

Feladó: dr. Molnár Csaba <drmolnarcsaba@ocsa.hu>
Küldve: csütörtök 2017. december 14 10:21
Címzett: polghiv@ocsa.hu
Tárgy: FW: Bajcsy-Zsilinszky u. 54. szám alatt található ingatlan - ajánlat
Mellékletek: Adó- és értékbizonyítvány Pártos ház.pdf

Tisztelettel:

dr. Molnár Csaba

jegyző

Ócsai Polgármesteri Hivatal

Tel.: 06-(29)-378-125

Fax.: 06-(29)-378-067

E-mail: drmolnarcsaba@ocsa.hu

From: Bukodi Károly [mailto:polgarmester@ocsa.hu]
Sent: Thursday, December 14, 2017 8:20 AM
To: 'Dr. Molnár Csaba jegyző' <drmolnarcsaba@ocsanet.hu>
Subject: FW: Bajcsy-Zsilinszky u. 54. szám alatt található ingatlan - ajánlat

From: Lóránt Máté Kárpáti [mailto:karpati.lorant.mate@gmail.com]
Sent: Wednesday, December 13, 2017 5:46 PM
To: polgarmester@ocsa.hu
Subject: Bajcsy-Zsilinszky u. 54. szám alatt található ingatlan - ajánlat

Tisztelt Bukodi Károly!

A múlt hét hétfői találkozónkon elhangzottak alapján az alábbi megoldást javasoljuk.

Tekintettel arra, hogy az Önök adóosztálya körülbelül két évvel ezelőtt 16.916.500 forintra becsülte a Bajcsy-Zsilinszky u. 54. szám alatt található ingatlant (Adó- és értékbizonyítvány csatolva), azt objektív értékbecslésnek tekintjük, hiszen ennek alapján rótta ki a NAV az illetéket, amit megfizettünk.

Önök idén májusban elfogadták az új HÉSZ-t, ami érvénybe is lépett, és amely ingatlanunk eladási lehetőségeit negatívan érinti. Erről csak akkor szereztünk tudomást, amikor egy helyi építési vállalkozó a szerződés aláírása előtti utolsó pillanatban állt el az adásvételtől, mivel kiderült, hogy a telekre új lakóingatlant többé nem lehet építeni. Minderre írásos bizonyíték és tanú is van.

Néhány hónappal ezelőtt ismét Önökhöz fordultunk, majd a megbeszéltek szerint felkínáltuk megvételre az ingatlant. Az Ön szóbeli tájékoztatása alapján a képviselő-testület, illetve az illetékes bizottságok úgy döntöttek, hogy 10.000.000 forintot áron meg kívánják vásárolni az ingatlant, amely összeget 2018 során három részletben fizetnének meg.

Megértjük azt a szempontot, hogy Önnek és a testületnek különösen ügyelnie kell arra, hogy a város pénzével, vagyis a közpénzzel felelős módon bánjanak. Ugyanakkor meggyőződésünk, hogy az Önök által megállapított 16.916.500 forintos érték megfizetése nem minősíthető felelőtlen gazdálkodásnak.

Személyes találkozásonk alkalmával Ön árcsökkentő tényezőként hozta fel, hogy Önöknek nincs szüksége a telken álló épületekre, így azokat el kell majd bontani, amely további költségekkel jár. Megkérdeztünk több, bontással foglalkozó szakembert, akik az ingatlant megtekintve 1-1,5 millió forintos költséget határoztak meg.

Mint ahogyan hónapokkal ezelőtt telefonon már említettem Önnek, a májusi meghiúsult adásvételt követően egyeztettünk a másik érintett ingatlan-tulajdonossal, Dr. Enczi Jánossal, aki arról tájékoztatott, hogy az ingatlan értékét negatívan befolyásoló HÉSZ-módosítás miatt jogi úton kíván elégtételt kapni, ami egy kártérítési pert jelent. Az ügyvéd úr felajánlotta, hogy a helyzetünk hasonlóságára való tekintettel indítsuk meg együtt az eljárást. Akkor arra az álláspontra helyezkedtünk, hogy előbb szeretnénk Önökkel megegyezni, de abban az esetben megindíthatjuk közösen a pert, ha nem jutunk megállapodásra.

Telefonbeszélgetésünkben Ön azt is megemlítette, hogy a HÉSZ módosítása nem csupán minket és az ügyvéd urat érinti, hanem még számos családot Ócsán. Többek között nyilván ez is tisztázódna egy jogi eljárás során.

Pontosan tudjuk, hogyha elindítjuk a kártérítési pert, azt meg is fogjuk nyerni, így csupán a kártérítés összegének nagysága a kérdés. **Amennyiben nem tudunk megegyezni, és így kénytelenek vagyunk jövő év elején megindítani a pert, akkor a következő stratégiát fogjuk választani: az összes ingatlanközvetítőnek írunk egy levelet, amelyben megkérjük őket, hogy kezdjék el csökkenteni az eladási árat, majd amikor végül egy alacsonyabb – adott esetben milliókkal csökkentett – áron értékesítjük, akkor minimum az eladási ár és a 16.916.500 forint közötti különbséget fogjuk megjelölni a kártérítési perben.**

Úgy gondoljuk, az volna mindkét fél szempontjából a jó megoldás, ha az Önök adóosztálya által eredetileg felbecsült áron vásárolnák meg az ingatlant. Hogyha erre nem kerülne sor és kártérítési pert kell indítanunk, akkor elég nehéz volna megmagyarázni, hogyan fér bele a felelősségteljes gazdálkodás fogalmába, hogy Ócsának várhatóan több milliós kártérítést kell majd fizetnie, miközben a telek nemhogy nem kerül az önkormányzat tulajdonába, hanem beláthatatlan időre ismét egy magánszemély fogja használni, pedig az Ön elmondása szerint az iskolának nagy szüksége lenne rá.

Reméljük, hogy megértik a mi szempontjainkat is, hogy vagy így, vagy úgy, de mindenképpen szeretnénk megkapni az az összeget, amit az Önök adóosztálya tőlünk teljesen függetlenül állapított meg, nem pedig mi határoztuk meg önkényesen.

Korábbi megegyezésünk alapján kérjük, hogy a jövő hét szerdai, 2017. december 20-i testületi ülésre jelen ajánlatunkat, azaz ezt a levelet vigye be. Amennyiben Ön tovább szeretne tárgyalni a fenti érvek megfontolása után, mi nyitottak vagyunk akár egy újabb találkozóra is, természetesen még az említett ülés előtt.

Várom mielőbbi válaszát!

Üdvözléssel,

Kárpáti Lóránt Máté

+36-30-349-1772

újságíró

zsurpubi.hu