

DABAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12- 47/2019.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2019. március 5-én megtartott rendkívüli üléséről.

Az ülés helye: Dabasi Polgármesteri Hivatal III. tárgyaló
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

Jelen vannak

Képviselő-testület tagjai:

- Bennárik Ferenc	megjelent
- Feldman László	megjelent
- Kosztolányi Gyula	megjelent
- Kőszegi Zoltán	megjelent
- Kuli Imre	megjelent
- Mátyus Csaba	nem jelent meg
- Pálinkásné Balázs Tünde	megjelent
- Pucsinszki Miklósné	megjelent
- Révész Károly	megjelent
- Sós Gábor	nem jelent meg
- Szandhofer János	megjelent
- Zábrácki László	nem jelent meg

Meghívottak:

Zelenák András alpolgármester	nem jelent meg	
Rigóné Dr. Roicsik Renáta jegyző	nem jelent meg	
Dabasi Járási Hivatal	Dr. Garajszki Gábor	nem jelent meg
Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.	Klemencz Györgyné	nem jelent meg
Dabas-Sári Óvoda	Mrázné Csernák Ilona	nem jelent meg
Dabasi Egyesített Óvodák	Tóth Szilvia	nem jelent meg
Kossuth Művelődési Központ	Tapodi Katalin	nem jelent meg
D.Cs.Gy.Sz.Központ.	Berchi Anita	nem jelent meg
Rem.Fogy. Napköziotth.	Laja Tiborné	nem jelent meg
GYIÖK elnöke	Pokornyik Lilla	nem jelent meg
DVRNÖ elnöke	Rafael Gyula	nem jelent meg
SSZÖK elnöke	Bozsik Rózsa	nem jelent meg
Dabasi Int.Fennt. Kp. vezetője	Csernák Rozália	nem jelent meg
Dr. Bálint Bernadett aljegyző	Dr. Bálint Bernadett	nem jelent meg
A Polgármesteri Hivatal részéről megjelent dr. Greskó Judit jegyzőkönyvvezető.		

Kőszegi Zoltán polgármester:

Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Bejelenti, hogy az ülés határozatképes, mivel 9 fő képviselő megjelent.

Az ülést 8.30. órakor megnyitja.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szavazásra bocsátja: a napirend elfogadását a módosítással együtt

A képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi napirendet fogadja el:

NAPIREND

- 1./ A Halász Ede kúriával kapcsolatos elővásárlási jogról való döntés
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
- 2./ Döntés városfejlesztési megállapodásról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

ELSŐ NAPIREND TÁRGYALÁSA:

A Halász Ede kúriával kapcsolatos elővásárlási jogról való döntés

Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-48/2019.

E napirenddel kapcsolatban kérdés, észrevétel nem hangzott el.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szavazásra bocsátja: az előterjesztésben szereplő határozati javaslatok elfogadását (a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

45/2019 (III.5.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Halász Ede-kúria (2370 Dabas, Bajcsy Zsilinszky út 19., hrsz: 2203/3) ingatlanvásárlása kapcsán mindkét ingatlanrész esetében él az elővásárlási jogával.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

46/2019 (III.5.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, hogy a Garda Zsuzsanna (2/8 tulajdoni hányad) és Garda Ágnes Eszter (2/8 tulajdoni hányad) tulajdonát képző ingatlan részeket mindösszesen 20 000 000 Ft-ért megvásárolja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

47/2019 (III.5.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, hogy a Balázs Ferencné (2/8 tulajdoni hányad), Balázs Gábor (1/8 tulajdoni hányad) és Balázs Gergely (tulajdoni hányad 1/8) tulajdonát képző ingatlan részt, részben csereingatlannal (,2370 Dabas, Semmelweis út 10.A.I/3. (hrs: 2272/33/A/I/1/3), részben készpénz ütemezett kifizetésével (20 000 000 Ft) vásárolja meg.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

.....

MÁSODIK NAPIREND TÁRGYALÁSA:

Döntés városfejlesztési megállapodásról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Írásos előterjesztés a jegyzőkönyvhöz mellékelve: HIV/12-49/2019.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Javasolja, hogy az Önkormányzat és a HOFER Kft. közötti városfejlesztési megállapodást 29 évre kössék meg, valamint a KFT. 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint településfejlesztési hozzájárulást fizessen meg az önkormányzat részére.

Javasolja továbbá, szerepeljen a megállapodás 6. pontjában az a kitétel, hogy amennyiben a szerződésben meghatározott 29 év alatt bármilyen jogszabályváltozás következtében alakítani (esetleges átépítés stb.) kell a rendszeren, ez a kötelezettség nem az önkormányzatot terheli.

Kőszegi Zoltán polgármester:

Szavazásra bocsátja: Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja a mellékletként csatolt, Dabas Város Önkormányzata és a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN KFT. között létrejövő városfejlesztési megállapodást. Felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

(a szavazásban 9 képviselő vesz részt)

A Képviselő-testület 9 igen (egyhangúlagos) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

48/2019 (III.5.) számú ÖK. HATÁROZAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja a mellékletként csatolt, Dabas Város Önkormányzata és a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN KFT. között létrejövő városfejlesztési megállapodást.

Felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2019.03.14.

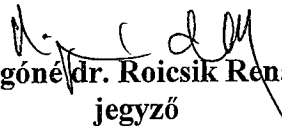
Felelős: polgármester

.....

Kőszegi Zoltán polgármester:

Megköszöni a képviselők munkáját, az ülést 9.00. órakor bezárja.

Kmft.


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

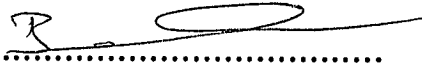

Kőszegi Zoltán
polgármester

JELENLÉTI ÍV

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. március 5.-én megtartott üléséről

Nyílt ülés


1. Bennárik Ferenc


.....

2. Feldman László


.....

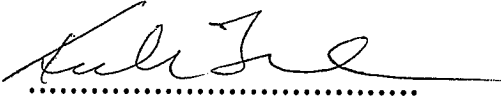
3. Kosztolányi Gyula


.....

4. Kószegi Zoltán


.....

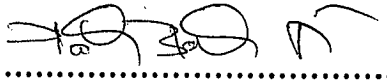
5. Kuli Imre


.....

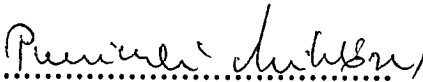
6. Mátyus Csaba

.....

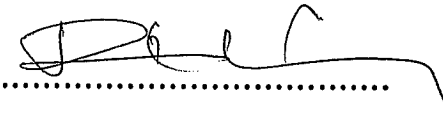
7. Pálincásné Balázs Tünde


.....

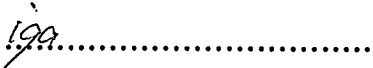
8. Pucsinszki Miklósné


.....

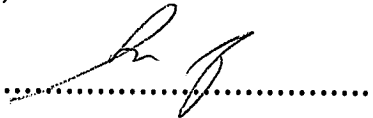
9. Révész Károly


.....

10. Sós Gábor


.....

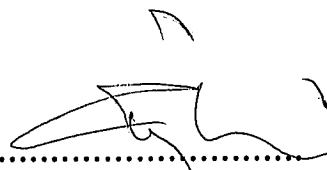
11. Szandhofer János


.....

12. Zábrácki László

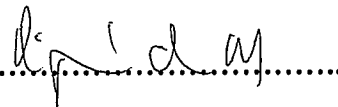
.....

Zelenák András



.....

Polgármesteri Hivatal dolgozói:
Rigóné dr. Roicsik Renáta jegyző



.....

.....

.....

Meghívottak:

Dabasi Járási Hivatal vezetője

.....

Dr. Halász Géza Szakorv. Rendelőint.

.....

Dabas-Sári Óvoda

.....

Dabasi Egyesített Óvodák

.....

Kossuth Művelődési Központ

.....

D.Cs.Gy.Sz.Központ.

.....

GYIÖK elnöke

.....

SSZKÖ elnöke

.....

DVRNÖ elnöke

.....

DIK vezetője

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: HIV/12- 47/2019.

Tárgy: Meghívó

Ügyintéző: dr. Greskó Judit

Hiv. szám:

Telefon:

Melléklet:

MEGHÍVÓ

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. március 5-én (kedden) 8.30 órai kezdettel
rendkívüli ülést tart, **MELYRE TISZTELETTEL MEGHÍVOM.**

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal III. emeleti tárgyaló
Dabas, Szent István tér 1/b.

NAPIREND

- 1./ A Halász Ede kúriával kapcsolatos elővásárlási jogról való döntés
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester
- 2./ Döntés városfejlesztési megállapodásról
Előadó: Kőszegi Zoltán polgármester

Dabas, 2019. március 4.

Kőszegi Zoltán sk.
polgármester



DABAS VÁROS POLGÁRMESTERE
2370 DABAS, SZENT ISTVÁN TÉR 1/B.

Szám:HIV/12-48/2019.

Előterjesztés

Halász Ede-kúria megvásárlása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat elfogadta a Településképi Rendeletet, amelyben meghatározásra került a Kulturális negyed. A területen a város egyedülálló építészeti örökségét jelentő kúria állomány mintegy fele található. A területen álló kúriák közül az Önkormányzat tulajdona a Kaszinó, Kossuth ház, Ósi Halász-kúria, Halász Olivér-kúria, Róth-Szalay Halász-kúria, Gombay-Dinnyés-kúria, Halász Antal-kúria. A területen a Zeneiskola és Jubileumi park között található a Halász Ede-kúria (2370 Dabas, Bajcsy Zsilinszky út 19., hrsz: 2203/3), amely 1830-körül épült műemlék épület. A telek nagysága 4902 m², míg az épület alapterülete 321 m², amelyhez különböző gazdasági melléklétesítmények tartoznak. Az épület karaktere egyedi, valamint közel fél hektáros területtel rendelkezik. Fekvése kedvező hasznosítást eredményezhet, hiszen a Zeneiskola és a Jubileumi park is az Önkormányzat tulajdona. A kulturális negyed így tovább fejleszthető, funkcióval kiegészíthető.

