

---

## 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/..... /2022  
Ügyintéző: Fodor Vivien  
Telefonszám: 0626814309  
E-mail: fodor.vivien@pomaz.hu

Tárgy: Előterjesztés

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2022.09.01-i ülésére

#### **a Pomáz zártkerti 9632 hrsz-ú 1938 m<sup>2</sup> nagyságú zártkerti művelés alól kivett művelési águ ingatlan licit eljárásban történő értékesítéséhez a licitfelhívás elfogadására**

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 3/2022. (III.11.) rendeletének 35. számú melléklete (1.sz. melléklet) tartalmazza az értékesítésre kijelölt ingatlanokat. A képviselő-testület ebben a rendeletében döntött arról, hogy a Pomáz, 9632 helyrajzi számú zártkerti művelés alól kivett művelési águ 1938 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan is licit eljárás keretében kívánja értékesíteni.

Az ingatlan a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018. (VI. 25.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben található.

Az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 5. számú melléklete (Licit szabályzat) szerint kerül sor.

A tisztelt Képviselő-testületnek arról kell határoznia, hogy elfogadja-e 9632 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó licitfelhívás tervezetét ödést (az *előterjesztés 2. melléklete*).

Kérem a tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és elfogadását.

Melléklet:

1. számú melléklet: 3/2022. (III.11.) sz. rendelet 35. melléklete
2. számú melléklet: Licitfelhívás tervezet

Pomáz, 2022. augusztus 19.

Leidinger István  
polgármester

## **Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

### **..../2022(.....) számú Önkormányzati határozata a Pomáz zártkerti 9632 hrsz-ú kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű 1938 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Pomáz Város Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban foglaltakra, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) rendelet 13. § (1) bekezdés, valamint a 5. számú melléklete alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Pomáz zártkerti 9632 helyrajzi számú 1938 m<sup>2</sup>-es területű zártkert művelés alól kivett, Mk övezeti besorolású Pomáz Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező ingatlan jelen határozat mellékletét képező licitfelhívását, azzal, hogy az ingatlan minimum eladási árát 8.565.7000.- Ft, azaz nyolcmillió-ötszázhatvanötezer-hétszáz forintban határozza meg.
2. A képviselő-testület úgy dönt, hogy a bánatpénz mértékét a becsült forgalmi érték 10%-ban jelöli meg, azzal, hogy a megkezdett tízezer forintot felfelé kell kerekíteni.
3. A képviselő-testület úgy dönt, hogy a licitlépcső mértékét a becsült forgalmi érték 0,5 %-ban határozza meg, azzal, hogy a megkezdett tízezer forintot felfelé kell kerekíteni.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a licitfelhívást az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (X. 8.) Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 5. számú melléklete (Licit szabályzat) foglaltaknak megfelelően tegye közzé és a licit eljárás folytassa le.
5. Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a licit eljárás nyertes ajánlattevővel Licit szabályzatának megfelelően az ingatlan adásvételi szerződést megkösse.

**Felelős:** Leidinger István Polgármester,

**Határidő:** 2023.01.31.

**Végrehajtásban közreműködik:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

**Végrehajtásról jelentést tesz:** Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály

Látta:

.....

Dr. Balogh Pál

jegyző

**Pomáz Város Önkormányzata**  
**Értékesítésre kijelölt ingatlanok**

Sorsz.	Hrsz.	Cím	Terület ha	tulajdon-rész	Megnevezés	Eladási nettó ár	ÁFA	Eladási bruttó ár	Megjegyzés
1	0153/1	.	1,1362		szántó	23 100 000 Ft			
2	0153/25	.	0,6697		szántó	16 700 000 Ft			
3	1243/	013 POMÁZ, Beniczky utca 103/a	0,0480		kivett beépítetlen terület	768 000 Ft			
4	9544/	.	0,1831		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 859 200 Ft			Folyondár utcáról nyíló
5	9572/26	.	0,0984		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 444 000 Ft			Rozmaring utca
6	9572/27	.	0,1012		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 542 000 Ft			Rozmaring utca
7	9588/11	.	0,0785		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 140 000 Ft			Folyondár - Ánizs utca sarok telek
8	9588/2	.	0,0789		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 156 000 Ft			Ánizs utca
9	9588/6	.	0,0791		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 164 000 Ft			Ánizs utca
10	9632/	.	0,1938		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	7 752 000 Ft			Ugralovicza
11	9633/	.	0,0993		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	3 972 000 Ft			Zuhatag utca
12	9634/	.	0,1342		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 368 000 Ft			Zuhatag utca
13	9659/	.	0,1673		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	6 692 000 Ft			Íjász utca
14	9660/	.	0,3129		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	12 516 000 Ft			Íjász utca
15	9662/	.	0,2733		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	10 932 000 Ft			Íjász utca
16	9713/1	.	0,0800		kert	840 000 Ft			
17	9947/	.	0,0903		kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület	3 612 000 Ft			Kartália dűlő

