

Kérjük a fentiek megfelelő tudomásulvételét és a településfejlesztési koncepció során történő döntéshozatalnál a megfelelő figyelembevételét.

Csatoltan megküldjük a Megbízónk által Irodánk részére adott meghatalmazás egy másolatát.

Budapest, 2011. január 5.

Tisztelettel:



Bimbó Ügyvédi Iroda  
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. II. em. 21.  
Tel/Fax: 06-1-326-6823  
Mobil: 06-20-938-1064  
-2-

# Bimbó Ügyvédi Iroda

dr. Bimbó Róbert ügyvéd

H – 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. III/21.  
e-mail: [info@bimboiroda.hu](mailto:info@bimboiroda.hu)

Telefon: (+36 20) 938-1064  
Fax: (+36 1) 326-0823

Vincze József polgármester  
Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat  
2351 Alsónémedi, Fő u. 58.

Szám: 52.

Tisztelt Polgármester Úr!

Irodánk ügyfele, a **HM-Hungary Kft.** (2330 Dunaharaszti, Orgona u. 27., képviseli Meleghegyi András ügyvezető) megbízásából az Alsónémedi belterület 3105 hrsz-ú ingatlan adásvételével, illetve az adásvételi szerződést követő eseményekkel összefüggésben az alábbiakról tájékoztatjuk:

Megbízónk 2005. június 30-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata eladótól az Alsónémedi belterület 3105 hrsz-ú „építési területet” 43.750.000 Ft összegű vételárért. Megbízónknak – az Önkormányzat által is ismert – szándéka az volt, hogy a hatályos Rendezési Terv előírásainak megfelelően építési telkeket alakít ki úgy, hogy a területen gondoskodik a közművek és az utak kialakításáról és azokat az Önkormányzat tulajdonába adja.

Sajnos a megvásárolt területet nem lehetett közművekkel ellátni, mert a megközelítéséhez szükséges, részben az Önkormányzat (!!!) tulajdonában álló, Alsónémedi külterület 04/7 hrsz-ú út 50 %-os – magánszemély – tulajdonostársai a hozzájárulás kiadását megtagadták és csak rendkívül magas irreális áron lettek volna hajlandók a területük tulajdonjogát értékesíteni. 2008 júliusában – az akkori testület megbízásából eljáró független szakértő értékbecslése alapján – a terület valós értéke 420.000 Forint volt, ennek tudatában, illetve ennek ellenére a tulajdonosok kétszer 10.000.000 Ft, azaz 20.000.000 Forintot követeltek. Ez közel 48 szorosa volt a valós értéknek.

Az Önkormányzat felé Megbízónk a felmerült problémát folyamatosan jelezte, és türelmesen várta, hogy az Önkormányzat teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét és biztosítja, hogy a fenti ingatlan valóban építési telekingatlan legyen, és közművekkel el lehessen látni. Tekintettel azonban arra, hogy az Önkormányzat hónapokon, sőt éveken keresztül érdemi lépést a terület státuszának rendezése érdekében nem tett, illetve amit tett a Megbízónk kérésére, azok nem hoztak érdemi megoldást, ezért Megbízónk – mivel a vételárként kifizetett pénzt használni nem tudta – bankhitelt vett fel, és Dunaharaszti területén egy jogilag rendezett státuszú ingatlant vásárolt, hogy ingatlanberuházói tevékenységét folytatni tudja. Ez idő alatt felépített a Dunaharasztiin található területen egy négy épületből álló 12 lakásos lakóparkot, melyet sikeresen értékesített, és megfizette a finanszírozással járó jelentős banki kamatokat is.

Az Önkormányzat elismerve, hogy az adásvételi szerződés szerinti kötelezettségeit nem megfelelően teljesítette, a 191/2008. (06.27.) sz. Önkormányzati Határozatával elrendelte az Alsónémedi külterület 04/7 hrsz-ú ingatlan 50 %-ának a kisajátítását. Sajnálatos módon a kisajátítás zátonyra futott, melyről az Önkormányzat Megbízónkat a 267/2008. (09. 12.) számú határozatában értesítette.