Az ingatlanrészeket felajánlották megvételre az Önkormányzat részére. Az Önkormányzatnak a műemléki védettség miatt az ingatlanra elővásárlási joga van. Az épület jelenleg ketté van osztva, amely kedvezőtlen hasznosítást jelent egy műemlék épület életében. A jelenlegi tulajdonosok összehangolás nélkül végzik az épület felújítását, tatarozását. Az épület baloldali szárnya Balázs Ferencné, Balázs Gábor, Balázs Gergely tulajdona, míg a jobboldali részt Garda Ágnes Eszter és Garda Zsuzsanna tulajdona. Az utóbbi ingatlan részre vonatkozóan 2019. február 11-én az Önkormányzat a Pacsirta Ügyvédi Irodától kapott egy írásos megkeresését, amelyben kifejtésre kerül, hogy a kúria ide vonatkozó részét megvásárolná ZIB Komplex Kft (Bábel Tibor Ügyvezető). A levél kézhezvételéhez számított 30 napon belül az Önkormányzatnak jelezni-e kell, hogy él-e az elővásárlási jogával.

Az Önkormányzat megkívánja vásárolni a Halász Ede-kúria teljes tulajdonjogát, tehát él az elővásárlási jogával az alábbiak szerint:

1. A Garda Zsuzsanna (tulajdoni hányad 2/8) és Garda Ágnes Eszter (tulajdoni hányad 2/8) tulajdonrészét képző ingatlanrész megvásárlása 20 000 000 Ft-ba kerül. Ezt az összeget az adásvételi szerződés alapján kell az idén kifizetni egy összegben.
2. A Balázs Ferencné (2/8 tulajdoni hányad), Balázs Gábor (1/8 tulajdoni hányad), Balázs Gergely (tulajdoni hányad 1/8) tulajdonában álló másik épületrész megvásárlása csereingatlan és készpénz kifizetés alapján kerül megvásárlására. Ennek az ingatlanrésznek az értéke az értékbecslés alapján 67 200 000 Ft, a tulajdonosokkal az előzetes tárgyalások során 40 000 000 Ft-ra becsülték az ingatlanrészt. A csereingatlant a 2370 Dabas, Semmelweis út 10.A.I/3. (hrsz: 2272/33/A/II/1/3) szám alatti 57 m²-es panellakás jelenti. A panellakás belső felújítása a meggyezés tárgyát képezi. A felújítást követően az ingatlan értéke 20 000 000 Ft-ra becsülhető. 2019-ben az ingatlan cserélése mellett 3 000 000 Ft készpénz kerül kifizetésre. A fennálló 17 000 000 Ft 2020-ban kerül kifizetésre.

A fentiekben levezetett megvásárlás által a Halász Ede-kúria Dabas Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonába kerül.

Az ingatlan vásárlás, mint tartós befektetés során alkalmazandó alapelvek:

1. biztonság, kockázat minimalizálás,
2. óvatosság, kiszámíthatóság,
3. jövedelmezőség, hozamoptimalizálás,
4. likviditás, az Önkormányzat mindenkorai pénzügyi befektetéseinek összhangban kell lennie az éven belüli (rövid lejáratú) és az esetleges hosszú távú kötelezettségeivel, fenntartva az Önkormányzat folyamatos fizetőképességét,
5. gazdasági racionalitás,
6. az Önkormányzat gazdálkodásának elősegítése,
7. rugalmasság,
8. átláthatóság.

A befektetés szükségességét indokolja, hogy az ingatlan egy olyan településrész területen fekszik, ahol a város egyedülálló építészeti örökségét jelentő kúria állomány mintegy fele található. A területen álló kúriák közül az Önkormányzat tulajdona a Kaszinó, Kossuth ház, Ősi Halász-kúria, Halász Olivér-kúria, Róth-Szalay Halász-kúria, Gombay-Dinnyés-kúria, Halász Antal-kúria. A Kulturális negyed területén a Zeneiskola és Jubileumi park között található a Halász Ede-kúria is.

A Halász Ede – kúria a város központjában helyezkedik el. Megközelítése a Zeneiskola- 2203/1 hrsz.-ú ingatlanon lehetséges, mely szorgalmi út jellegű. A kúria épület a város belső parkjához kapcsolódik, így a területen is megtalálhatók a régen telepített fák.

Dabas város Kulturális negyedének egyik alkotó eleme a Halász Ede – kúria , mely önkormányzati tulajdonba kerülésével a közösség színterének kibővülését jelentené, ill. szélesebbé válhatna, újabb lehetőségek, célok számára adna megvalósítási helyszínt az ingatlan. A frekventált területen való elhelyezkedése az ingatlanok, nem csupán a közművelődési paletta szélesítését, de kertje a Jubileumi park részévé válik, így megőrizve régi egységét, hosszú távon a közösség érdekeit szolgálja.

A befektetés várható időtartama végleges, több évtized az ingatlan szemle és az értékbecslési dokumentáció szerint az ingatlanon található épület megfelelően tudná biztosítani a fent nevezett célkitűzéseket. Felújítási munkálatokat a kúria épület jobb oldali lakásánál szükséges. A kúria épület 2/3 része az elmúlt években teljes mértékben fel lett újítva, a munkálatokat a Műemlékvédelmi Felügyelőség ellenőrzése alatt történt. Az értékbecslésben mindezeket a szakértő figyelembe vette, így a felújított kúria rész értéke 67 200 000 Ft, míg a felújításra szoruló rész értéke 21 600 000 Ft.

Az ingatlan árak a következő években is előreláthatólag emelkedni fognak, így az ingatlan az elkövetkező kb. 10-15 évben megtérül. Az értékbecslési szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 88 800 000 Ft. A tulajdonosokkal történő előzetes tárgyalások és az elővásárlási jogával élve az önkormányzat 60 MFt értékben, *értéken alul tudja megvásárolni az ingatlant.* Az épület 280 m² nagyságú, melyet havonta 2000 Ft/m² áron bérbe adva, évente 6,7 MFt bevétel származna az önkormányzatnak a bérbeadás során, így kb. 10-15 év alatt megtérülne a vételár hozzászámítva az épület 1/3 részének felújítását is.

Kockázatként említhető meg az, hogy az ingatlant az Önkormányzat nem tudja megvásárolni, így a településrész e része veszít vonzóképeségéből, a Kúria negyed egy jelentős eleme elzártan, magán kézben marad, mely társadalmi szempontból negatívan érheti a városlakókat.

Az előkészítés részeként folyamatosan biztosítani kell a szabad pénzeszközök időbeni megoszlásának vizsgálatát, vagyis annak mérlegelését, hogy mennyi ideig állnak rendelkezésre a szabad pénzeszközök.

A befektetési célú ingatlanoknál (amelyek az Önkormányzat működéséhez nem szükségesek, azokban az Önkormányzat tevékenységet nem végez) is biztosítani kell az állagmegóvást, kezelést (karbantartás, őrzés, stb.), illetve - preferáltan bevétel biztosítása mellett- intézkedni kell az ingatlan hasznosítása ügyében (pl. saját célokra történő felhasználás, bérbeadás). Mindezek mellett

vagyonbiztosítással magát a befektetést is biztosítani kell az esetleges károk, vagy megsemmisülés ellen.

Mellékletben térkép másolat, tulajdoni lap, értékbecslési szakvélemény.

A fentiek miatt kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Halász Ede-kúria (2370 Dabas, Bajcsy Zsilinszky út 19., hrsz: 2203/3) ingatlanvásárlása kapcsán mindkét ingatlanrész esetében él az elővásárlási jogával.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, hogy a Garda Zsuzsanna (2/8 tulajdoni hányad) és Garda Ágnes Eszter (2/8 tulajdoni hányad) tulajdonát képző ingatlan részeket mindösszesen 20 000 000 Ft-ért megvásárolja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

3. HATÁROZATI JAVASLAT

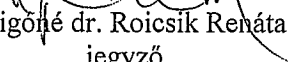
Dabas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, hogy a Balázs Ferencné (2/8 tulajdoni hányad), Balázs Gábor (1/8 tulajdoni hányad) és Balázs Gergely (tulajdoni hányad 1/8) tulajdonát képző ingatlan részt, részben csereingatlannal (2370 Dabas, Semmelweis út 10.A.I/3. (hrsz: 2272/33/A/I/1/3), részben készpénz ütemezett kifizetésével (20 000 000 Ft) vásárolja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Kőszegi Zoltán s.k.
Polgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette: szervezeti egység megnevezése: Kecskeméti Norbert
Városüzemeltetés

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához **egyszerű** többség szükséges

MOLITOR

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.
2370. Dabas, Vörösmarty u. 17.
Tel./Fax. 06-29-361-724

3/2019

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

*Balázs Ferencné és örökösei, valamint Garda Zsuzsanna és örökös
társa tulajdonában lévő, Dabas Bajcsy Zs.u. 19 szám alatti KÚRIA
épület forgalmi értékéről*

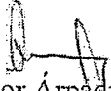
Készült: 3 példányban
2 pl. megrendelő
1 pl. irattár

Készítette: Molitor Árpádné értékbecslő

Engedély száma: 143/92

Dabas, 2019. március 4

MOLITOR
KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
Dabas, Vörösmarty u. 17.
Adószám: 24579489-1-13


Molitor Árpádné
értékbecslő

ÉRTÉKBECSLÉS

Megbízás:

Dabas város Önkormányzata megbízást adott, hogy Balázs Ferencné és örökös társai, valamint Garda Zsuzsanna és örökös társa tulajdonukban lévő, Dabas, Bajcsy Zs.u. 19 szám alatti ingatlan forgalmi értékét készíttsem el.