18	9955/	.	0,1270		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 080 000 Ft			Magas út
19	9957/	.	0,0803		gyümölcsös	1 040 000 Ft			
20	9974/	.	0,1604		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	6 416 000 Ft			Lejtő utca fölött
21	9975/	.	0,3136		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	12 544 000 Ft			Lejtő utca fölött
22	9978/	.	0,5092		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	20 368 000 Ft			
23	9992/	.	0,2223		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	8 892 000 Ft			Pirkadat után utolsó telek
24	9993/	.	0,1453		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	5 812 000 Ft			Pirkadat sarok
25	9999/	.	0,0570		kivett zártkerti művelés alól kivett terület	2 280 000 Ft			Forrás utca legvége
						<b>176 989 200 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	

---

**POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

---

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

ÜGYINTÉZÉS HELYE:

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

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



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/...../2022

Ügyintéző: Fodor Vivien

Telefonszám: (26) 814 311

E-mail: fodor.vivien@pomaz.hu

Tárgy: Licitfelhívás, 2013 Pomáz, 9632 helyrajzi  
számú ingatlan értékesítésére**LICITFELHÍVÁS****Árverési azonosító: 2022/09/9632****1. Licitfelhívást kibocsátó**

Pomáz Város Önkormányzata (Továbbiakban: Önkormányzat)

2013. Pomáz Kossuth Lajos utca 23-25.

képviselőjében: Leidinger István polgármester

**2. A felhívás tárgyának megnevezése**Ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján. Az ingatlan: 2013 Pomáz, zártkert 9632 hrsz.; 1938 m<sup>2</sup> alapterületű; művelési ág alapján zártkerti művelés alól kivett terület.

Az ingatlan kizárólagos tulajdonosa: Pomáz Város Önkormányzata, 2013 Pomáz, Kossuth Lajos út 23-25.

Az ingatlan Natura 2000-es besorolás alá esik.

Az ingatlan az önkormányzat kizárólagos tulajdonaként a nemzeti vagyon részét képezi, ezért a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján – amennyiben a 14. § (3) és (4) bekezdés feltételeit nem teljesíti – törvényen alapuló elővásárlási jog terheli.

Az ingatlan a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) alapján *Mk jelű* kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik.

A HÉSZ 106. § (1) – (3) bekezdése tartalmazza a mezőgazdasági övezetek általános előírásait, melyek az alábbiak:

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület, továbbá a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is építhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyp (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső telek igénybe vehető birtoktest összterületébe

történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett-e, vagy sem.

A HÉSZ 112. § (1) – (5) bekezdései tartalmazzák az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet előírását, melyek az alábbiak:

#### 106. Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet

##### 112.§

(1) Övezeti paraméterek:

a) Beépítési mód	szabadon álló
b) A legkisebb beépíthető telek területe (m <sup>2</sup> )	720
c) A legkisebb beépíthető telek szélessége (m)	14
d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	3,0
e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	3,0
f) Legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
g) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	90
h) Az előkert legkisebb mérete (m)	10,0
i) Az oldalkert legkisebb mérete (m)	4,0
j) A hátsókert legkisebb mérete (m)	10,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken épület nem építhető.

(4) A 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem megengedett.

(5) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- húsfűstölő, jégverem, zöldségverem; állat ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

**3. Az ingatlan kikiáltási ára: 8.565.700.- Ft, azaz nyolcmillió-ötszázhatvanötezer-hétszáz forint.**

**4. A licitküszöb mértéke: 50.000.- Ft, azaz ötvenezer forint.**

**5. Az ajánlati biztosíték (bánatpénz) összege: 860.000.- Ft, azaz nyolcszázhatvanezer forint,** amelyet az Önkormányzat 10403057-50485456-57481352 számú óvadéki alszámlájára kell átutalni; az átutaláson a megjegyzés rovatban szerepeltetni kell a licitfelhívás árverési azonosítóját, az ingatlan helyrajzi számát és a licitáló adószámát, vagy adóazonosító jelét.

**6. A licit tárgya megtekintési időpontja és helye**

Az ingatlan bármikor korlátozás nélkül megtekinthető.

**7. A liciteljárás rendje:**

7.1. A liciteljárás az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012 (IV.25.) számú önkormányzati rendelet, valamint a rendelet 3. mellékletét képező

„POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK VAGYONGAZDÁLKODÁSI LICITELJÁRÁSI SZABÁLYZATA” (a továbbiakban Szabályzat) előírásai alapján történik, és az ajánlat benyújtásával az ajánlattevő a Szabályzat rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el. A Szabályzat a [www.pomaz.hu](http://www.pomaz.hu) honlapon elérhető.

7.2. Licitajánlatok kizárólag elektronikus úton a [www.pomazingatlan.hu](http://www.pomazingatlan.hu) árverési felületen (továbbiakban: árverési felület) tehet az az árverező, aki a jelen licit eljárásra a Szabályzatban foglaltak szerint regisztrált, és regisztrációját az Önkormányzat aktiválta.

7.3. Bárki regisztrálhatja magát, de az aukción csak azok vehetnek részt, akik az 5. pontban részletezett ajánlati biztosítékot (bánatpénzt) a felhívás után megfizették, és a regisztrációs lapot e-papíron kitöltve, a megfelelő mellékletekkel visszaküldik.

