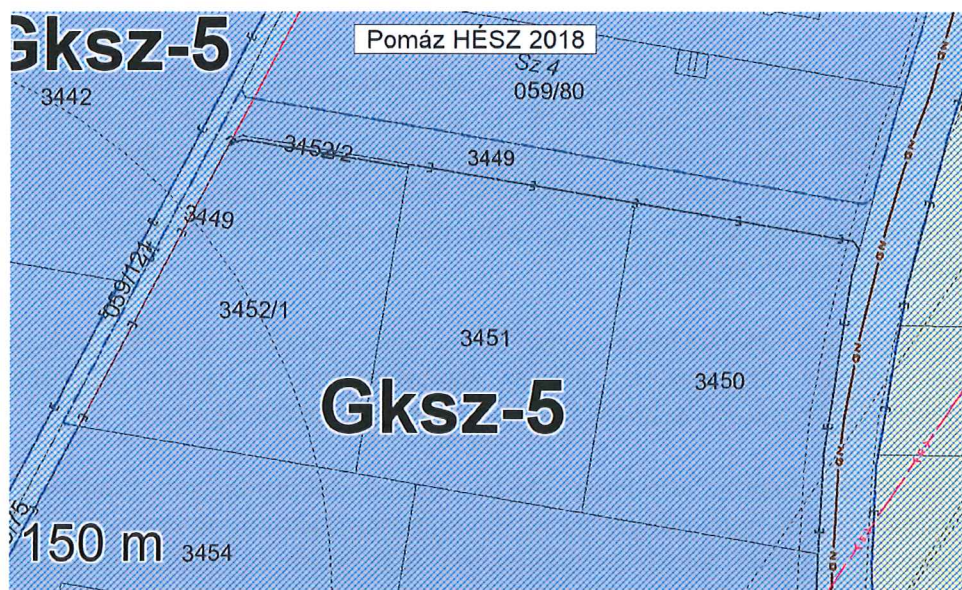
ELŐTERJESZTÉS

a kialakuló Pomáz, belterület 3449/3 hrsz.-ú 389 m² nagyságú kivett helyi közút
ajándékként való elfogadására

A Pomáz, belterület 3449 hrsz.-ú 2056 m² nagyságú kivett út, terület megnevezésű ingatlan dr. Golub Iván [REDACTED] 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 3449 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó előírások:

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

elutasította, tekintettel arra, hogy az útnak egyéb szakaszán biztosított az átjárás a 3452/3 hrsz.-ú ingatlanra. (A 059/121 hrsz.-al párhuzamos részen). Az ajándékozás ezen területre (szakaszra) vonatkozik, amelyet a helyi építési szabályzat út lejegyzés céljára jelöl.

A fentiek alapján javaslom az ajándék elfogadását.

Pomáz, 2020. 08.12.


Leidinger István
polgármester*


Pomáz Város Önkormányzat
Polgármesterének
.../2020 (.....) számú Önkormányzati határozata
a kialakuló Pomáz, belterület 3449/3 hrsz.-ú 389 m² nagyságú kivett helyi közút
ajándékként való elfogadására

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 a **Pomáz, belterület 3449** hrsz.-ú 2056 m² kivett út megnevezésű ingatlanból **kialakuló Pomáz, belterület 3449/3 hrsz.-ú 389 m²** nagyságú kivett helyi közút EURONOM Group Hungary Kereskedő és Beruházó Korlátolt felelősségű Társaságtól (1032 Budapest, Reménység utca 3.) ajándékként elfogadja, az ajándékozással kapcsolatos ügyvédi és ingatlan nyilvántartásba való bejegyzési költségeket vállalja.
2. Az ajándékozási szerződést aláírásáról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásáról a Polgármester gondoskodik.
3. Pomáz Város Önkormányzata, **Pomáz, kialakuló Pomáz, belterület 3449/3 hrsz.-ú 389 m²** nagyságú területet, kivett helyi közúttá minősíti, valamint a kivett helyi közút megnevezésű ingatlant, forgalomképtelen törzsvagyonba helyezi.