Az értékelés célja az ingatlan forgalmi értéknek meghatározása, piaci összehasonlító adatok alapján.

Helyszíni szemle

A helyszíni szemlére 2019. március 4-én került sor, melyen jelen volt a tulajdonosok is. Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

Megállapítások:

Az értékelés során figyelembevettem a 25/1997 (VIII.1.) számú PM rendelet idevonatkozó előírásait.

Az értékelés: **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékeléssel készült**

Környezet leírása:

Az ingatlan Dabas város belterületén helyezkedik el, annak is a legszebb részén. A terület a város központhoz közel van.

A város dinamikusan fejlődő kisváros, jellemzően családi házas beépítéssel, de jelen van már a lakóparki építés is, valamint a 80-as években több lakótelep is felépült többszintes épületekkel.

A mai napig megmaradt kisvárosi jellege, családi házas építése.

A város Budapesttől 40 km-re helyezkedik el, a főváros megközelítése több módon is elérhető. A város főútja a Bartók Béla út közvetlenül csatlakozik a 5 sz főközlekedési úthoz, mely a M0-ás autópályához kapcsolódik, így könnyen elérhetőek az ország főútjai és autópályái. A városhoz 6,0 km-re van az M5-ös autópálya, melyhez jó minőségű csatlakozóút vezet. A városnak jó a tömegközlekedése is, szinte félóránként közlekednek autóbuszok Budapestre illetve a város vasútállomással is rendelkezik.

Telek leírása:

A lakótelek a város legszebb részén, a Bajcsy Zs. útról a zeneiskola melletti bekötőúton közelíthető meg. Ez a bekötőút a zeneiskola területénél szolgalmi út jellegű. A kúria épület a város belső parkjához kapcsolódik, így a területen is megtalálhatóak a régen telepített fák. A terület közepén épült fel a kúria épület az 1800-as évek végén. A Bajcsy Zs.-i úton több hasonló korú kúria épült fel, melyek felújítottak, környezetük szépen kialakított.

A város központjában elhelyezkedő terület közel van a város intézményeihez, szolgáltató épületeihez. Iskola, óvoda, egészségügyi intézmény, polgármesteri hivatal néhány száz méteren belül elérhető.

Élelmiszer bolt szintén néhány száz méterre található. Buszmegálló a lakótelektől 500 m-re van.

A telek rendezett, parkosított, járófelületekkel kiépített, körbekerített, teljes közművekkel ellátott.

KÖZMŰVEK:

- elektromos energia	közműhálózatról
- víz	közműhálózatról
- szennyvíz	közcsatornába kötve
- földgáz	közműhálózatról

Épület leírása

Az épület az 1800-as évek végén épült kúria jelleggel, műemlék védelemmel. Az évek során az épületből két önálló lakást alakítottak ki, ügyelve a homlokzat érintettségére. Mindkét lakás önálló bejárattal, egymástól elválasztó kerítéssel kialakított. A 90-es évek elején az épület lakásait értékesítették, így jelenleg magántulajdonban van. A jobb oldali lakásnak csupán 2 szobája tartozik a kúria épületéhez, a lakás többi helyiségei egy bővítményhez tartozik.

Az épület bal oldali lakása alatt van egy kisméretű pince is.

Az épület téglalappal, téglalábazattal, vegyes falazattal épült (2 sor vályog, 2 sor téglazalappal, ez ismétlődik a teljes külső falazatnál a tetőszerkezetig.)

Födém borított fagerendás, tetőszerkezet fa, cserép illetve műpala fedéssel. Nyílászárói egyedi eredetű fa szerkezetek 2rétegű üvegezéssel, spalettával, ablak alatt faborítással. Ajtók is eredeti dupla szárnyú tömör ajtók.

Az épület baloldali lakásának fűtése cserépkályhával, míg a jobb oldali lakás fűtése gázkazánról illetve vegyes tüzelésű kazánról radiátorokkal biztosított. A meleg vízellátását mindkét lakásnál villanybojler adja.

Külső homlokzata vakolt fehér színnel festett.

Burkolatok parketta, kőlap, csempe, m.m.lap.

Állapotleírása

Az épület 2/3 -ad része Balázs Ferencné tulajdona teljes külső- belső felújításon esett át. Teljes burkolatcsere, gépészeti csővezetékek, nyílászárók felújítása, festése, belső falazat új vakolása, lábazati fal megerősítése, tetőszerkezet megerősítése valamint új cserépfedés készült. A külső homlokzat teljes új vakolatot és színezést kapott. A felújítási munkák a Műemlékvédelmi Felügyelőség ellenőrzése alatt történt. A felújításkor az utcai közműhálózatról a lakásnak új vízvezeték készült a vízóráig.

A kúria ezen része nagyon szép, rendezett, megfelel a műemlékvédelmi előírásoknak.

A Garda tulajdonosok által lakott lakás komoly felújításra szorul. Nyílászárói elhasználódtak, felújításra szorulnak. A külső homlokzaton kisebb javítást végeztek, mivel a eső vízvezető csatorna törése miatt a fal elázott, így ezt a részt felújították, és a csatornát kicserélték. Belső részen felújítás nem történt, így itt teljes lakás felújítása szükséges. Az ajtók nagyon rossz állapotban vannak. Ablakok üvege néhány helyen betört, teljes javításra szorulnak.

Az érték megállapításánál figyelembe vettük a két épület közötti minőségi eltérést.

Az ingatlan megközelítése

A telektől 500 m-re lévő buszmegálló, kerékpárútról, melynek csatlakozása a lakótelekhez 200 m, vasútról, vasútállomás távolsága 1,0 km, 5 főközlekedési útról távolsága 1,0 km.

Közüntézményi és infrastrukturális ellátottság

Mivel a város kistérségi feladatokat lát el, ennek megfelelően alakultak ki a közintézmények is. A város teljes burkolt közműhálózattal, a főutak mellett kerékpárúttal kiépített. Így a forgalmas főutak mellett biztonságos a gyalogos és kerékpáros közlekedés is.

A város teljes területe közművekkel kiépített, minden utcában a közvilágítás kiépült. Szelektív és háztartási szemétszállítás megoldott.

- polgármesteri hivatal
- okmányiroda
- rendőrkapitányság
- bíróság
- ügyészség
- földhivatal
- gimnázium
- általános iskolák
- óvodák,
- szakorvosi rendelő

ÉPÜLET HELYISÉGEI:

Balázs Ferencné lakása:

- fedett oszlopok tornác
- előszoba
- nappali
- háló
- háló
- háló
- gardrób
- fürdő
- konyha – étkező
- kamra
- előtér
- terasz
- pince

A lakás össz. négyzetmétere: 160 m²

Garda Zsuzsanna lakása:

- étkező
- konyha
- folyosó
- kazánház
- szoba
- szoba
- szoba
- fürdő
- fedett tornác

A lakás össz. négyzetmétere: 120 m²**INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000 (VII.29) PM számú rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) számú PM rendelet-előírásainak.

Az értékelés az Állóeszközértékelők Európai Csoportja (TEGOVA) javasolt módszer alapján készült.

Az érték megállapítása: PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ módszerrel történt.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan adathalmazt, melynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek olyan értékmódosító tényezők, melyek a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése, állapota, felszereltsége, az építés éve, és a „presztízs- hatása”

A tárgybeli ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői:

Értéknövelő:

- központi elhelyezkedés
- csendes környezet
- szép zöldövezet
- burkolt út
- jó megközelíthetőség
- igényes kialakítás

Értékcsökkentő:

- Garda lakás teljes körű felújítása

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése

Az alábbi ingatlanok az értékelt épülettel megközelítőleg azonos jellegűek, nagyságúak és felszereltségű családi házak. A felhasznált adatok inkább Kínálati árak. A várható eladási ár ennél átlagosan 10 %-kal kevesebb a következők alapján.

„ Tapasztalataink szerint gyakori, hogy az értékelők kínálati adatokat használnak fel az értékelésük során, mely esetekben az adatok megbízhatatlanságának kockázata jelentős mértékben megnő. Ennek kiküszöbölésére véleményünk szerint, ha kínálati árak felhasználására kerül sor, azokat - 5 – 20 %- kal korrigálni szükséges.