7.4. A felhívás licitfelületen történő elérhetőség kezdő időpontja: 2022. szeptember 08.

**7.5. A licitre való jelentkezés záró időpontja: 2022. szeptember 28. 9:00 óra**

7.6. Licitálásra 12 nap áll rendelkezésre.

**7.7. A licit záró időpontja: a licitre való jelentkezés záró időpontjától számított 12 naptári nap, azaz 2022. október 10. 9:00 óra, illetve a Szabályzat 67. pontja szerinti időpont.**

## **8. Az árverésen való részvétel lépései:**

8.1. Az ajánlattevő, az ajánlattevő képviselője vagy meghatalmazottja az árverési felületen regisztrál.

8.2. A regisztrációt követően, a regisztrációban megadott e-mail címére megküldésre kerül az elfogadott regisztrációs azonosító és a regisztrációs lap linkje.

8.3. A regisztrációs azonosítót megküldő e-mailhez kapott „REGISZTRÁCIÓS KÉRELEM VÉTELI AJÁNLATTÉTELHEZ-2.docx” dokumentumot (visszaigazoló e-mail letöltés gombjára kattintva) letölti, azt kitöltve, a szükséges mellékletekkel együtt pdf. állományba szkennelve, e-papír szolgáltatás útján az Önkormányzat hivatali kapujára (rövid név: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708) küldi meg, Központi Azonosítási Ügynök szolgáltatás igénybevételével. Valamennyi dokumentumon föl kell tüntetni a visszaigazoló e-mailben megküldött regisztrációs azonosítót és jelen felhívás árverési azonosítóját.

Mellékletként csatolni kell:

a) amennyiben természetes személy nevében törvényes képviselő licitál, ebbéli jogosultságát arra alkalmas közokirattal – születési anyakönyvi kivonat, bírósági ítélet, gyámrendelő határozat stb. - kell alátámasztania,

b) a meghatalmazással eljáró képviselő közokirattal, vagy teljes, bizonyító erejű magánokiratba foglalt képviseleti meghatalmazását is csatolnia kell,

c) meg kell adni az árverésen résztvevő jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, vagy egyéb szervezet képviseletében eljáró törvényes (szervezeti) képviselő nevét, személyi adatait, és a társaság adóazonosító számát, nevét, székhelyét. A képviseleti jogosultság igazolása aláírási címpéldány révén és olyan tartalmú nyilatkozat benyújtásával történik, amely nyilatkozat tartalmazza azon szervezet nevét, székhelyét, adószámát, nyilvántartási számát (cégjegyzékszám, bírósági nyilvántartásba vétel száma, PIR azonosító szám stb.) amelynek képviseletében eljár.

d) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a törvényen alapuló szerzési korlátozások, elővásárlási jogok ismeretében, továbbá a nemzeti parki területen való elhelyezkedésből fakadó korlátozások, valamint a felhívásban megjelenő egyéb korlátozások ismeretében vesz

részt a licitálásban. Amennyiben a felhívásban korlátozás nem szerepel, nem szükséges nyilatkozat benyújtása.

8.4. A pdf. fájlokat elektronikusan nem kell aláírni, vagy hitelesíteni. Az e-papír beküldőjét terheli a felelősség a csatolt dokumentumok és nyilatkozatok valóságáért.

8.5. A regisztrációs kérelem és a licitfelhívásban szereplő dokumentumok, valamint a biztosíték befizetése feltétele az aukción történő részvételnek.

8.6. A licitáláson csak azok vehetnek részt, akik a fentiek teljesülése miatt aktiválásra kerülnek.

### **9. Az eladásra kínált ingatlan leírása:**

Pomáz Város Önkormányzata eladásra kínálja 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonában lévő, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 1938 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanát. Az értékelt ingatlan megközelíthető a Dobogókő felé vezető főút felől a Messelia déli oldalán a hegyre felvezető dűlőút, a Mély úton keresztül, illetve a Vróci út felől az Uglarovica úton és folytatásában lévő utcákon. Valamennyi ide vezető utca földút, helyenként nehezen járható, meredek, egy nyomtávú út. A Folyondár utca maga is földút, nagyjából vízszintes vonalvezetésű, ez a legfelső utca a hegyen, felette már a természetvédelmi terület, erdő húzódik. A terület mezőgazdasági kertes terület. A környékbeli utcákban, a Folyondár utcában is van olyan épület, mely szemmel láthatóan állandó lakhatásra szolgál. Vannak üdülőnek, kiskertnek használt ingatlanok és sok telek nincs körbe kerítve, nem hasznosított. A terület megközelítéséhez gépkocsi szükséges, gyalogosan feljutni 30-40 perc. Az út mellett elektromos légvezeték halad, áram van a területen.

A telek a Folyondár utcáról nyíló Ánizs utcában található, határai nem beazonosíthatók, erdős felszínű, sűrű aljnövényzettel. A telek határainak földmérő általi kitűzése szükséges.

Az ingatlan az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik.

Pomáz, 2022. szeptember 1.

**Leidinger István**  
polgármester