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


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,
mellékelten megküldöm Önöknek ügyfelem 2020. június 15-én kelt levelét (1. számú melléklet).

Budapesten, 2020. június 16. napján.

Tisztelettel


Dr. Obrenovity Olga
ügyvéd

Melléklet!



AVDH Bélyegző

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

Leidinger István
polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Dr. Golub Iván, [REDACTED] szám alatti lakos, mint a Pomáz belterületi, 3451. és 3449. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosa többször fordultam az Önkormányzathoz, illetve többször kértem joggal elvárható érdemi válaszukat, valamint intézkedésüket a 3499. helyrajzi szám alatti ingatlanom egy részének az Önkormányzat, ezzel együtt a köz részére történő átadása ügyében – több mint két éven keresztül, eredménytelenül.

Ingatlanomnak átadni kívánt része, mint ahogy az az Önök részére megküldött dokumentumokban szerepel, egy tervezett ingatlanmegosztás során a 3449/3. hrsz. megjelölést kapta, területe 389 m² – értéke pedig minimum 5 millió Forint.

Sajnos 2018. óta leveleimre nemcsak érdemi válasz nem érkezett Önöktől, de információim szerint az ingatlanátadás kérdése képviselőtestület elé sem került. Ugyanakkor azt tapasztalom, hogy más, Pomázon ingatlannal rendelkezők hasonló felajánlását tárgyalják, az ingatlanok átadását fogadják – ez a helyzet számomra érthetetlen.

Leveleimben felajánlottam a helyzet közös megoldását, az együttműködést, amelyre jelen ügyben szükség lett volna. Önök 2018-2019-ben ezt elutasították azzal, hogy válasza sem méltattak, noha az a 2019. szeptember 18-án kelt legutóbbi levelemben az együttműködés, részemre a válasz megküldésének szükségességét, indokait részleteztem.

Annak ellenére, hogy mindkét ingatlanomat értékesíteni kívánom, a potenciális tulajdonosoknak pedig mindkét ingatlanra szükségük van, tudomásul vették, hogy a 3449. helyrajzi szám alatti ingatlanok a változási vázrajzokon 3449/3. helyrajzi számmal jelölt részét nem értékesítem, az ingatlanrésznek részemről az Önkormányzat részére történő felajánlását egyelőre fenntartom – ennyiben változnak a korábbi leveleimben foglaltak.

Megjegyzem, hogy az eljárás megkezdésekor nem is feltételeztem, hogy ez a nem kis értékű (minimum 5 millió Forint) felajánlás ilyen fogadtatásban részesül – ennek okát mindenképpen meg kell ismernem.

Újra emlékeztetem Önöket arra, hogy az ellenérték nélküli átadás (legyen az ajándék, adomány stb.) "nem fogadását" olyan személyekkel szemben szoktál alkalmazni, akik méltatlanok arra, hogy tőlük bármit is elfogadjanak – az Önkormányzat eddigi magatartása esetemben ugyanis erre utalt.

Amennyiben pedig más oka van a fentieknek, akkor ezt is közölni szíveskedjenek, tehát azt, hogy **mi az oka a fenti ingatlanrész átadására tett kezdeményezéseim ilyen módon történő kezelésének.**

A kérdés rendezésének ugyanis van egy másik, nem elhanyagolható része, mégpedig azon tény, hogy a változási vázrajzokon 3449/3. helyrajzi számmal jelölt, Önöknek átadni kívánt ingatlanrészt eddig a 3452/1. hrsz. alatti és a 3452/2. hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosai (az egyik az Önkormányzat) tevékenységük során szinte felszántották, balesetveszélyes állapotokat alakítottak ki – miközben átjárási szolgalmi jogukat gyakorolták.

Ezen két ingatlan tulajdonosai a jövőben is csak a 3449/3. hrsz. alatti részen keresztül tudják a közutat megközelíteni, tehát az én ingatlanomon keresztül. Az ezzel kapcsolatos kárveszélyt viselnem kellett eddig és úgy tűnik a továbbiakban is – remélhetőleg csak egy ideig. Tehát valamiféle rendezésre mindenképpen szükség lesz. Azt, hogy ezt hányszor kezdeményeztem, már 2019. szeptemberében írt levelemben is felsoroltam.