(Forrás: Ingatlan és Befektetés 2002. év 19 szám)

Forrás: Jófogás.hu**Dabas**

Kínálati ár:	46,500,000.-
Lakás	150 m2
Telek	1100 m2
Építés éve	1993

Korrekción:	
Kínálati ár miatt	- 10 %
Elhelyezkedés	-
Építés éve	- 20 %
Teleknagyság	+ 20 %
Műemlék miatt	+ 25 %

Fajlagos ingatlan értéke: **325,500.- Ft/m2**

1. Dabas

Kínálati ár	41,900,000.-
Lakás	190 m2
Telek	1923 m2
Építés éve	1968

Korrekción:	
Kínálati ár miatt	- 10 %
Elhelyezkedés	+ 10 %
Építés éve	- 15 %
Műemlék miatt	+ 25 %

Fajlagos ingatlan értéke: **242,579.- Ft/m2**

2. Dabas

Kínálati ár	48,000,000.-
Lakás	145 m2
Telek	2000 m2
Építés éve	2004

Korrekción:	
Kínálati ár miatt	- 10 %
Elhelyezkedés	+ 5 %
Építés éve	- 30 %
Műemlék miatt	+ 25 %
Teleknagyság	+ 10 %

Fajlagos ingatlan értéke: 331,922.- Ft/m²

Korrigált fajlagos ingatlan értéke: 300,000.- Ft/m²

ingatlan értéke lakásonkénti megoszlással:

Balázs Ferencné és örökösársai:

160 m² x 420,000.- Ft/m² = 67,200,000.- Ft

Garda Zsuzsanna és öröktársa:

120 m² x 120,000.- Ft/m² = 21,600,000.- Ft

INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE: 88,800,000.- Ft

A fenti érték tartalmazza az ingatlanon lévő gazdasági épületek értékét is.

Az ingatlan összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke.

88,800,000.- FT


azaz: Nyolevannyolcmillió-nyolcszáz ezer forint

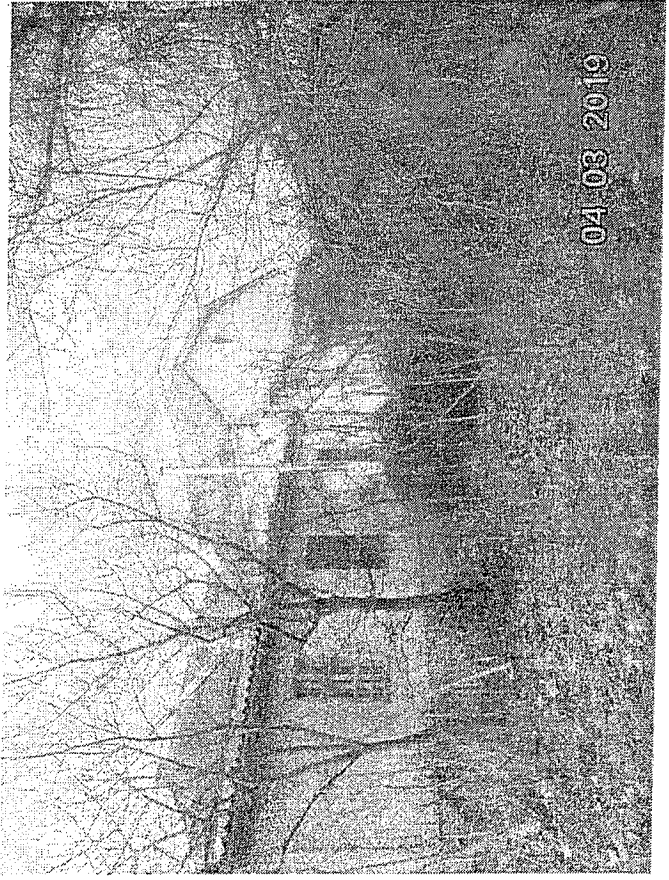
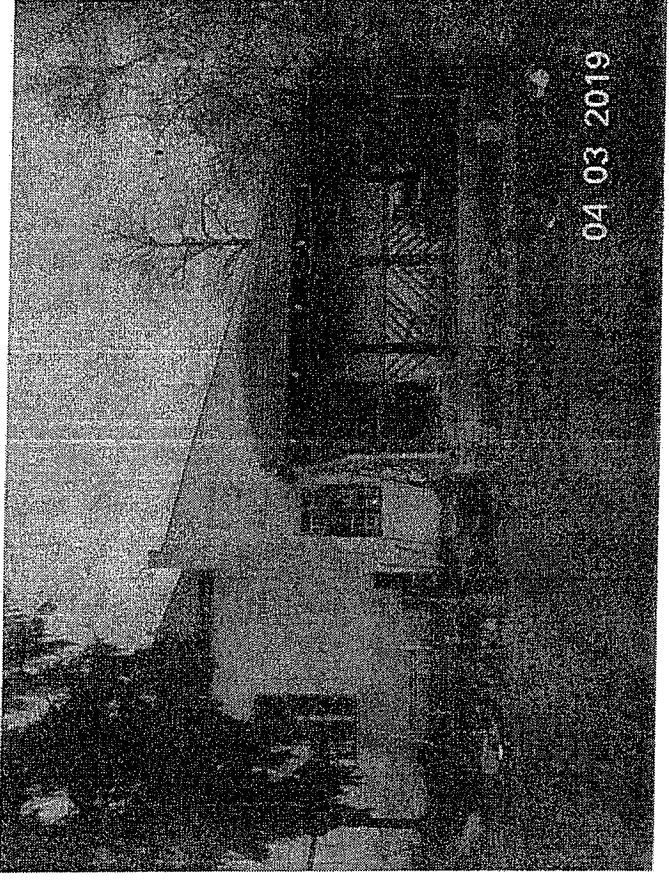
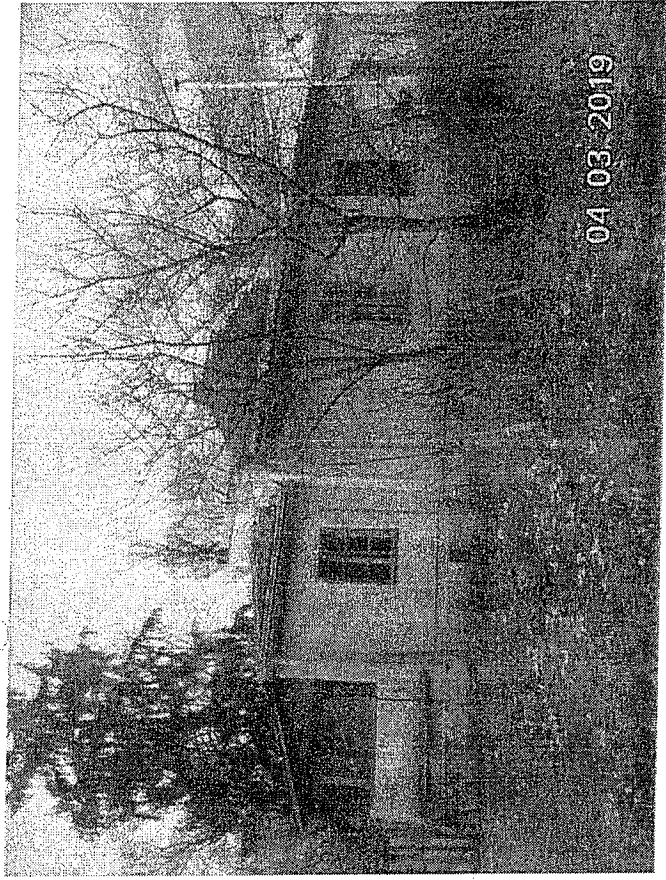
A fenti érték az Általános Forgalmi Adó-értékét nem tartalmazza.

