

ELŐTERJESZTÉS

11. napirendi pont

Nagycenk, Gyár u. 1. sz. alatti ingatlan épületbontási és területrendezési ügye

A Nagycenk, Gyár utca 1. sz. alatti ingatlant Nagycenk Nagyközség Önkormányzata 2008. május 6-án értékesítette azzal a szándékkal, hogy a vásárló a falu központjában álló leromlott épületet elbontja, a területet az önkormányzat érdekeinek is megfelelően hasznosítja, és ezzel lehetőséget biztosít egy szép település központ kialakulásának.

Az épületben lakók elhelyezésére az önkormányzat 4 év haladékat kért, melyet a szerződésben rögzítettek, mint birtokbaadási dátumot. Az önkormányzatban keletkezett működési zavarok miatt (időközi választás) a birtokba adás 2013. szeptember 27-én, közel 1,5 év késéssel történt meg.

A szerződés szerint a „szerződő felek „megállapodnak abban, hogy a birtokba adást követően a vevő a kiépítendő járdához szükséges, mindkét fél által elfogadott és hitelesített vázrajz szerint 23 m² nagyságú, területet térítésmentesen átad az önkormányzatnak. A szerződés nem rögzített időpontot az átadást illetően, az épület elbontásáról külön nem tesz említést, mert egyértelmű, hogy a 23 m² terület átadása csak az épület elbontásával lehetséges.

A vevő személye garanciának számított a szerződésben rögzített kötelezettség vállalás teljesítését illetően, ezért történhetett, hogy nem került időpont meghatározás a bontást és átadást illetően.

Az önkormányzat türelemmel várt, mert a központ többi része is leromlott állapotban volt pl. Községháza, bolt, park. így nem is lett volna igazságos, hogy ezt az épület együttest negatív megkülönböztetésben részesítsük (először mindenki söpörjön a saját háza táján).

Három éve viszont már a faluközpont említett részei teljesen megújultak az itt élő emberek teljes elégedettségére, ellentétben teljes a felháborodás a borzasztó állapotban lévő épületeket illetően. Folyamatos kérdésekre kell kitérő válaszokat adnom, hogy nyugtassam a kedélyeket az áldatlan helyzetet illetően.

Visszavásárlási ajánlatot tettünk, melyet a tulajdonos nem fogadott el, levélben kértem tájékoztatást, mikor kerül az önkormányzat birtokába a 23 m² terület, melyre mai napig választ nem kaptam.

Felhatalmazást kérek a képviselő testülettől, hogy a megoldás érdekében jogi útra terelhessem a súlyos ügyet a település érdekét szem előtt tartva. Jogi úton alatt értem, egy ügyvédi iroda képviselőjének igénybevitelével eljárni (vevő felszólítás, Kormányhivatal építésügy, Örökségvédelem, Közlekedésfelügyelet, Világörökségi tervtanács).

Az előterjesztéshez a következő mellékleteket csatoljuk:

1. számú melléklet- ingatlantulajdonos vételi szándéka 2005.év
2. számú melléklet- önkormányzat válasza a vételi szándékra
3. számú melléklet- ingatlantulajdonos vételi szándéka 2007.év
4. számú melléklet- adásvételi szerződés 2008.év
5. számú melléklet – bontási engedély 2014.év
6. számú melléklet- önkormányzat vételi ajánlata 2023.év
7. számú melléklet- ingatlantulajdonos válasza
8. számú melléklet- polgármesteri levél az előterjesztés előtt

...../2023.(....) önkormányzati határozat

Nagycenk, Gyár u. 1. sz. alatti ingatlan építési ügye

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagycenk, Gyár u. 1. sz. alatti épület állapotával kapcsolatban, a 2008. május 6-án kelt adásvételi szerződés teljesítésének érdekében, megbízza dr. Ábrahám László ügyvédet az önkormányzat jogi képviseletével.

A jogi képviselet magában foglalja a Vevő felszólítását, valamint szükség esetén a hatóságok megkeresését, intézkedésének kérését az épület állapota ügyében (bontás szükséges).

A képviselő-testület a költségvetéséből biztosítja a jogi eljárás költségét.

A döntésről a Vevőt, mint érintett ingatlan tulajdonost is értesíteni kell.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: 15 nap

Nagycenk, 2023. április 19.



(15)

Nagycenk Község Önkormányzatának
Képviselőtestülete
részére

NAGYCENK
Gyár utca 2.