Emlékeztetőül – túl a 2019. szeptember 19-én Önöknek megküldött levelemben foglaltakon, felhívom figyelmüket az alábbi tényekre:

1. **Mindhárom ingatlanom (3450., 3451. és 3452. hrsz. alatti ingatlanok) évtizedeken keresztül egy egybefüggő szántóföld volt, a megosztásukat semmi sem jelölte.** Először és egyedül a 3452. helyrajzi szám alatti ingatlan új tulajdonosa kerítette le ingatlanát, alakította ki 2017-ben a közút megközelítését biztosító kapuit, amelyek a mai napig állnak.
2. Tekintettel arra, hogy **az ingatlanaim eléréséhez kért telekalakítás, belső út létesítésének indokai megszűntek**, a korábban tulajdonomban volt 3450. és 3452. helyrajzi szám alatti ingatlanokat értékesíttem, **a 3451. hrsz. alatti és a 3449. hrsz. ezen ingatlanok hasznosításának más módját, egy új telekalakítást terveztem.**
3. **2017. nyarán** – tőlem előzetes hozzájárulást nem kérve a 3449. hrsz. alatti ingatlanomon az Önkormányzat sített helyezett el, pachtwork-szerűen különböző építési hulladékkal terítették be, ezért 2017. július 3-án levélben kértem Önöktől magyarázatot a történetekre, illetve arra, hogy van-e valamilyen szándékuk ingatlanommal kapcsolatban.
4. **A fenti, 2017. július 3-án kelt levelemre 2017. december 19-én válasz is érkezett**, amelyben útszélesítésről, korábbi szabálytalan önkormányzati eljárásról, illetve a helyi építési szabálysabályzatról tájékoztatnak, valamint arról, hogy **a saját ingatlanaim elérését saját ingatlanaimon belül történő biztosításáért hálás (?) lehetnék az Önkormányzatnak. Értesítettek egyben, hogy a 3449. hrsz. ingatlanomat nem kívánják megvásárolni, arra igényt nem tartottak.**
5. **2018. nyarán** már jogi képviselőt kellett megbíznom. Képviselőtemben eljárva Dr. Obrenovity Olga, ügyvéd folyamatos szakmai egyeztetést folytatott a város főépítészével a két ingatlanomat érintő telekalakítás kérdésében. **A főépítész szakmai tanácsait figyelembe véve jártunk el, de figyelembe vettük:** a fenti 4. pontban említett önkormányzati levélben foglaltakat is, továbbá azon tény, hogy a módosított helyi építési szabályzat sem tervezett semmiféle változtatást a 3449. hrsz. alatti ingatlannal, mint ahogy nem tervezett semmiféle módosítást a környező ingatlanokkal sem.
6. **2018. decemberében (2018.12.17.) a telekalakítással kapcsolatos elképzeléseket – említett jogi képviselőm útján - írásban is közöltem a jegyzővel, kérve az egyeztetés megkezdését.** A válasz egy, a jogszabályokra vonatkozó tájékoztatás volt, amelyért köszönetet mondtunk, de érdemi válaszként nem tudtuk értékelni.

