



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI DÖNTÉST ELŐKÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti ingatlan részleges vagyionkezelésbe adására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 2020. március 11-én 15 órától veszélyhelyzetet hirdetett ki a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletével. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Ennek keretében a polgármester nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdése értelmében tehát veszélyhelyzetben a képviselő-testület feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja az ott megjelölt kivétellel. Mindezek alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok nem ülésezhetnek, nem hozhatnak döntéseket.

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) feladat- és hatáskörében meghozandó polgármesteri döntéseim előtt indokoltnak és fontosnak tartom a Képviselő-testület és az illetékes bizottságok tagjai véleményének kikérését, megismerését.

Pécel Város Önkormányzata egyes közfeladatok ellátásával a Pécel Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaságot (a továbbiakban: Pécel Kft.) bízta meg. A Pécel Kft. telephelye a Pécel Város 1/1 tulajdoni hányadában álló Pécel 2310 hrsz. alatt felvett, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. (16—2. „felülvizsgálat alatt”) szám alatt található, kivett üzem besorolású 3.768 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban— beleértve ebbe az épületeket is: Ingatlan). A tulajdoni lap másolata az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az Ingatlanon található

- egy irodaházként funkcionáló földszintes, alapincézetlen, lapostetős épület (a továbbiakban: „A” épület). Az „A” épület alaprajzi vázlata az előterjesztés 2. mellékletét képezi.
- egy műhely-raktárként szolgáló alapincézetlen, acélvázaz, kislejtésű magastetővel ellátott csarnoképület (a továbbiakban: „B” épület). A „B” épület alaprajzi vázlata az előterjesztés 3. mellékletét képezi. Az Ingatlan és az épületek helyszínrajza az előterjesztés 4. mellékletét képezi.
- egy fedett-nyitott acélvázaz sótároló szín és egy fedett-nyitott favázaz tároló épület.

A Pécel Kft. az Ingatlant egy 2014. december 12-i keltezésű, Pécel Város Önkormányzata és a Pécel Kft. között határozatlan időtartamra megkötött használati szerződés alapján, térítésmentesen használja.

A Pécel Város Önkormányzata és a Péceli Polgárőrség Bűnmegelőzési és Önvédelmi Egyesület között határozott (2019. március 31-ig) időtartamra megkötött használati szerződés a Polgárőrségnek az „A” épület 1. sz. irodahelyiségére kizárólagos, a 2. sz. mosdó, 6. sz. konyha és 7. számú helyiségre közös használatot biztosított. Ez a szerződés azonban hatályát veszítette és nem lett meghosszabbítva vagy megújítva. Az „A” épület helyiséglistája az előterjesztés 5. melléklete.

A Pécel Város Önkormányzata és Demeter Csaba ev. (a továbbiakban: Bérlő) között 2007-ben határozatlan időtartamra megkötött bérleti szerződése a Bérlőnek a „B” épületben, annak 100 + 30 m² területére (az épület első két traktusára) bérleti jogot biztosít. Ez a szerződés változatlan tartalommal és évente aktualizált bérleti díjjal a mai napig hatályban van.

A Pécel Város Önkormányzata és a Bérlő között 2018. február 1-én határozott időtartamra megkötött bérleti szerződés a Bérlőnek a „B” épületben egy további 16 m² alapterületű irodahelyiség használatára is jogot biztosít. Ez a szerződés 2023. január 31-ig van hatályban.

A két bérleti szerződés lefedi a Bérlő által használt csarnoképület első két traktusát, viszont a Bérlő ténylegesen 120,0 + 114,8 m² területet használ az épületben, mert az első két traktus mellett a harmadik traktust is teljes egészében igénybe veszi tevékenysége gyakorlásához.

A Pécel Kft. eszközei egy részét (Landini E mezőgazdasági vontató és DETK 115 agrogép) egy 2014. szeptember 30-i keltezésű, Pécel Város Önkormányzata és a Pécel Kft. között határozatlan időtartamra megkötött használati szerződés alapján, ingyenes használatba kapta. A többi haszongépjármű, gép és eszköz használatát illetően szerződés nem készült, az a kialakult szokás alapján történik.