9 4 8 5

Tárgy: vételi ajánlat

Tisztelt Képviselőtestület!

A Nagycenk Gyár utca 1. (hrszt: 349) szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó önkormányzati szándékról örömmel értesültem.

Nem csak azért, mert ezzel a - „Simon-ház” szülöttjeként a korábban szépnek látott, de immáron lepusztult - épület és „park” megújulására nyílt lehetőség, hanem azért is, mert megvalósulni látszik az a már évekkal ezelőtti szándékom, hogy e terület rendbetételében magam is részt vállalhassak. /akkoriban egyáltalán nem volt lehetőség a lakók elhelyezésére)

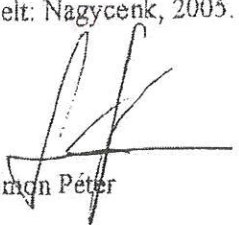
A felhívásban megjelölt vételárat azonban eltúlzottnak tartom, mert egyrészt nem ismert az önkormányzat ingatlanának kapcsolatos pontos elképzelése és az ebből fakadó kötelezettségek sem, illetve az az ingatlan jelenlegi állapotára, a bontás költségeire és (a lakottság miatti) előre meg nem határozható birtokbavétel időpontjára, stb. sincs tekintettel.

Mindezen körülmények együttes mérlegelésével 8.000.-Ft/m², áron vételi ajánlatot teszek.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben tudom rendezni.

Az ingatlan rendezése során maximálisan figyelembe kívánom venni a települési-, önkormányzati érdekeket.

Kelt: Nagycenk, 2005. augusztus 30.


Simon Péter

343-as Hrszt.: $942 \text{ m}^2 \times 8.000 = 7.536.000,-$
Birtok

15

NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐTESTÜLETE

2005. aug. 30.

1068-5

11. dolog

Nagycenk Község Önkormányzatának Alpolgármestere

☒ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎ (99) 532-030, Fax: (99) 360-012, E-mail: polgarmester@nagycenk.hu

17.

Szám: 1068-5/2005

Simon Péter

2.

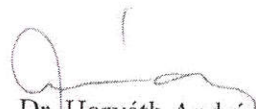
Tisztelt Simon Péter Úr!

A Képviselő-testület döntésének megfelelően tájékoztatom, hogy a nagycenki 349 hrsz-ú ingatlan megvásárlására érkezett vételi szándékot tartalmazó ajánlatát a testület figyelembe veszi.

A Képviselő-testület jelenleg az ingatlan értékesítéséhez elengedhetetlen, függőben lévő kérdéseket (pl. buszöböl kialakítása, lakók elhelyezése) kívánja megoldani. Ezt követően a feltételek pontosabb ismeretében visszatér az ingatlan értékesítésére.

Nagycenk, 2005. október 25.

Tisztelettel:


Dr. Horváth András
alpolgármester

(18.)

Simon Péter
Budapest
Tállya u. 16-18.
1121

Nagycenk Község Képviselői Testület
Nagycenk
Gyár u. 2.

e .
107 PR 1.

9

POLGÁRHATÁRI HIVATAL	
NAGYCENK	
Adószám:	7 111111 14
Adószám:	319 1000000
Adószám:	1068/05

Tárgy : Vételi ajánlat

Tisztelt Képviselőtestület!

A Nagycenk Gyár u. 1 (343 hrsz) eladásával kapcsolatosan folytatott személyes megbeszélés alapján ismételt vételi ajánlattal kívánok élni bízva abban, hogy a már nagyon megromlott állapotú ingatlan vonatkozásában végleges megállapodás születik és a korábbi elképzelésemnek megfelelően Nagycenk ezen területe is megszépülhet mindazok mellett az ott lakók számára is megnyugtató megoldást találnak.

Mindezen körülmények együttes mérlegelésével **bruttó 8.000.- Ft / m²** áron vételi ajánlatot teszek továbbá szóbeli ajánlatomnak megfelelően az ingatlant az adásvételi szerződés megkötését követően 2 év múlva lakatlanul per, teher és igénymentes állapotban kell ténylegesen birtokba adni, valamint az ezen időszakban hasznosításból keletkező bevételek is az Önkormányzatot illethnek meg.

Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, készpénzben kerül kifizetésre. Az ingatlan rendezése során maximálisan figyelembe kívánom venni a települési - önkormányzati érdekeket.

kelt: Nagycenk, 2007. február 09.

Tisztelettel;


Simon Péter

19.