7. **2019. február 14-én kelt** azon levelem, amelyet említett jogi képviselőm útján küldtem az Önök által időközben megbízott ügyvéd levelére válaszul - tartalma egyértelmű. **Ezen levélben is kezdeményeztem az együttműködést az Önkormányzattal, a változási vázrajzon 3449/3. hrsz. alatt jelölt ingatlanok az Önkormányzat részére történő átadását.**
8. **2019. február 18-án kelt a város jegyzőjének küldött levél,** amelyben jogi képviselőm, Dr. Obrenovity Olga, ügyvéd részletesen tájékoztatja Önöket a telekalakítással kapcsolatban már megtett intézkedésekről, a telekalakítással kapcsolatban figyelembe vett szempontokról, jogi előírásokról és **ebben a levélben is kértük az ingatlanrész átadására vonatkozó egyeztetések megkezdését.**
9. **Ezzel szemben, a fenti, véleményem szerint konstruktív levelünkre adott válaszuk egy ellenem, meglehetősen zavaros indokokkal indított birtokvédelmi eljárás volt.** Az ezzel kapcsolatos nyilatkozatunk 2019. április 4-én kelt és ebben is **megegyeztetettük az ingatlanrész átadására vonatkozó szándékunkat. A birtokvédelmi eljárás egyébként lezárult, annak eredményét, az ügyben hozott határozatot, amely az Önkormányzat birtokvédelem iránti kérelme elutasítása, az Önkormányzat tudomásul vette.**
10. **A fentiek alapján elvárható volt, hogy további nehézséget a telekalakítással kapcsolatban az Önkormányzat nem okoz és elvárható volt az is, hogy érdemben válaszolnak kezdeményezéseimre. Sajnos, nem így történt!**
- Az Önkormányzat ezután megbízott egy másik jogi képviselőt, aki egy szerződés aláírását kérte tőlem. Az Önkormányzat szerződéskötés iránti igénye indokát és a szerződéstervezetük tartalmát kommentálni sem kívánom. Az Önök ügyvédjének említett jogi képviselőmön keresztül küldött levél 2019. június 4-én kelt. Ebben a levélben kértük az ügyvédnőtől, hogy segítse elő az egyeztetést az átadni kívánt ingatlanrészrel kapcsolatban.**
11. **Csupán emlékeztettem Önöket az Önkormányzat 01/3674-2/2018. számú, 2018. június 22-én kelt levelére – ez egy eljárást zár le, amelyhez újra kérem kellett jogi képviselő segítségét! Ez az eljárás érintette a 3449. hrsz. alatti ingatlanomat – mégpedig úgy, hogy nem kérték előzetes hozzájárulásomat, holott tudtak annak szükségességéről.**

Megjegyzem, hogy az általam kezdeményezett telekalakítással kapcsolatban kiderült, hogy az teljes mértékben megfelel a helyi építési szabályzatnak, a vonatkozó jogszabályoknak, tehát valótlannak bizonyult az Önök korábbi szakmai állítása - de nem a főépítész előzetes szakmai tájékoztatása! Kérdés, hogy ez szándékos volt, vagy szakmai tévedés eredménye.

Az ügyi hatóság egyetértése már korábban beszerzésre került, döntésük megfelelő formában történő kiadásának beszerzését a fenti okok miatt egyelőre nem kezdeményezem, mivel a változási vázrajzok szerinti módosításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nélkül is tudom ingatlanaimat használni, hasznosítani.

Megjegyzem azonban, hogy a változási vázrajzokon 3449/3. helyrajzi számmal jelölt ingatlanrész kérdésének rendezése nemcsak az én érdekem (a kárveszély mielőbbi megszüntetése érdekében), hanem az Önöké is. Jelenleg a 3449/3. hrsz. alatt jelölt ingatlanrész egy út része, amellyel kapcsolatos szándékuk nem ismert.

Amennyiben nem kívánnak a levelemben foglalt kérdésekkel foglalkozni, akkor kérem, hogy ezt is jelezzék. Nyilván ekkor más intézkedésekre lesz szükség.

A telekalakítás költségeit viseltem, ezzel együtt a 3449/3. hrsz. alatti ingatlan előkészítését az átadásra. Felajánlottam szakmai és egyéb segítségemet ahhoz, hogy a hivatkozott változási vázrajzokon 3449/3. hrsz. alatti ingatlanként jelölt ingatlan a jelenleg is útként használt 059/121. hrsz. alatti ingatlan része legyen, vagy legalább is jogi rendezése megtörténjen.

Ingatlanaim, a Pomáz belterületi 3451. hrsz. alatti és 3449. hrsz. alatti ingatlanok együttes értékesítése folyamatban van, ezért ezen levelemmel egyidejűleg kértem az Önkormányzat nyilatkozatát az elővásárlási joggal kapcsolatban - figyelemmel a helyi építési szabályzatban a 70/2016. (III.23.) számú Önkormányzati határozatra hivatkozással hozott 14/2018. (VI.25.) számú Önkormányzati rendeletre.