A Pécel Kft. nem kizárólagos használója a „B” épületnek az ott a Bérlőnek bérbe adott, illetve használt épületrészen kívül sem. Az épület 4-6. traktusában korábban összesen hat átmeneti (krízis) lakást alakítottak ki, melyekből jelenleg háromban (4-6. számú) az Önkormányzat bérlői laknak életvitelszerűen. A kialakításra engedélyezési terveket 2007-ben készített az Önkormányzat. A 3. számú krízis lakást az Önkormányzat a Kontakt Alapítványnak, pályázati feladatai ellátására a 298/2019. (IX. 26.) Kt. határozat alapján térítésmentes használatba adta a „tervezett közösségi ház használatba vételének időpontjáig”. A 2. számú krízis lakás területén a közmunkaprogram helyiségigénye került kielégítésre, míg az 1. számú krízis lakás kiürítése után a Pécel Kft. alakított ki a területen szociális helyiségcsoportot a dolgozóinak.

A krízis lakásokban élők egy része esetében nem minden esetben rendszeres és rendezett a bérleti díjak és a közszolgáltatások megfizetése, ezért a bérlő által lakott krízis lakások vagyongazdálkodásba adása a bérlők helyzete és viselkedése okán nem tűnik célszerűnek. A krízis lakások épületen belüli elhelyezkedését a 3. melléklet mutatja, a „B” épület helyiséglistája az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

A fentiek alapján a következőket javasoljuk:

1. Az Önkormányzat szüntesse meg a Pécel Kft.-vel fennálló ingyenes használati szerződéseit és adja számára vagyongazdálkodásba a ráruházott közfeladatainak ellátásához szükséges összes ingó és ingatlan vagyont. Az Ingatlan értékbecslése az előterjesztés 7. mellékletét képezi, az Önkormányzat által átadandó eszközöket az előterjesztés 8. melléklete tartalmazza.
2. Mint a közfeladatok ellátásához nem szükséges ingatlanvagyonrész, a „B” épület 4-6. traktusában lévő összesen három krízis lakást és azok épített szerkezeteit, valamint a krízis lakások használatához lekerített telekterületet, illetve a krízis lakások bérlőivel való szerződéses jogviszonyok kezelését a Pécel Kft. ne kapja vagyongazdálkodásba.
3. Az Önkormányzat ruházza át a Pécel Kft.-re a „B” épületben a bérbeadott három krízis lakáson kívüli bérbe adott, azaz a Bérlő által bérelt ingatlanrészek bérletét. A Pécel Kft. vagyongazdálkodói joga birtokában a Bérlő két bérleti szerződését vonja össze, módosítsa és kezdeményezze a Bérlőnél a tényleges területhasználat szerinti kiegészítését, valamint a bérleti díj ehhez igazítását.
4. A Pécel Kft. bérbeadásból származó bevételeit kizárólag az általa kezelt vagyon állagának megőrzésére és állapotja javítására fordíthassa. Erről évente – beszámolója részeként – nyújtson be tervet és tételes elszámolást az Önkormányzatnak.

I.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere (a továbbiakban: polgármester) a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a Pécel 2310 hrsz. alatt felvett, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti ingatlant, a rajta lévő felépítményekkel együtt, a közfeladat ellátást kiszolgáló területek arányában, valamint a Pécel Kft. közfeladatainak ellátásához szükséges összes ingó vagyont a Pécel Kft. vagyongazdálkodásba adja. A polgármester úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata és a Pécel Kft. között fennálló – a vagyongazdálkodásba adandó vagyontárgyakra vonatkozó - használati szerződések közös megegyezéssel megszüntetésre kerülnek, egyben a polgármester aláírja, megköti a határozat melléklete szerinti vagyongazdálkodási szerződést.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2020. május 15.

II.

Határozati javaslat:

A Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel úgy határoz, hogy az Önkormányzat átruházza a Pécel Kft.-re a „B” épületben a bérbe adott három krízis lakáson kívüli bérbe adott, azaz a Bérló által bérelt ingatlanrészek bérletét és feladatául adja a Pécel Kft. ügyvezetőjének, hogy a Pécel Kft. vagyonkezelői joga birtokában 90 napon belül a Bérló két bérleti szerződését vonja össze, módosítsa és kezdeményezze a Bérlőnél a tényleges területhasználat szerinti kiegészítését, valamint a bérleti díj ehhez igazítását.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: 2020. május 29.