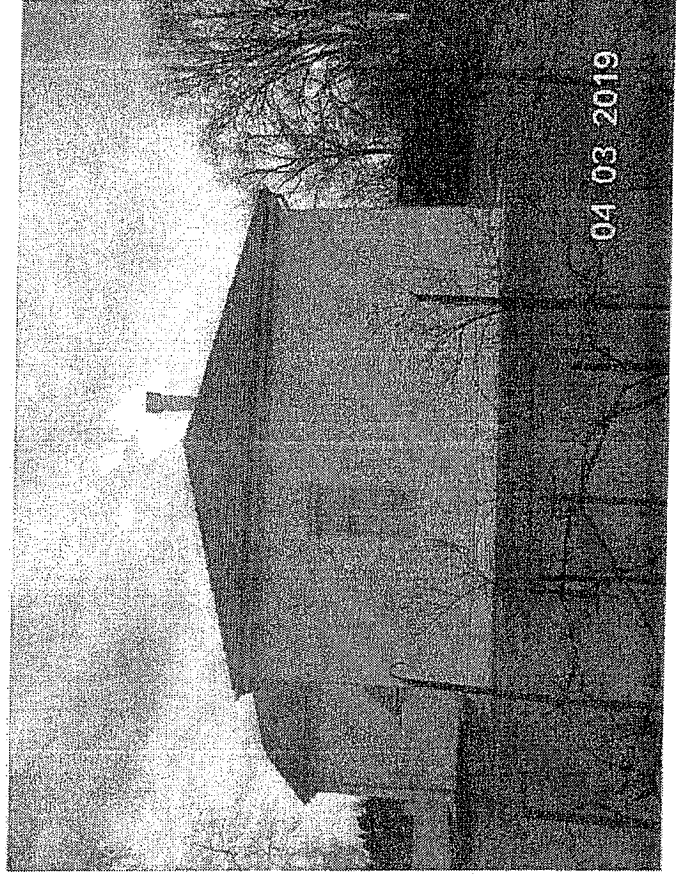
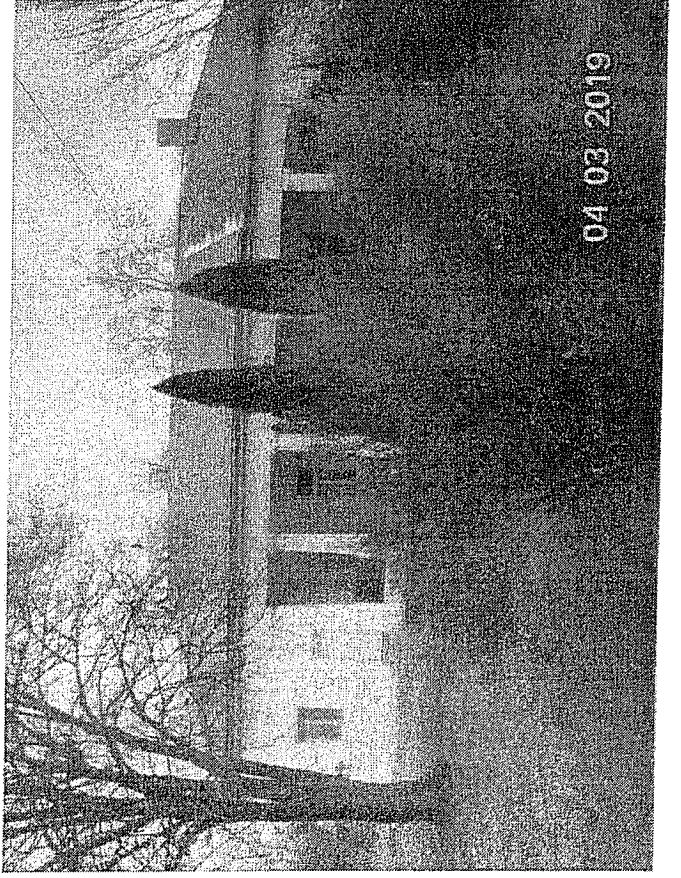
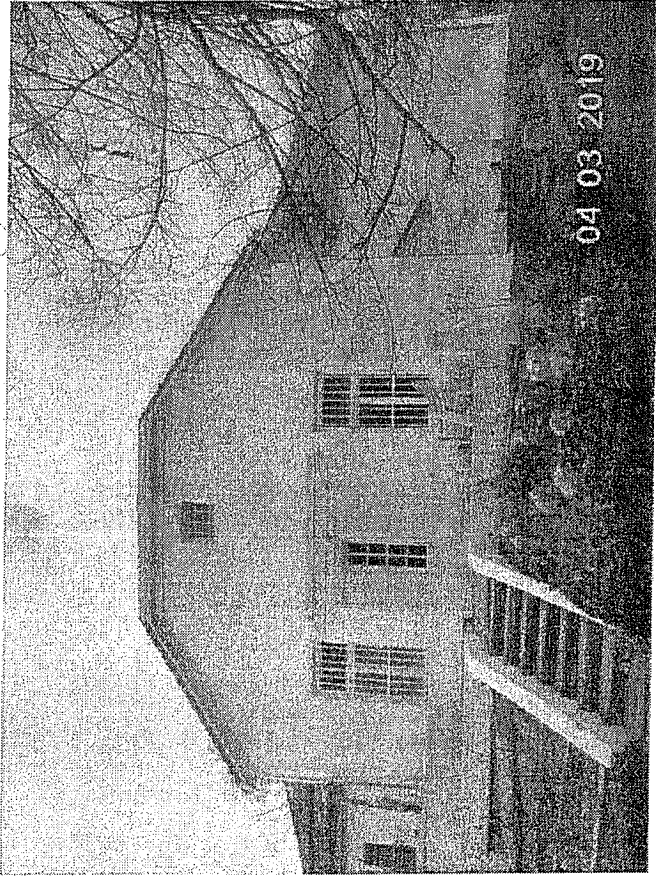
Az ÉRTÉKBECSLÉS melléklete színes fotók és tulajdoni lap másolat.

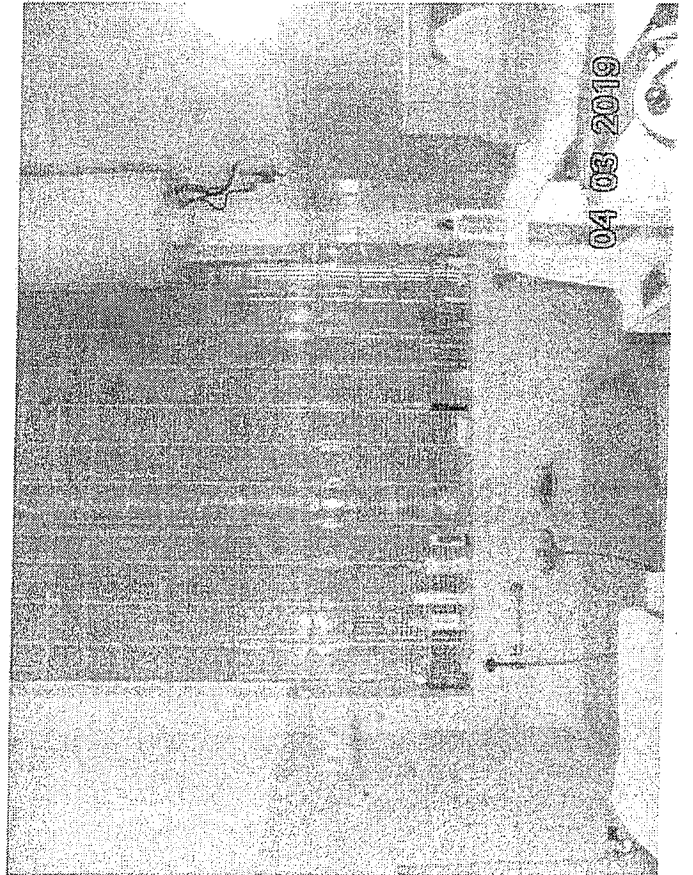
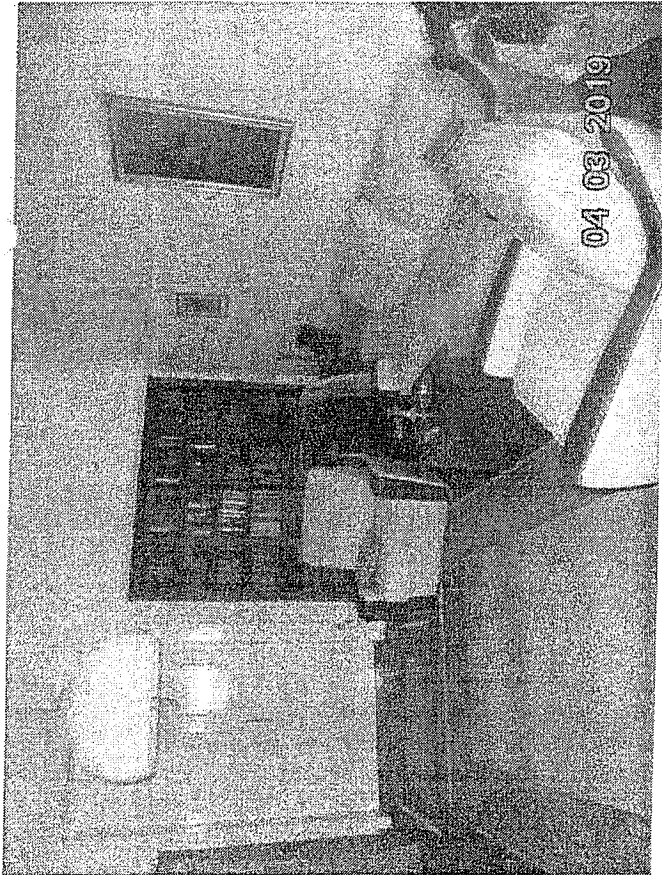
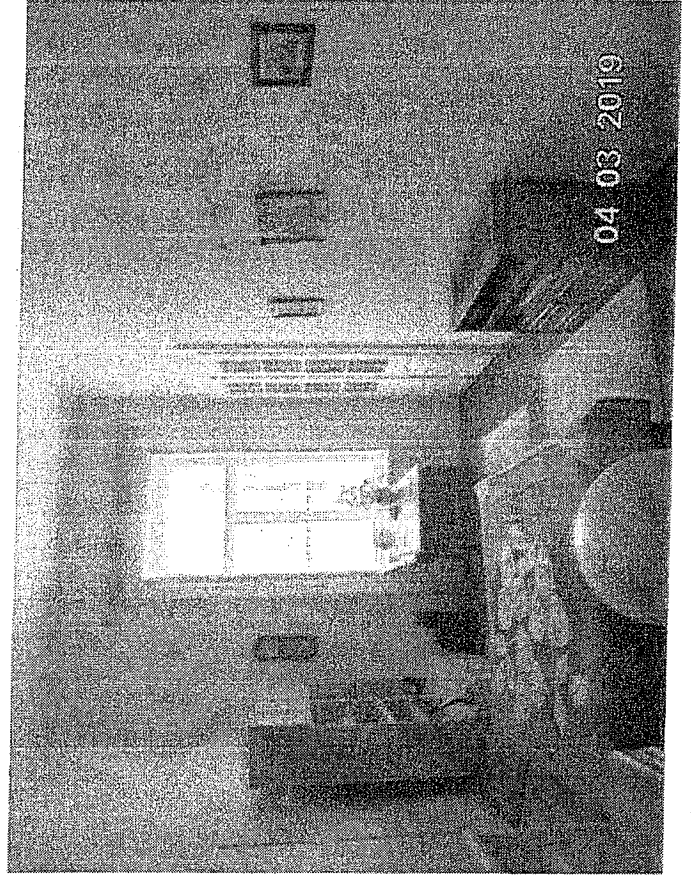
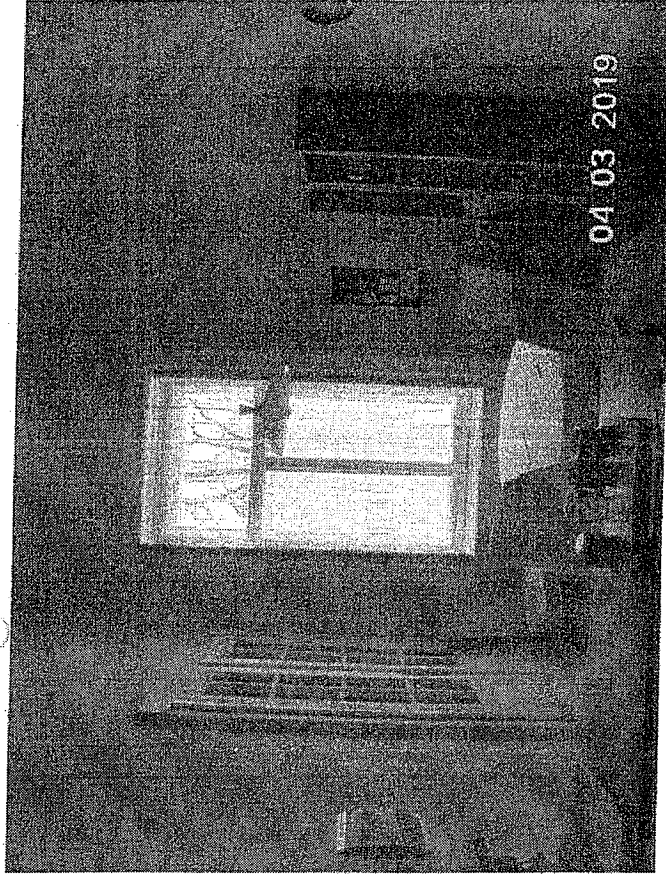
Dabas, 2019, március 4.