A fentiek alapján remélem, hogy érdemi választ kapok az Önkormányzattól a telekalakítási dokumentációban 3449/3. helyrajzi számmal jelölt ingatlanok az Önkormányzat részére, ellenérték nélkül történő átadásával, illetve az ezen levelemben feltett kérdésekkel kapcsolatban.

Pomáz, 2020. június 15.

Tisztelettel



Dr. Golub Iván

2/a.

Telektér Kft.
2015 Szigetmonostor, Bácsy Zs. E u 2

Pomáz város
bölterület

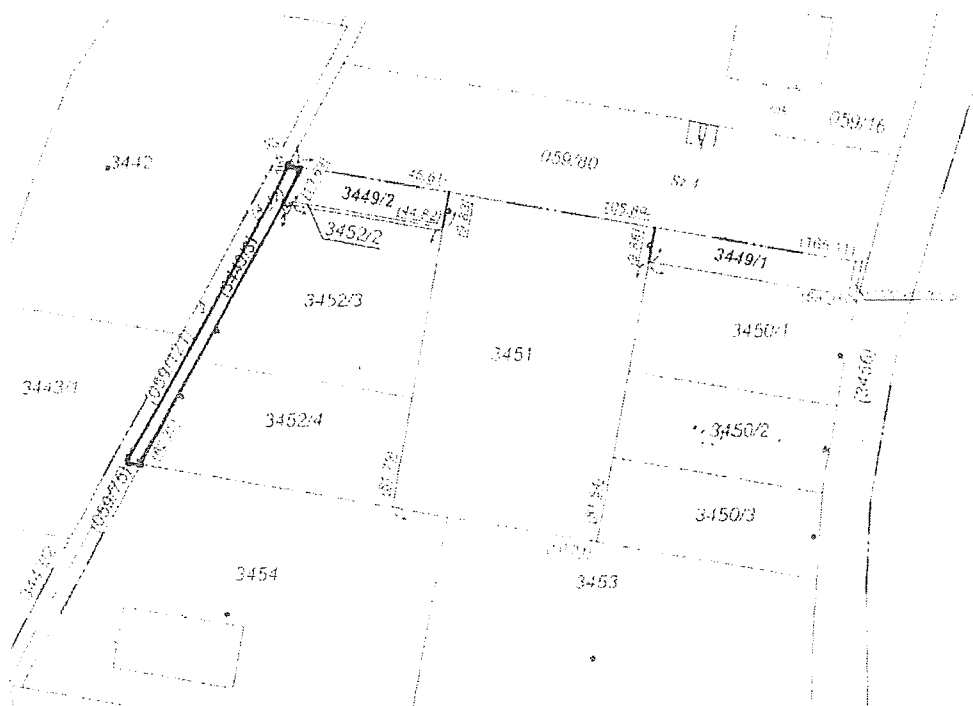
Munka száma: 1-7/2019.

Adatszolgáltatás iktató száma: 2 - 106/2019

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 3449, 3451 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



Változás előtti állapot					Változás utáni állapot				
Hrsz	művége	Terület ha.m	Béépítettség mértéke %	Szolgalmi és egyéb jogok	Hrsz	művége	Terület ha.m	Béépítettség mértéke %	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3449	kivett út	0.2956	0.00	Vezetékgig 21 m ² -re (VMB-231/2009) Jogusult ELMŰ Hálózat Kft. 1132 Budapest Váci ut. 74	3449/1	Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0.0612	0.00	Vezetékgig 21 m ² -re (VMB-231/2009) Jogusult ELMŰ Hálózat Kft. 1132 Budapest Váci ut. 74
					3449/2	Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0.0453	0.00	
3451	kivett beépítetlen terület	0.4054	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. január 28.

Beépítettségjel tanúsító

Kern Antal Lászlóné
földmérő i.g. száma 7866
I.g. rend. min. száma 2101/2008

TELEKTÉR KFT

2015 Szigetmonostor

Bácsy Zs. E u 2

tel: 06-34-3434-110

számlaszám: HU11103048904500001100005