Pécel, 2020. május 6.



Horváth Tibor
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a Pécel 2310 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjának másolata
2. az „A” épület alaprajzi vázlata
3. a „B” épület alaprajzi vázlata
4. az Ingatlan és az épületek helyszínrajza
5. az „A” épület helyiséglistája
6. a „B” épület helyiséglistája
7. az Ingatlan értékbecslése
8. az átadandó eszközök leltára
9. a vagyonkezelési szerződés tervezete (az I. határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

Bene Attila
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

Oláh János
jegyző

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	PEC2179 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22731/2020

2020.03.06

Szektor : 53

PÉCEL

Belterület 2310 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 16--2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter	kat.jöv. k.fill
. Kivett üzem	0	3768	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42203/1992.10.14

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

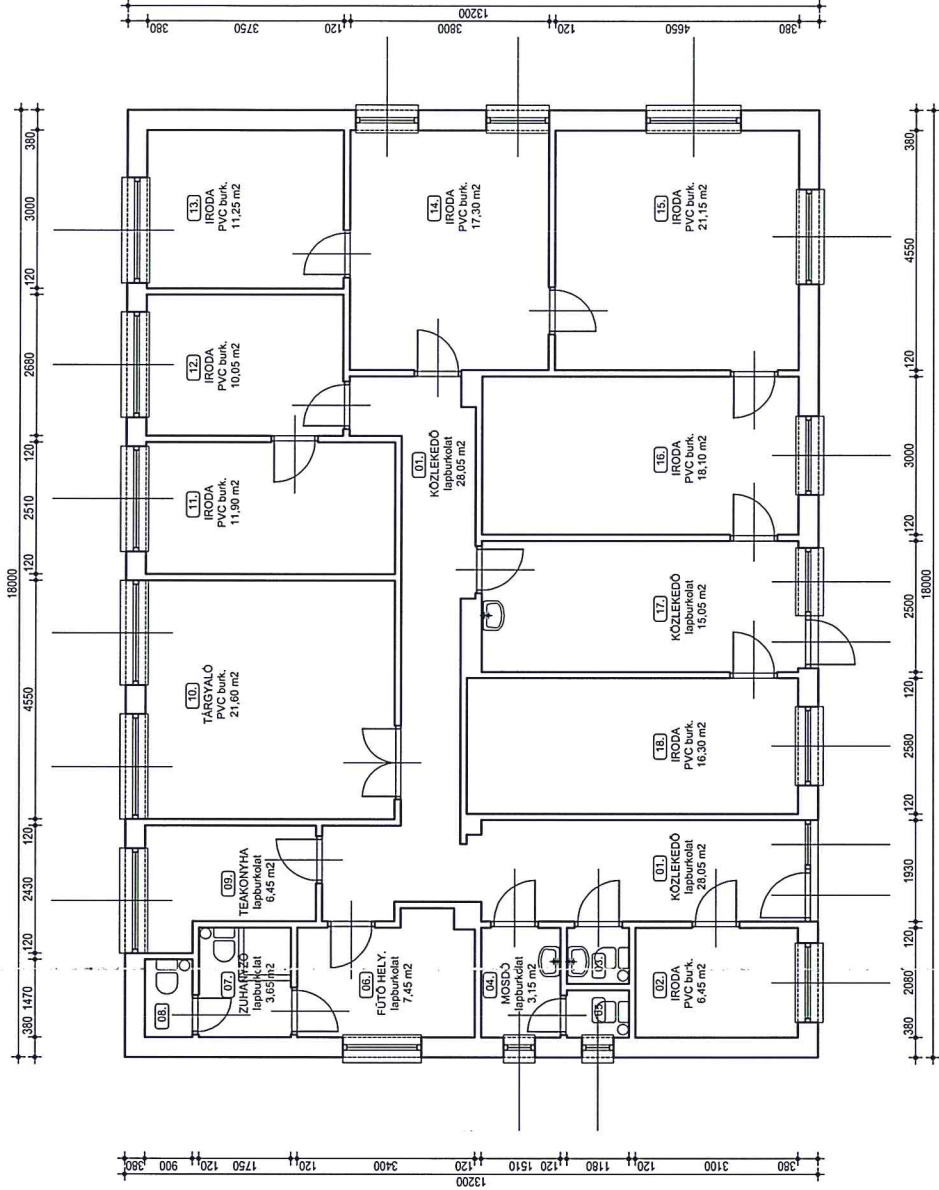
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