MOLITOR
KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT
Dabas, Vörösmarty u. 17.
Adószám: 24579489-1-13


Molitor Arpádné
értékbecsülő







E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

Széljegy: 32386/2019 2019.02.11

Elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránti kérelem, VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

2370 DABAS Lenin tér 1/B

Jelzálogjog törlése iránti kérelem, VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB. 2370 DABAS Lenin tér 1/B

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, ZIB KOMPLEX KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG 7811 CSARNÓTA Fő utca 49-2.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

4902

0.00

2. bejegyző határozat: 33618/1/1989.05.19

Műemlék

I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 45180/2018.12.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 34863/1988.07.21

törlő határozat: 45180/2018.12.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Balázs Ferenc

sz.név: Balázs Ferenc

szül. : 1952

a.név : Czeróczki Mária

cím : 2373 DABAS (GYÓN) Bajcsy-Zs. utca 19

4. tulajdoni hányad: 2/8

bejegyző határozat, érkezési idő: 34863/1988.07.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Balázs Ferencné

sz.név: Ribai Mária

szül. : 1951

a.név : Zöld Anna

cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 31716/2019/2018.12.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 34864/1988.07.21

törlő határozat: 31716/2019/2018.12.12

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Garda Ferenc
sz.név: Garda Ferenc
szül. : 1951
a.név : Szigeti Juliánna
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

6. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 48072/2010.12.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 34864/1988.07.21

törlő határozat: 48072/2010.12.03

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gardáné Solymos Dalma
sz.név: Solymos Dalma
szül. : 1949
a.név : Kohan Margit
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zs. utca 19

7. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 48072/2010.12.03

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Garda Zsuzsanna
sz.név: Garda Zsuzsanna
szül. : 1975
a.név : Solymos Dalma
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

8. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 48072/2010.12.03

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Garda Ágnes Eszter
sz.név: Garda Ágnes Eszter
szül. : 1977
a.név : Solymos Dalma
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

Szektor: 61

DABAS

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 45180/2018.12.11
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Balázs Gábor
sz.név: Balázs Gábor
szül. : 1977
a.név : Ribai Mária
cím : 2375 TATÁRSZENTGYÖRGY István király útja 43.

10. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 45180/2018.12.11
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Balázs Gergely
sz.név: Balázs Gergely
szül. : 1979
a.név : Ribai Mária
cím : 2234 MAGLÓD József Attila körút 44.

11. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2019/2018.12.12
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Garda Zsuzsanna
sz.név: Garda Zsuzsanna
szül. : 1975
a.név : Solymos Dalma
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

12. tulajdoni hányad: 1/8
bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2019/2018.12.12
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Garda Ágnes Eszter
sz.név: Garda Ágnes Eszter
szül. : 1977
a.név : Solymos Dalma
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

~~2.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34863/1988.07.21

törlő határozat: 33682/2002.03.05

Jelzálogjog 141 750 FT, azaz száznegyvenegyezer-hétszázötven FT és járulékai erejéig .
2/4 részilletőségre.

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

~~3.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34863/1988.07.21

törlő határozat: 33682/2002.03.05

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/2.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

~~4.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34864/1988.07.21

törlő határozat: 48072/2010.12.03

Jelzálogjog 135 000 FT, azaz százharmincötezer FT és járulékai erejéig .

utalás: II /5-6.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

~~5.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 34864/1988.07.21

törlő határozat: 48072/2010.12.03

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/4.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

~~6.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 38053/1988.12.16

törlő határozat: 41884/2000.10.30

Jelzálogjog 200 000 FT, azaz kétszázézer FT és járulékai erejéig .

2/4 részilletőségre.

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. - DABASI FIÓK

cím : 2370 DABAS Bartók Béla út 46.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

Szektor: 61

DABAS

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

~~7.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 38053/1988.12.16

törlő határozat: 41884/2000.10.30

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzalog biztosítására .

utalás: III/6.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. - DABASI FIÓK

cím : 2370 DABAS Bartók Béla út 46.

~~8.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 32413/1989.03.17

törlő határozat: 31173/2001.01.31

Jelzalogjog 80 000 FT, azaz nyolcvanezer FT és járulékai erejéig .

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: MUNKÁSŐRSÉG PEST MEGYEI IGAZGATÓSÁGA

cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 5

~~9.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 32413/1989.03.17

törlő határozat: 31173/2001.01.31

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzalog biztosítására .

utalás: III/8.

jogosult:

név: MUNKÁSŐRSÉG PEST MEGYEI IGAZGATÓSÁGA

cím : 1126 BUDAPEST XII.KER. Nagy Jenő utca 5

~~11.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 35522/1990.07.20

törlő határozat: 33079/2001.03.20

Önálló szöveges bejegyzés jelzalogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelem elutasítása.

~~12.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39529/1994.11.07

törlő határozat: 42076/2000.11.02

Jelzalogjog 60 000 FT, azaz hatvanezer FT és járulékai erejéig .

utalás: II /5-6.

jogosult:

név: DABASI NYOMDA RT.

cím : 2373 DABAS Vasút utca 105

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 39529/1994.11.07

törlő határozat: 42076/2000.11.02

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzalog biztosítására .

utalás: III/12.

jogosult:

név: DABASI NYOMDA RT.

cím : 2373 DABAS Vasút utca 105

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

Szektor: 61

DABAS

Belterület

2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

~~14.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 30676/2001.1995.07.11

törölő határozat: 30676/2001.1995.07.11

Önálló szöveges bejegyzés dabas Város Polgármesteri Hivatal telki szolgálmi jog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása.

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33682/2002.03.05

törölő határozat: 36886/2003.05.21

Jelzálogjog 1 400 000 FT, azaz egymillió-négyszázezer FT és járulékaik erejéig .

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~16.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 31083/2008.01.21

törölő határozat: 37826/2016.06.06

Jelzálogjog 3 500 000 FT, azaz hárommillió-ötszázezer FT és járulékaik erejéig .

(egyéb hitel).

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~17.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 31083/2008.01.21

törölő határozat: 32504/2/2015.02.16

Vételi jog 2013.01.16-ig

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: ÖRKÉNYI TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10045167

cím : 2377 ÖRKÉNY Kossuth Lajos utca 34/A

~~18.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 48072/2010.12.03

törölő határozat: 31716/2019/2018.12.12

eredeti határozat: 34864/1988.07.21

Jelzálogjog 135 000 FT, azaz százharmincötezer FT és járulékaik erejéig .

utalás: II /7-8, II /5.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

~~19.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 48072/2010.12.03

törlő határozat: 31716/2019/2018.12.12

eredeti határozat: 34864/1988.07.21

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzalog biztosítására .

utalás: III/18.

jogosult:

név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.

cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

~~20.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 48072/2010.12.03

törlő határozat: 34139/2018.03.27

Özvegyi jog

utalás: II /7-8.

jogosult:

név : Garda Ferenc

sz.név: Garda Ferenc

szül. : 1951

a.név : Szigeti Juliánna

cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

~~21.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 48322/2011.11.21

törlő határozat: 33469/2012/2011.12.07

Végrehajtási jog 95 491 FT, azaz kilencvenötezer-négyszázkilencvenegy FT és járulékai erejéig

Feigl Gáborné önálló bírósági végrehajtó Vh.: 0416.V.2261/2011/11.

utalás: II /7.

jogosult:

név: LENKU KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT. törzsszám: 22210692

cím : 1139 BUDAPEST Fáy utca 23.

~~22.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 36743/2016.05.11

törlő határozat: 45180/2018.12.11

Jelzalogjog 1 309 710 FT, azaz egymillió-háromszázkilencezer-hétszázötven FT és járulékai erejéig .