KÖZSÉGI HATÁSKÖZ	
8. megjel.	13.
1134-2	Ivankovics O.

Adásvételi szerződés

Egyrészről Nagycenk Község Önkormányzata (Adószám: 15367091-2-08 Pénzforgalmi jelzőszám: K&H Bank Nyrt. 10402142-21423341 Törzsszám: 367099 Statisztikai szám: 15367091-7511-321-08) képviselőjében **Ivankovics Ottó polgármester** 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. szám alatti székhelyű, mint **tulajdonjogot eladó szerződő fél** (továbbiakban eladó),

másrészről **Simon Péter** (szül.: Székesfehérvár 1962.09.19. szem.sz.: 1 620919 1410 adóazonosító jel: 8349592337 anyja neve: Dr. Kaszás Éva) 1121 Budapest, Tállya u. 16-18. szám alatti lakos, mint **tulajdonjogot vevő szerződő fél** (továbbiakban vevő) között a mai napon, az alulírott helyen és feltételek mellett.

1.

Az eladó eladja a vevő megtekintett állapotban megveszi az eladó 1/1 tulajdoni hányadát képező, a soproni ingatlan-nyilvántartásban **Nagycenk 343 hrsz.** alatt felvett, a természetben **Nagycenk, Gyár utca 1. szám** alatti, **922 m2** nagyságú, **kivett lakóház és udvar és gazdasági épület** megnevezésű ingatlant.

Eladó tulajdonjogát a 2008. április hó 17. napján kiállított 30011/6169/2008. számú Nem hiteles tulajdoni lap-Szemle másolattal igazolta.

2.

Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant - az 5. és 6. pontokban feltüntetett feltételek figyelembevételével - per-, teher- és igénymentes állapotban örökre és visszavonhatatlanul eladja a vevő részére, aki a tárgyi ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban szerez tulajdonjogot.

3.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan vételára **Bruttó 8.000.000.- Ft azaz bruttó nyolcmillió forint**, amely összeget a vevő jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül fizet meg utalással az eladó által a K&H Banknál vezetett 10402142-21423341-00000000 számú bankszámlára, amely összeg kifizetéséről az eladó ügyvéd által ellenjegyzett igazolást ad.

4.

Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra nézve, hogy az ezen szerződés tárgyát képező ingatlant jelen szerződés aláírásától számított 4 azaz négy év elteltével, legkésőbb **2012. május hó 10. napjáig** bocsátja a vevő birtokába.

A szerződő felek megegyeznek abban, hogy az ingatlan vevő részére történő tényleges birtokbavétel napjától kezdődően a tárgyi ingatlan hasznait a vevő élvezi, miként a tényleges birtokbavétel napjától kezdődően Ő viseli a terheit is, továbbá a kárveszély viselése is a tényleges birtokbaadásig az eladót terheli.

5.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő szerződő fél a vásárlást követő 4. pontban meghatározott időpontban, 4 év múlva lép az ingatlan birtokába.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadást követően kiépítendő járdához szükséges, mindkét fél által elfogadott és hitelesített mellékelt 1. számú vázrajz szerinti 23 m2 nagyságú területet vevő térítésmentesen biztosítja közforgalom elől el nem zárt területként gyalogosközlekedés céljára az Önkormányzat részére.

Vevő szerződő félnek tudomása van arról, hogy B Komponens Kft.-nek (cím: Nagycenk, Soproni út 2.) a tárgyi ingatlanon 250 m2 nagyságú területre bérleti jogviszonya áll fenn.

Eladó szerződő fél kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyokat legkésőbb a tényleges birtokbaadásig megszünteti.

10/1

Simon Péter
Dr. Kaszás Éva
9700 Székesfehérvár, Tállya u. 16-18.

20

4.

6.

Eladó jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg - minden külön nyilatkozat nélkül - visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántarásba bejegyzésre kerüljön akkor, amikor a tárgyi ingatlan vonatkozásában a teljes vételár kifizetésre került.

7.

A szerződő felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlan állagát a vevő ismeri, tisztában van annak lényeges tulajdonságaival, azt megismerelte és a jelen adásvételi szerződést ennek ismeretében kötik meg.

8.

Vevő szerződő fél kijelenti, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, míg eladó szerződő fél Nagycenk Község Önkormányzata jelen jogügyletet 93/2008.KT(0403). számú Közgyűlési Határozattal jóváhagyta, mely határozat az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

9.