"A" ÉPÜLET ALAPRAJZA



- (08.) WC
lapburkolat
1,30 m²
- (05.) WC
lapburkolat
1,05 m²
- (03.) WC
lapburkolat
1,25 m²

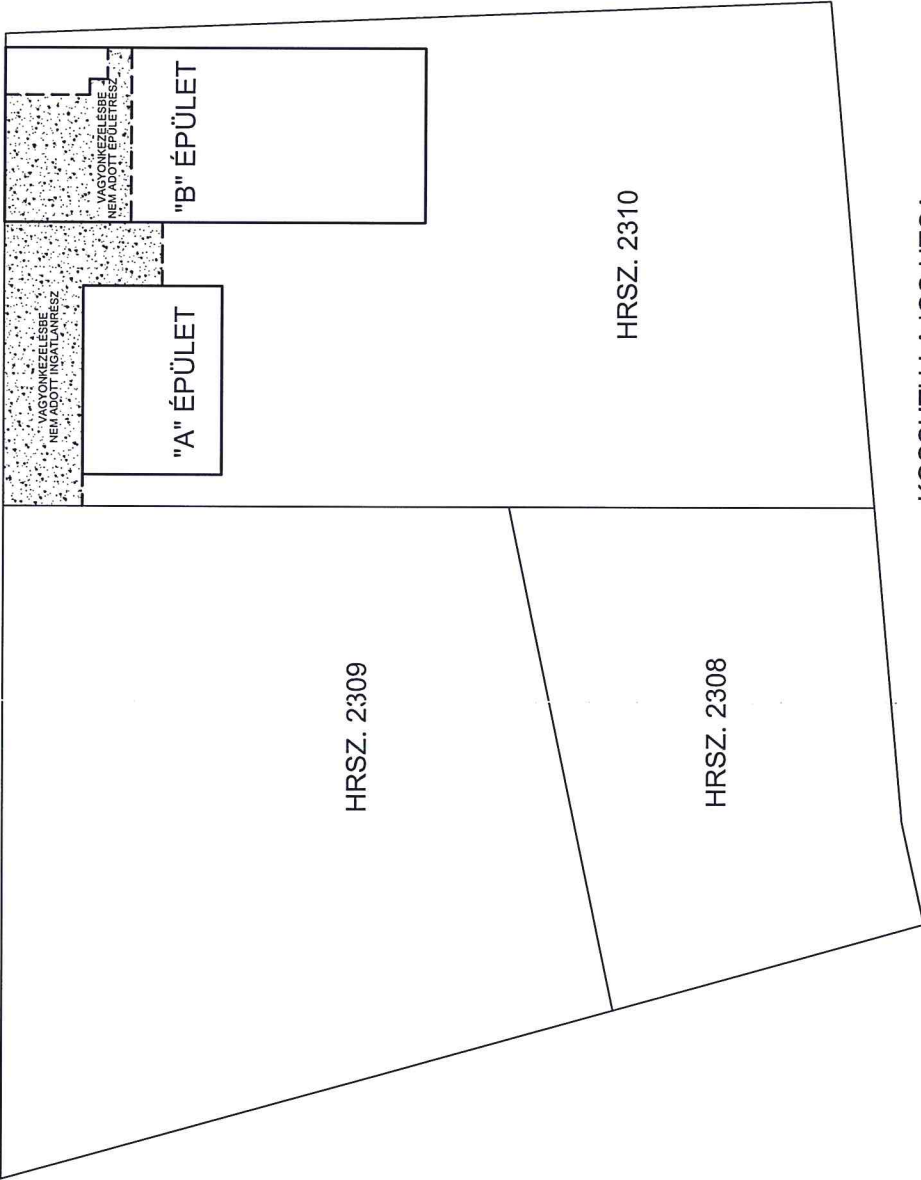
HRSZ. (2296)