"egyéb hitel".

utalás: II /3-4.

jogosult:

név: OTP LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁR ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12248256

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 40261/2017.07.04

Végrehajtási jog 586 484 FT, azaz ötszáznyolcvanhatezer-négyszáznyolcvannégy FT és járulékai erejéig .

Feigl Gáborné önálló bírósági végrehajtó 416.V.1617/2017/16.

utalás: II /8.

jogosult:

név: OTP FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12391763

cím : 1066 BUDAPEST Mozsár utca 8.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 42397/2017.08.29
Végrehajtási jog 164 545 FT, azaz százhatvannégyezer-ötszáznegyvenöt FT és járulékai erejéig
Feigl Gáborné önálló bírósági végrehajtó 416.V.1430/2017/83.
utalás: II /8.
jogosult:
név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12226483
cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34
25. bejegyző határozat, érkezési idő: 31296/2018/2017.12.28
Végrehajtási jog 196 804 FT, azaz százkilencvenhatezer-nyolcszáznegy FT és járulékai erejéig
Pauerné Goda Márta önálló bírósági végrehajtó. 235.V.2216/2012/99.
utalás: II /8.
jogosult:
név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12226483
cím : 1138 BUDAPEST Tomori utca 34
26. bejegyző határozat, érkezési idő: 32087/2018.02.08
Önálló szöveges bejegyzés végrehajtási jog bejegyzésére irányuló eljárás megszüntetése.
utalás: II /8.
jogosult:
név: INTRUM JUSTITIA KÖVETELÉSKEZELŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12935181
cím : 1138 BUDAPEST Váci út 144-150
27. bejegyző határozat, érkezési idő: 45180/2018.12.11
eredeti határozat: 36743/2016.05.11
Jelzálogjog 1 309 710 FT, azaz egymillió-háromszázkilencezer-hétszázötven FT és járulékai erejéig
"egyéb hitel".
utalás: II /9-10, II /4.
jogosult:
név: OTP LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁR ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12248256
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 21
28. bejegyző határozat, érkezési idő: 45180/2018.12.11
Holtig tartó haszonélvezeti jog
utalás: II /9-10.
jogosult:
név : Balázs Ferencné
sz.név: Ribai Mária
szül. : 1951
a.név : Zöld Anna
cím : 2370 DABAS Bajcsy-Zsilinszky utca 19.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9043/2019

2019.02.28

DABAS

Szektor: 61

Belterület 2203/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

29. bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2019/2018.12.12
eredeti határozat: 48072/2010.12.03
Jelzálogjog 135 000 FT, azaz százharmincötezer FT és járulékai erejéig .
utalás: II /7-8, II /11-12.
jogosult:
név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.
cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

30. bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2019/2018.12.12
eredeti határozat: 48072/2010.12.03
Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .
utalás: III/29.
jogosult:
név: VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS VB.
cím : 2370 DABAS Lenin tér 1/B

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Dabasi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

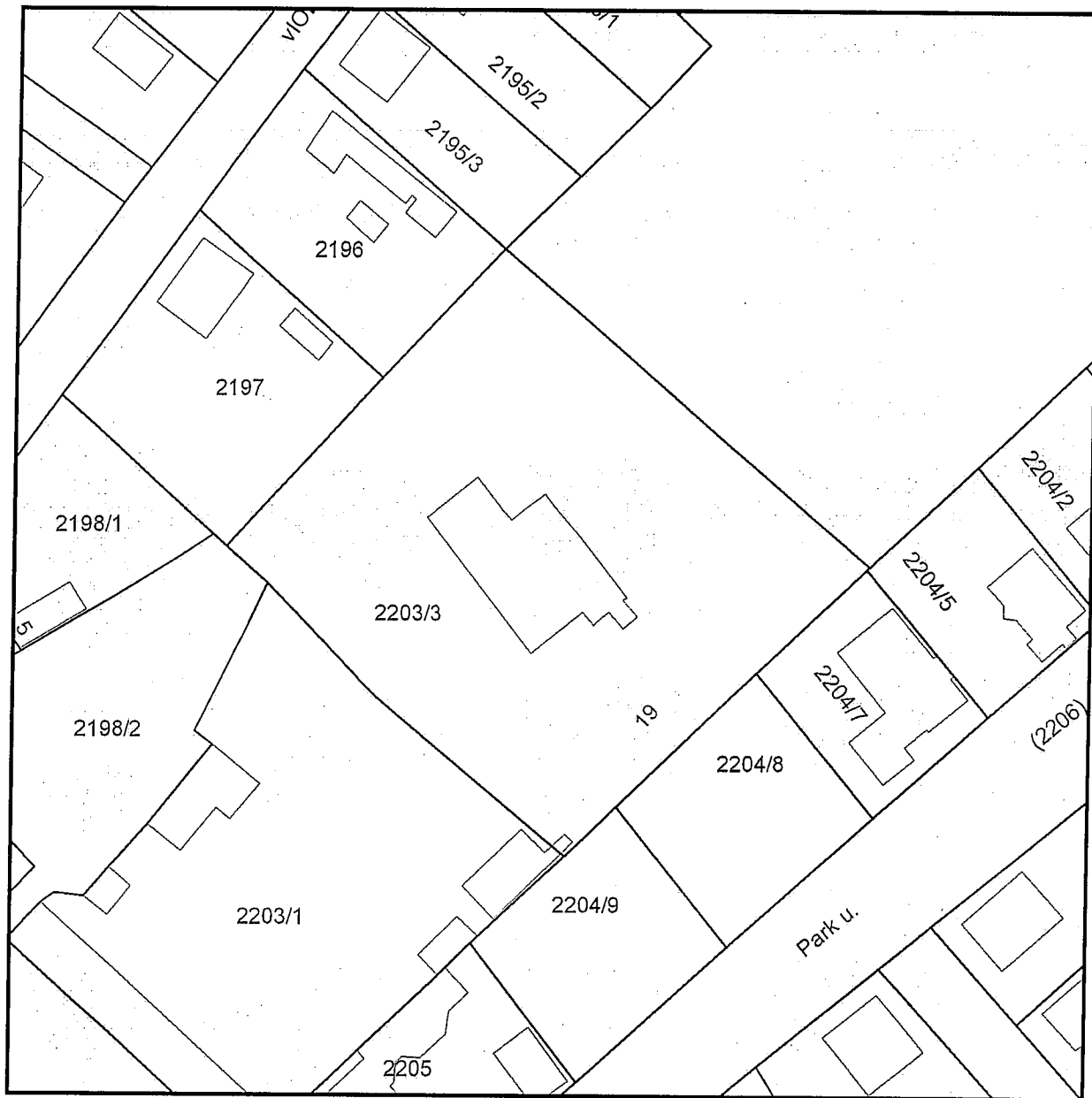
2019.02.28 13:44:06

Helyrajzi szám: DABAS belterület 2203/3

Megrendelés szám: 7/683/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 20298130002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

DABAS Város ÖNKORMÁNYZATA
2370 Dabas, Szent István tér 1/b.

Szám: HIV/12-49 /2019.

ELŐTERJESZTÉS

Döntés városfejlesztési megállapodásról

Tisztelt Képviselő –testület!

A HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és –forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.) kérelemmel fordult Dabas Város Önkormányzatához, melyben kérte a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF:6455-10/2013. sz. határozatával érintett , a cég kizárólagos tulajdonát képező Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített ALDI áruház csapadékvíz-elvezetését segítsen megoldani oly módon, hogy hozzájárulását adja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Dabas (2362/12) hrsz., Dabas (0140) hrsz. és (0141) hrsz. alatt található kivett utakat érintő zárt csatornás rendszer kiépítésével kapcsolatban.

Mellékelten csatolom a részleteket tartalmazó megállapodást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását az ügyben!

HATÁROZATI JAVASLAT

Dabas Város Önkormányzatának Képviselő – testülete elfogadja a mellékletként csatolt, Dabas Város Önkormányzata és a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN KFT. között létrejövő városfejlesztési megállapodást.

Felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.


Határidő: 2019.03.14.

Felelős: polgármester

Dabas, 2019. március 4.

Kőszegi Zoltán s.k.
polgármester

Törvényességi észrevételre bemutatva:


Rigóné Dr. Roicsik Renáta
jegyző

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges

Városfejlesztési megállapodás

amely létrejött egyrészről

Dabas Város Önkormányzata
(2370 Dabas, Szent István tér 1/B.,
képv.: Kőszegi Zoltán polgármester)
a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Dabas”

másrészről a

HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Ingatlanfejlesztő és -forgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság
(2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.,
Cg. 13-09-111257,
statisztikai számjele: 13600181-6810-113-13,
képv.: Kulcsár Dénes ügyvezető és Simon Pál cégvezető)
a továbbiakban: „HOFER”

(a továbbiakban együtt: „Szerződő Felek” vagy „Felek”)

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF:6455-10/2013. sz. határozatával kijelölt Dabas és környéke sérülékeny vízbázis vízműkútjai védőterületét és védőidomát, amelybe többek között a HOFER kizárólagos tulajdonát képező Dabas belterület, 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlan is besorolásra került.
A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság az FKI-KHO 4066-10/2017. számon kiadott, a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített ALDI áruház csapadékvíz-elvezetés vízjogi üzemeltetési engedélyben előírta, hogy a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített ALDI áruház csapadékvíz-elvezetését a terület vízbázis-érintettsége miatt legkésőbb 2018. december 31-ig át kell tervezni oly módon, hogy a tisztított csapadékvizet vagy közcsatornában kell elvezetni vagy vízzáró módon szigetelt, zárt tárolóban kell elhelyezni, illetve onnan rendszeresen elszállítani, mert a fenti határidőt követően a szennyezett csapadékvíz telken való szikkasztása nem megengedett.
Szerződő felek megállapítják, hogy az utóbb megnevezett megoldás gazdaságosan nem megoldható, zárt csapadékvíz csatorna pedig a környéken nem épült, ezért HOFER egy harmadik megoldást dolgozott ki a következők szerint:

Az olajos csapadékvíz megtisztításra kerül a Dabas 2362/10 hrsz. alatti ingatlanon kiépített olajfogóban, majd onnan egy tározóba jut. A tározóból a HOFER egy átemelővel zárt rendszerben juttatná el a csapadékvizet Dabas Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Dabas (2362/12) hrsz., Dabas (0140) hrsz. és (0141) hrsz. alatt felvett kivett utakon kivitelezésre kerülő zárt csatornában a már nem hidrogeológiai B zónában lévő önkormányzati területre, a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett kivett helyi közút ingatlanra.