A szerződő felek kijelentik, hogy a rájuk vonatkozó személyi jövedelemadó és egyéb adófizetési és bevallási szabályokat, valamint illetékfizetési kötelezettségüket ismerik.

10.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk (1959 IV. tv)-nak az adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11.

Szerződő felek ezen szerződés aláírásával meghatalmazzák az okiratot készítő és ellenjegyző Dr. Bozzay Gabriella ügyvédet (9700 Szombathely, Uránia udvar 4.), hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tárgyában a feleket a Körzeti Földhivatal előtt teljes hatállyal képviselje.

13.

Jelen szerződést kötők kijelentik azt, hogy ezen 1 azaz egy lapból álló okiratot figyelmesen elolvasták, az ebben foglaltakat megértették, ebben egyebet rögzíteni nem kívánnak s ezek után kijelentik azt, hogy az ebben foglaltak ügyleti akaratukat minden tekintetben helyesen tükrözi, ezért ez helybenhagyólag nyert sajátkezűleg aláírást.

Nagycenk, 2008. május 06.


Nagycenk Község Önkormányzata
képviselőjében Ivánkóvics Ottó
polgármester
tulajdonjogot eladó szerződő fél


Simon Péter
tulajdonjogot vevő szerződő fél

Ellenjegyzem:
Nagycenk, 2008. május 06.


Dr. Bozzay Gabriella
ügyvéd
Ügyvédi Iroda
Dr. Bozzay Gabriella
Ügyvéd
9700 Szombathely, Uránia udvar 4

21.

1. számú melléklet

347

346

342/1

4.

342/1

342/2

345

343

345

344

263 Győr utca

Soproni út 45/2

23 m²

1.50

11

10/4

Lh

Lh

10/3

6

63190

Pongrácz Miklós & Borzay

63191

63192

6700 Soproni út, Győr utca 4.

26.



Nagycenk Községi Önkormányzat Hivatala		
2014. június 14. 06		
1460/2014. Termék		
Műfaj	Előzetes	Ügyes

SOPRON MJV JEGYZŐJE
ÉPÍTÉSHATÓSÁGI OSZTÁLY

9400 Sopron, Fő tér 5. telefon: +3699515171, fax: +3699515280
e-mail: epiteshatosag@sopron-ph.hu; webcím: www.sopron.hu

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító):
Íratázonosító:
Iktatószám:
Ügyintéző:
Elérhetősége:

201400068981
IR-000621167/2014
17232-9/2014
Bognár-Silye Brigitta
+3699515421, silye.brigitta@sopron-ph.hu

Tárgy: bontási engedélyezési eljárás
Nagycenk, Gyár u. 1., 343 hrsz.

HATÁROZAT

Simon Péter (címe: CH-8266 Steckborn, Kirchgasse 20.) által előterjesztett kérelemnek helyt adok, a Nagycenk, Gyár u. 1., 343 hrsz. alatti ingatlanon álló lakó és gazdasági rendeltetési egységként megjelölt építmény bontására

a bontási engedélyt megadom.

Az engedély megadásának feltételei:

Az építtetőnek a befejezéstől számított 15 napon belül a bontási tevékenység elvégzésének tényét közölnie kell az építésügyi hatósággal.

Az ikresen/zárt sorúan csatlakozó szomszédos építmény mindenkori állékonyságának biztosítására és állagvédelmére fokozottan ügyelni kell.

Felhívom figyelmét, hogy amennyiben a feltételként előírt kötelezettséget nem teljesíti, úgy 5 000 Ft-tól 500 000 Ft-ig terjedő, megismételhető eljárási bírsággal sújtható.

Az engedély hatálya, meghosszabbításának módja, feltételei:

A bontási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított 1 évig hatályos. A bontási engedély hatálya meghosszabbodik, ha a hatályossága alatt

- a bontási engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
- a tényleges bontási tevékenységet megkezdtek, azt folyamatosan végzik és a bontási tevékenység megkezdésétől számított három éven belül befejezik.

Az engedély hatálya – a hatályosságának lejártá előtt előterjesztett kérelemre – egyszer egy évvel meghosszabbítható.

Az építésügyi hatóság az engedély hatályát akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok nem változtak meg, vagy megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

27

Az ügyben – az építtető által befizetett – 35 000 Ft eljárási költség merült fel.

E döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül lehet fellebbezni, a Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatalhoz címzett, és Sopron Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztályán benyújtott, 30 000 Ft-os eljárási illetékkel ellátott beadvánnyal.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

TÁJÉKOZTATÁS ÉS FIGYELMEZTETÉS

Az építtető a bontási tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható bontási engedély és az ahhoz tartozó – engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet. A bontási engedély jogerőssé válásáról az építésügyi hatóság az érintett ügyfelet külön értesíti.

Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt, a bontási tevékenység megkezdéséhez az egyeb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.

A bontási tevékenység az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendelet 17. § (2) bekezdése alapján nem tartozik az építési fedezetkezelés hatálya alá.

Az építtető a bontási tevékenység befejezését követően – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

A bontási tevékenység befejezését követően 30 napon belül az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése, valamint az OÉNY-ben történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az Országos Építésügyi Nyilvántartásba (a továbbiakban: OÉNY) feltölteni.

Az építésügyi hatóság a bontás tényéről és a záradékolt változási vázrajznak az OÉNY-be való feltöltésének teljesítéséről a változás átvezetése iránt végzéssel megkeresi az első fokú ingatlanügyi hatóságot.

(Az építésügyi hatóság jogosult a bontási tevékenység elvégzését, a bontási tevékenység befejezésének közlésétől, de legkésőbb a bontási engedély hatályának lejártát követő 15 napon belül helyszíni szemlén ellenőrizni.)

A bontási engedély polgári jogi igényt nem dönt el.

A jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező műszaki dokumentációba az Építésügyi Osztályon (ügyfélfogadási időben) betekinthez. Elektronikus iratbetekintés módja ÉTDR ügyazonosító alapján, a <https://www.etdr.gov.hu> oldalon lehetséges.

INDOKOLÁS

Az engedélyes 2014. november 11-én bontási engedély kérelmet nyújtott be a rendelkező részben meghatározott bontási munkára.

Az építésügyi hatósági eljárást az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.); az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény (a továbbiakban: Ket.) alapján folytattam le.

28.

A szomszédos épülethez zárt sorúan/írkiesen csatlakozó épület tervezett bontási munkája az R. 45. § (1) bekezdés c) pontja, valamint 2. melléklete szerint csak bontási engedély alapján végezhető.

A kérelmező – hiánypótlás során – mellékelte a bontási engedély iránti kérelemhez szükséges, az R. 45. § (2) bekezdésében előírt mellékleteket. A kérelem a 2014. december 16-án benyújtott hiánypótlással vált teljessé.

A bontási engedély megadásához szükséges feltételek fennállását 2014. november 13-án a helyszínen ellenőriztem.

A bontási engedély iránti kérelem elbírálása során, a helyszíni szemlén tapasztaltakat, különösképpen a tartószerkezeti szakértői véleményt is figyelembe véve megállapítottam, hogy:

- adottak a döntés meghozatalának feltételei;
- az érintett telken a bontási tevékenységet a helyszín alkalmával nem kezdték meg;
- a tervezett bontási tevékenység nem veszélyeztetheti a csatlakozó építmény, építményrész vagy a szomszédos telkeken lévő építmények állapotát;
- a tervezett bontási munka kielégíti a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, építészeti, örökségvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket;
- az építmény, építményrész elbontását jogszabály vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem tiltja;
- a tervezőként megjelölt személy, társtervező jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos dokumentáció elkészítésére;
- az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel az előírásoknak;

Elfogadott, figyelembe vett szakértői vélemény:

Mivel a bontandó építmény zárt sorúan csatlakozik a szomszédos 342/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő építményhez, az engedélyezési dokumentációhoz tartószerkezeti szakértői véleményt csatolt az engedélyes szükségszerűen az R. 8. melléklet 6.2.5. pontja alapján különös tekintettel a szomszédos ingatlanokra és az azokon lévő építmények állagvédelmét figyelembe véve, melynek tartalma összefoglalóan a következő:

A 342/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő épület egy korábban elbontott épület helyén került kialakításra, mely során a pincészt szerkezeteit megtartották. Ezen építési és bontási tevékenység során a jelenlegi, tárgyi bontandó épület függetlenül is megtartotta állékonyságát. A pincészt kivételével újonnan épült, 342/2 hrsz-ú szomszédos, zárt sorúan csatlakozó épület önálló teherhordó szerkezettel, dilatacióval csatlakozik a bontandó építményhez. A tárgyi bontandó épület alapozásának alsó síkja nem nyúlik a szomszédos 342/2 hrsz-ú építmény pincésztje és alapozási szerkezete alá, emiatt a tervezett alapozási szerkezet bontása várhatóan nem veszélyezteti a szomszédos épület alapozásának állékonyságát.