Ezen eseményeket követően került sor arra, hogy Megbízónk Dr. György Balázs polgármesterrel a kiutat keresve, kapott a korábbi polgármestertől egy olyan lehetőséget, mely az idő múlása miatt a fenti üggyellett összefüggésben Megbízónknál felmerült károk megfelelő kompenzálására szolgált volna. Az ajánlat az volt, hogy az Alsónémedi külterület 03/9-03/19 hrsz-ú ingatlanok bevonásával lakóterület-fejlesztésre (a továbbiakban: Lakóterület-fejlesztési Beruházás) kerül sor Megbízónk, valamint az általa közvetített befektető és az Önkormányzat közös együttműködésében. Az ajánlatot Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az egyhangú, 10 igen szavazattal elfogadott 224/2008. (07.29.) számú Önkormányzati Határozatával megerősítette és a Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottságot az egyeztető tárgyalások lebonyolításával bízta meg a végleges döntés meghozatala előtt. A Bizottság – sajnálatos módon követve az Önkormányzat korábbi mentalitását – érdemi lépést sem 2008-ban, sem 2009-ben nem tett, majd 2010-ben a választásokra hivatkozással odázták el a döntéshozatalt, mely elődázó magatartás a 2010. december 7-i bizottsági ülésen hozott javaslatban csúcsosodott ki, amelyet a Képviselőtestület 2010. december 14-én el is fogadott, mégpedig hogy a fenti „terület lakóterületté történő átminősítéséről [értsd: a Képviselőtestület] a településfejlesztési koncepció során tárgyal és hoz döntést”.

Tisztelt Polgármester Úr!

Remélem sikerült kellően megvilágítani az eseményeket és azt, hogy Megbízónk mindvégig türelmesen várta, hogy az Önkormányzat mulasztása miatti kárai megfelelően kompenzálásra kerüljenek. Szeretném hangsúlyozni, hogy Megbízónk jelenleg is türelmesen vár arra, hogy az Önkormányzat meghozza a – remélhetőleg mind az Önkormányzatnak, mind Megbízónknak, sőt az alsónémedi polgároknak is – kedvező döntést és a Lakóterület-fejlesztési Beruházás minél előbb megvalósulhat, hiszen abból nem csupán Megbízónk, de maga az Önkormányzat is, és így közvetve Alsónémedi Nagyközség polgárai is hasznot tudnának húzni. Arról is tudomást szereztünk, hogy a szóban forgó belterületbe vonással szervesen nem összefüggő, a múltban történt iparterületi fejlesztések miatt, időben előbb megfogalmazott szennyvíztisztító bővítésre igényelt pályázat elnyerését, az Önkormányzat lakóterületi fejlesztések hiánya miatt veszítette el, az előző testületi ciklusban. Ennek tudatában Megbízónk részére az Önkormányzat elődázó magatartása még inkább érthetetlen, mivel kétszeresen is hasznot jelentett volna az ügy az Önkormányzati kasszának.

Ugyanakkor Önöknek is meg kell érteniük azt, hogy Megbízónk az építési telekként megvásárolt ingatlanon építkezni nem tudott, és emiatt más beruházást kellett elkezdenie, illetve az időmúlás miatt rendkívül hátrányosan érintette az időközben bekövetkezett világpiaci válság magyarországi ingatlanpiaci hatása, mivel az általa kialakított építési telkek komoly értékcsökkenést szenvedtek el (a kezdeti 10-12.000.000 Ft-os eladási ár lecsökkent 3-5.000.000 Ft összegre), illetve Megbízónknak komoly kiadásai is voltak a tervezett Lakásfejlesztési Beruházás kapcsán az Önkormányzat igényére elkészített tervekkel összefüggésben. Megbízónknak a fentiekkel kapcsolatban felmerült kára, 60.000.000 Ft, melynek megtérítésére vonatkozó igényét kifejezetten fenntartja azzal, hogy a Lakóterület-fejlesztési Beruházás megvalósulásával, igényét megfelelően kielégítettnek tekinti és az Önkormányzattal szemben fellépni ebben az esetben nem kíván. Ellenkező esetben kénytelen a fenntartott, és ebben a levélben is megfogalmazott kárigényét, akár kártérítési per útján is érvényesíteni.

Azt is látnia kell tisztelt Polgármester úrnak, hogy Megbízónknak nem az az elsődleges célja, hogy az Önkormányzattól pénzt csikarjon ki, éppen ellenkezőleg, a közös beruházás hasznait szeretné megosztani az Önkormányzattal, azonban az eltelt hónapok, évek, illetve az Önkormányzat magatartása nem győzte meg Megbízónkat arról, hogy a beruházásra belátható időn belül sor kerülhet, ezért tette a kárai megtérítésére vonatkozó jogfenntartó nyilatkozatot.