HOFER kijelenti, hogy a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett kivett út ingatlanra vonatkozóan a szikkasztáshoz a Magyar Közút Nonprofit Zrt. közútkezelői hozzájárulásának a beszerzése folyamatban van, a közútkezelő az előzetes elvi közútkezelői hozzájárulást már megadta.

Szerződő felek a csapadékvíz-elvezetés fentiek szerint tervezett megvalósítására irányuló, az Aquatic-Low Kft. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., tervező: Fülöp-Boros Boglárka Orsolya) által AL/1/2019. tervszám alatt elkészített kiviteli tervdokumentációt a jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolják (a továbbiakban: Kiviteli Terv).

2. Szerződő felek megállapodnak és Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy külön okiratba foglaltan hozzájárul ahhoz, hogy a HOFER kizárólagos tulajdonát képező Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített áruházzal külső parkoló területein összegyűjtött vizek az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Dabas (2362/12) hrsz., a Dabas (0140) hrsz., a Dabas (0141) hrsz. alatt és a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett kivett utakon elvezetésre, illetve szikkasztásra kerüljenek a Kiviteli Terv szerint megvalósításra kerülő vízelvezető és szikkasztó rendszer megépítésével az alábbi feltételek teljesülése esetén:
 - a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság az FKI-KHO 4066-10/2017. számon kiadott, a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített ALDI áruházzal csapadékvíz-elvezetés vízjogi tüzemeltetési engedélyének módosítása, vagy új vízjogi engedély rendelkezésre áll, mely a fenti műszaki megoldás mellett a csapadékvíz elvezetését engedélyezi;
 - a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pesti Megyei Igazgatóság a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszer, illetve szakaszosan zárt csapadékcatorna Kiviteli Terv szerinti kialakításához a közútkezelői hozzájárulást megadja;
 - a HOFER a Kiviteli Terv szerinti munkák teljeskörű kivitelezése tárgyában a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft.-vel mint vállalkozóval szerződést köt és a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszer, illetve szakaszosan zárt csapadékcatorna a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. mint vállalkozó kivitelezésében valósul meg;
 - a HOFER a jelen szerződés szerinti feltételekkel településfejlesztési hozzájárulás címén ... Ft, azaz ... forint összeget teljesít Önkormányzat ... sz. bankszámlájára történő átutalással jelen szerződés 7. pontjában részletezettek szerint.

3. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírását követő ... napon belül a Kiviteli Terv szerinti munkák teljeskörű kivitelezése tárgyában a HOFER, mint megrendelő vállalkozási szerződést köt a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft.-vel mint vállalkozóval. Szerződő felek rögzítik, hogy Önkormányzat a DAKÖV Dabas és Környéke

Vízügyi Kft. közreműködésével biztosítja, hogy a Kiviteli Terv szerinti munkák szabályszerűen és teljeskörűen, a Kiviteli Terv szerint valósuljanak meg.

A vállalkozási szerződés aláírásával, de legkorábban azon a napon lép hatályba, amikor a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pesti Megyei Igazgatóság a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszer, illetve szakaszosan zárt csapadékcatorna Kiviteli Terv szerinti kialakításához a közútkezelői hozzájárulást megadja, és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság az FKI-KHO 4066-10/2017. számon kiadott, a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített ALDI áruház csapadékvíz-elvezetés vízjogi üzemeltetési engedélyének módosítása, vagy új vízjogi üzemeltetési engedély rendelkezésre áll, mely a jelen szerződés szerinti műszaki megoldás mellett a csapadékvíz elvezetését engedélyezi.


4. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a HOFER átadja Dabas részére a Magyar Közút Nonprofit Zrt. csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszer, illetve szakaszosan zárt csapadékcatorna Kiviteli Terv szerinti kialakításához a közútkezelői hozzájárulást, Önkormányzat a közútkezelői hozzájárulás átvételét követő 30 napon belül a kizárólagos tulajdonát képező Dabas (2362/12) hrsz., Dabas (0140) hrsz., Dabas (0141) hrsz. és a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett kivett utak csapadékvíz elvezető és szikkasztó rendszer Kiviteli Terv szerinti megvalósításához szükséges részeit munkaterületként a HOFER, illetve a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó részére munkaterületként átadja.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Kiviteli Terv szerinti munkák teljesítését, a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó részére a teljesítésigazolás HOFER általi átadását követően és azzal egyidejűleg HOFER a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó által kivitelezett csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszert, illetve szakaszosan zárt csapadékcatornát az ahhoz kapcsolódó szikkasztórendszerrel és műtárgyaival együtt (a továbbiakban: Beruházás) üzemeltetésre átadja az Önkormányzatnak.

HOFER az Önkormányzat részére üzemeltetésre átadott Beruházást Önkormányzat tulajdonába átadja és átruhazza Önkormányzatra a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozóval szemben a vállalkozási szerződés alapján fennálló szavatossági- és jótállási jogait.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházás Önkormányzat tulajdonába adására és a vállalkozási szerződésből származó, a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozóval szemben fennálló szavatossági- és jótállási jogok átruházására a beruházáskori értéken, ingyenesen, térítésmentesen kerül sor. A Beruházás „beruházás térítésmentes átadása” jogcímen kerül az Önkormányzat tulajdonába.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a térítésmentes átadáshoz kapcsolódóan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezéseinek megfelelően a felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség a HOFER-t terheli.

Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Beruházás üzemeltetését a Beruházás HOFER és DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó közötti műszaki átadás-átvételével egyidejűleg a HOFER-től átveszi és az üzemeltetésre átvett Beruházás karbantartására, fenntartására és javítására a Beruházás üzemeltetése keretében Önkormányzat saját költségén köteles, a Beruházás karbantartásával, fenntartásával, javításával és üzemeltetésével kapcsolatosan a HOFER-rel szemben a Beruházás üzemeltetésre történt átvételét követően semmilyen jogcímen igény érvényesítésére nem jogosult és ilyen igényt nem érvényesít.

6. Szerződő felek megállapodnak és Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a Beruházás tárgyát képező, a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített áruházzal külső parkoló területein összegyűjtött vizek csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszeren, illetve szakaszosan zárt csapadékcsontrán történő elvezetésére és a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett ingatlanon kivitelezésre kerülő szikkasztóban történő szikkasztására a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlan mindenkori tulajdonosa és birtokosa részére az azt követő 50 éven keresztül biztosítja a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített áruházzal külső parkoló területein összegyűjtött vizek csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokrendszeren, illetve szakaszosan zárt csapadékcsontrán történő háborítatlan elvezetését és a Dabas (7800/9) hrsz. alatt felvett ingatlanon kivitelezésre kerülő szikkasztóban történő szikkasztását, hogy HOFER a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó részére a Kiviteli Terv szerint elkészült Beruházás vonatkozásában a teljesítésigazolást és azzal egyidejűleg a Beruházást az Önkormányzat részére üzemeltetésre átadta. Önkormányzat ennek megfelelően köteles a Beruházást saját költségén üzemeltetni, fenntartani, karbantartani és szükség esetén javítani és a Dabas 2362/10 hrsz. alatt felvett ingatlan mindenkori tulajdonosa és birtokosa részére az ingatlanon létesített áruházzal külső parkoló területein összegyűjtött vizek elvezetését és szikkasztását a Beruházás tárgyát képező nyílt árokrendszeren, illetve szakaszosan zárt csapadékcsontrán és szikkasztórendszeren 25-30 éven át szakadatlanul biztosítani.
7. Szerződő felek megállapodnak, hogy HOFER a 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint településfejlesztési hozzájárulást azzal egyidejűleg egyösszegben utalja át Dabas  sz. bankszámlájára, hogy a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. vállalkozó által a Kiviteli Terv szerint kivitelezett Beruházást HOFER a vállalkozótól átvette és az Önkormányzat a Beruházás üzemeltetését a HOFER-től a jelen szerződés szerint átvette.
8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglaltakhoz Dabas Város Önkormányzata Képviselő Testülete/2019.(III....) számú haátorzatával hozzájárulását adta, egyben felhatalmazta Kőszegi Zoltán polgármestert a szerződés aláírására.
9. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés csak a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

HOFER jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§(1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogi rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő felek a fenti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Dabas, 2019. március hó ... nap

Biatorbágy, 2019. március hó ... nap

Dabas Város Önkormányzata
képv.: Kőszegi Zoltán polgármester

HOFER Magyarország Ingatlan Kft.
képv.: Kulcsár Dénes ügyvezető és
Simon Pál cégvezető

Melléklet: 1. Kiviteli Terv

Formázott:
Betűszín: Fekete