A bontás során, amennyiben a szomszédos 342/2 hrsz-ú épület pincéjének boltozata a telekhatáron lévő pincefalra támaszkodik, akkor az alapokat teljes falszakasz hosszában nem szabad egyszerre bontani, mivel a falak oldaltartását nem lehet megszüntetni a boltozat oldalnyomása végett, melyet a bontás során vizsgálni kell.

A tartószerkezeti szakértő véleménye alapján az épület bontása a fent leírtak alapján a szomszédos csatlakozó épület állékonyságának veszélyeztetése nélkül megoldható, a többi szomszédos ingatlan épületeinek állékonyságára a bontás nincs hatással, mivel ezen épületek messze találhatók a bontandó épülettől.

Az ügyféli kör megállapításának módja, indokolása:

Figyelembe véve az R. 4. §-a és a Ket. 15. §-ában foglaltakat megvizsgáltam, hogy az eljárás kinek a jogát, jogos érdekét érinti. Ügyfélnek minősül a kérelmező és a bontási tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa. Vizsgáltam azok ügyféli jogállását, akinek a bontási tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Figyelembe véve az ingatlan fekvését, a bontási engedélyezés során értesítést küldtem a telekkel szomszédos 342/2, 345 és 344 hrsz-ú ingatlanokkal rendelkezni jogosultak részére, melyben felhívtam a figyelmüket a Ket. 15. § (6) bekezdésére, az Étv. 53/C (7) bekezdésére és az R. 10. § (4) bekezdés f) pontjára.

29

Az eljárás során a szomszédos ingatlannal rendelkezni jogosultak nyilatkozatot, észrevételt nem tettek, az ügy irataiba betekintést nem kértek, így az ő részükre az ügyféli jogállás nem biztosított.

A fellebbezési lehetőséget a Ket. 98. § (1) bekezdése, valamint a 99. § (1) bekezdése alapján adtam meg, az indoklási kötelezettséget az Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján írtam elő.

A fellebbezési és eljárási illeték mértékét az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény mellékletének XV. számú fejezet I/7. és III. pontja alapján állapítottam meg.

Az eljárási költséget a Ket. 157. § (1) bekezdése alapján a kérelmező viseli.

Határozatom a fent hivatkozott jogszabályokon alapul.

Hatóságom hatáskörét az *építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet, illetékességét a 218/2012. (VIII. 13.) Korm. rendelet állapítja meg.

Sopron, 2014. december 17.

Dr. Dobos József jegyző nevében és megbízásából:



Kiadmány hitelül:

Kiadó: SK

A határozatról értesítést kapnak ügyféli minőségben tértivevővel:

1.	kérelmező/tul. jog. fenntart. tört. eladás jog.: Simon Péter	Budapest	Soroksári út 3/a	1095
2.	tervező/meghat: Supka-Kovács Tamás		ÉTDR felületen	
3.	tulajdonos/szomszéd: Nagycenk Önkormányzat	Nagycenk	Gyár u. 2.	9485
4.	342/2 hrsz B-Komponens Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Nagycenk	Soproni út 2.	9485

A jogerős döntést közölni kell:

5.	kérelmező/tul. jog. fenntart. tört. eladás jog.: Simon Péter	Budapest	Soroksári út 3/a	1095
6.	tervező/meghat: Supka-Kovács Tamás		ÉTDR felületen	
7.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal		ÉTDR felületen	
8.	Soproni Járási Hivatal Járási Építésügyi Hivatala			
9.	Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség		ÉTDR felületen	
9.	Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság		ÉTDR felületen	
10.	Igazgató-helyettesi Szervezet Területi Vízügyi Hatóság			
10.	Műszaki nyilvántartó + 9. sz. stat.adatlap	Helyben		



Nagycenk Nagyközség Önkormányzat

9485 Nagycenk, Gyár u. 2. Fax: 06-99-360-012 E-mail: polgarmester@nagycenk.hu

Szám: NC/2-1/2023.

Tárgy: Vételi ajánlat

Melléklet: értékbecslés, bontási ajánlat,
tervezett telekesere térképe

Simon Péter

Svájc 8266 Steckborn, Kirchgasse 20.

Tisztelt Simon Péter Úr !

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata ezúton tesz ajánlatot az Ön kizárólagos tulajdonában álló Nagycenk 343 hrsz alatti, 922 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű terület adásvételére vonatkozóan:

Ajánlott vételi ár: 20.640.000 Ft (mellékelt értékbecslés szerint)

Fizetés: telekeserével

Az önkormányzat által biztosított összközműves telekkel, mely a Nagycenk, Fennesz Rezső utcát követő, többségében önkormányzati telekkialakítási területblokkban lévő telek, kb. 700 m² nagyságban (pontos helyrajzi szám nem ismert, mivel most zajlik a rendezési terv módosítása és azt követően a telekmegosztás).

A cseretelek árának megállapításánál az értékbecslésben használt összehasonlító adathalmaz következményeként kialakult fajlagos kínálati ár: 25.512 Ft / m² ár került megállapításra, mely egy kb. 700 m²-es teleknagysággal számolva 17.858.000 Ft bruttó összeget jelent. Ez a kínálati ár véleményünk szerint egyező a megvásárolni kívánt ingatlan (Nagycenk 343 hrsz) vételárával, melynél a bontási költség egy része kerül csak beszámításra.

Fizetési határidő, javasolt szerződéskötések:

- Előszerződés kötése a képviselő-testületi jóváhagyást követően 2023. február 15-éig
- Az előszerződést követően kérnénk az ingatlan birtokbaadását, mivel az önkormányzat szeretné a megfelelő közterületi szélességet (járda szélessége) kialakítani, és megfelelő falukép biztosítása miatt az épületet soron kívül, bontási engedély alapján elbontani (bontási engedélyhez majd kell az ingatlan tulajdonos hozzájárulása)
- Adásvételi szerződés megkötése a Helyi Építési Szabályzat módosítását, valamint a megosztási vázrajz jóváhagyását követően (önkormányzati cseretelek kialakítás miatt- maximum az előszerződés megkötését követő 18 hónapon belül)
- cseretelek közművesítésére vállalt határidő: 2024. december 31. (közművesítés: víz,

szennyvíz, áram, útalap. Aszfaltos út és közvilágítás kiépítése a beépüléseket követően.

- Az önkormányzat az épület bontására ajánlatot kért, melynek összege: 4 millió Ft + Áfa
- A bontási költséget az önkormányzat fizeti, ugyanakkor, ha az adásvételi szerződés alapján nem teljesít az önkormányzat határidőre, vagy a Felek közös megegyezéssel adásvételi szerződést nem módosítják, akkor a bontási költséget az Önkormányzat nem követelheti vissza, az Eladó kártérítésre a bontás miatt nem tarthat igényt.

Nagyecenk, 2023. január 11.



Csorba János
polgármester

7.

Tárgy: Re: Vételi ajánlat

Feladó: Horváth Margit <meli@centralservice.hu>

Dátum: 2023.02.13. 18:33

Címzett: Percze Szilvia <jegyzo@nagycenk.hu>

CC: immobilis@gmail.com, Csorba János <polgarmester@nagycenk.hu>

Tisztelt Jegyző Asszony!

Megkaptam az Ön által megküldött, Nagycenk Nagyközség Önkormányzata, Gyár u. 1. ingatlanra vonatkozó, számokkal, érvekkel és értébecsléssel alátámasztott vételi ajánlatát.

Ezzel kapcsolatban szeretném megjegyezni, hogy az önkormányzattól vettem az ingatlant összközművel úgy, hogy még az önkormányzat lakói laktak benne.

Gázórával, villanyórával és 2 vízórával vettük át az ingatlant. Az ingatlan nem szorul közműfejlesztésre. Ezen állítás, mint értékcsökkentő nem helytálló.

A bontási költség lehet az. Ez a költség az értébecslés során leszámításra került egy "fajlagos" négyzetméterárból a vételár megállapításánál.

Az így megállapított és a vételi ajánlatba beemelt vételárból is ismételt levonásra kerül egy bontási tétel, mint értékcsökkentő tényező.

Az értébecslésben szereplő 3 értéknövelő tényező egyike sem került felszámításra a "fajlagos" árhoz képest.

A hosszas részletes levezetés után tett ajánlatuk szerint a

- 900 nm-es falu centrumában fekvő, abszolút központi, több célra használható besorolású, jó közlekedéssel rendelkező (közel a buszmegálló, az orvosi rendelő, a boltok, a gyógyszertár, a posta, az önkormányzat, az iskola, még a templom is) ingatlanért

cserébe egy

-700 nm-es, lakóingatlan besorolású, a falu szélén a "kavicsosban" saját fejlesztésben később kialakításra kerülő telket ajánlanak, amit majd 2 éven belül tudnának átadni cserébe a centrumban fekvőért. Pontos kijelölésére az önkormányzat saját fejlesztésű, eladásra szánt telkei közül kerül sor.

Polgármester Úr levele után szándékomban állt egy újabb és komoly gesztust tenni a falu felé.

Megtisztelő a nagyvonalú ajánlatuk, de nem szeretnék élni vele. Bízom abban, hogy megértik. Remélem ez nem vet árnyékot az eddigi jó viszonyra közöttünk.

Balázs Endre Úrnak köszönöm a közvetítését.

Köszönettel:

Simon Péter

2023. 01. 11. 14:47 keltezéssel, Percze Szilvia írta:

Tisztelt Simon Péter Úr !

Mellékelem Önnek Nagycenk Nagyközség Önkormányzata vételi ajánlatát a Nagycenk, Gyár u. 1. adásvételére vonatkozóan.



8

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

✉ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎ 06-99-360-012 E-mail: polgarmester@nagycenk.hu

Szám: NC/2-3/2023.

Tárgy: Nyilatkozattételre felhívás

Simon Péter

Svájc 8266 Steckborn, Kirchgasse 20.

Tisztelt Simon Péter Úr!

Sajnálattal, de teljes megértéssel vettem tudomásul, hogy a vételi ajánlatunkat nem tudta elfogadni. Ön, mint eladó, ellenajánlatot vagy üzleti tárgyalási lehetőséget nem kezdeményezett, de ez nem is baj, mert az Önkormányzat ennél magasabb értékben nem is lett volna képes megvásárolni az ingatlant.

Az ingatlan megvásárlásával egyetlen célunk volt, hogy az épület elbontásra kerüljön.

A Nagycenk 343 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására Ön először 2005-ben jelzett az Önkormányzat felé vásárlási szándékot, az akkori vételi ajánlatában hivatkozik az „immáron lepusztult épületre és parkra”, és ígéretet tett, hogy vásárlása esetén „ingatlan rendezése során maximálisan figyelembe kívánja venni a települési önkormányzat érdekeit”.

Az adás-vételre 2008-ban került sor, a szerződésben rögzítésre került, hogy „vázrajz szerint 23 m² nagyságú területet a vevő térítésmentesen biztosítja, közforgalom elől el nem zárt területként, gyalogosközlekedés céljára az Önkormányzat részére. A szerződésben külön nem került rögzítésre az épület kötelező elbontása, hiszen logikusan gondolkodva a 23 m² átadására másként nem is nyílik lehetőség.

A szerződésben rögzített birtokba adás elhúzódott, de nem az én pontatlanságom miatt. Én 2011. novemberben vettem át a település irányítását, akkor a birtokbaadás feltételei semmilyen szinten nem voltak teljesítve. Nulláról kezdtem az ott lakók új lakhelyének kialakítását és a költöztetésük megszervezését, erre 1,5 évre volt szükségem.

A birtokba adás 2013. szeptemberében megtörtént, ennek lassan 10 éve, és 18 éve van annak, amikor Ön az első vételi szándékát megtette.

Tisztelettel kérdzem Öntől, mely időpont lesz, amikor az Önkormányzat a 23 m² területet megkapja. A kérdést én csak az itt élő, közel háromezer ember érdekében és nevében



8.

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata

✉ 9485 Nagycenk, Gyár u. 2. ☎ 06-99-360-012 E-mail: polgarmester@nagycenk.hu

tolmácsolom Önnek. A kérdésemre a választ legkésőbb 2023. április 20.-áig kérem, mert ez az időpont, mikor az áprilisi testületi ülés előterjesztései még elkészülhetnek, ezt követően kiküldésre kerülnek a képviselőknek és felkerülnek a honlapra.

A testületi ülésen be tudok számolni az Ön által kapott válaszáról és szükség esetén ennek megfelelően tudok tárgyalást kezdeményezni.

A testületi ülésen információ hiányában napirendi pontban tárgyalatom az ügyet, melyben felhatalmazást kérek a képviselő testülettől a kialakult helyzet jogi úton történő rendezésére.

A leveleket a képviselő testület előzetes tudta nélkül (utólag tájékoztatom Őket) , mint a község közterületeiért, annak biztonságaért, tisztaságaért, mint az önkormányzat vagyongazdálkodásáért és a falu településképi arculatáért felelős polgármester írtam önnek.

Nagycenk, 2023. április 3.



Csorba János
polgármester