HRSZ. 2309

HRSZ. 2308

HRSZ. 2310

KOSSUTH LAJOS UTCA



VAGYONKEZELÉSBE
NEM ADOTT INGATLANSZ

VAGYONKEZELÉSBE
NEM ADOTT INGATLANSZ

VAGYONKEZELÉSBE
NEM ADOTT INGATLANSZ

"A" ÉPÜLET

"B" ÉPÜLET

PÉCEL ÜZEMELTETŐ KFT. TELEPHELYE (HRSZ. 2310)		
"A" ÉPÜLET HELYISÉGLISTA		
HELYISÉGSZÁM	MEGNEVEZÉS	ALAPTERÜLET [m²]
01.	KÖZLEKEDŐ	28,02
02.	IRODA	6,45
03.	WC	1,25
04.	MOSDÓ	3,15
05.	WC	1,05
06.	FŰTŐ HELYISÉG	7,45
07.	ZUHANYZÓ	3,65
08.	WC	1,30
09.	TEAKONYHA	6,45
10.	TÁRGYALÓ	21,60
11.	IRODA	11,90
12.	IRODA	10,05
13.	IRODA	11,25
14.	IRODA	17,30
15.	IRODA	21,15
16.	IRODA	18,10
17.	KÖZLEKEDŐ	15,05
18.	IRODA	16,30
ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET		149,15

PÉCEL ÜZEMELTETŐ KFT. TELEPHELYE (HRSZ. 2310)		
"B" ÉPÜLET HELYISÉGLISTA		
HELYISÉGSZÁM	MEGNEVEZÉS	ALAPTERÜLET [m²]
LSZ.1.	IRODA	13,77
LSZ.2.	RAKTÁR	13,43
LSZ.3.	RAKTÁR	92,80
LSZ.4.	GYÁRTÓTÉR	92,80
LAPSZABÁSZAT ÖSSZESEN:		212,80
P.1.		91,40
P.2-7.		41,30
PÉCEL KFT. ÖSSZESEN:		132,70
KM.1-3.		60,80
KÖZMUNKAPROGRAM ÖSSZESEN:		60,80
KA.1-N.		37,00
KONTAKT ALAPÍTVÁNY ÖSSZESEN:		37,00
4.1.		32,40
4.2.		4,90
4. LAKÁS ÖSSZESEN:		37,30
5.1.		32,50
5. LAKÁS ÖSSZESEN:		32,50
6.1.		32,30
6. LAKÁS ÖSSZESEN:		32,30
KT.1.		15,90
KT.2-3.		5,80
KÖZÖS TEREK ÖSSZESEN:		21,70

VAGYONKEZELÉSBE ADANDÓ		
LAPSZABÁSZAT ÖSSZESEN:		212,80
PÉCEL KFT. ÖSSZESEN:		132,70
KÖZMUNKAPROGRAM ÖSSZESEN:		60,80
KONTAKT ALAPÍTVÁNY ÖSSZESEN:		37,00
MINDÖSSZESEN:		443,30
VAGYONKEZELÉSBŐL KIVONT		
4. LAKÁS ÖSSZESEN:		37,30
5. LAKÁS ÖSSZESEN:		32,50
6. LAKÁS ÖSSZESEN:		32,30
KÖZÖS TEREK ÖSSZESEN:		21,70
MINDÖSSZESEN:		123,80

ARÁNYSZÁMÍTÁS			
JOGÁLLÁS	ALAPTERÜLET [m²]	ARÁNY [%]	ARÁNY KEREKÍTVE
VAGYONKEZELÉSBEN			
"A" ÉPÜLET	149,15		
"B" ÉPÜLETBEN	443,30		
RÉSZÖSSZEG:	592,45	82,72	21/25
AZON KÍVÜL			
"B" ÉPÜLETBEN	123,80	17,28	4/25
ÖSSZES HASZNOS ALAPTERÜLET:	716,25	100,00	25/25

7. MELEGKÉP

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, KOSSUTH LAJOS UTCA 18. SZÁM
ALATTI KIVETT ÜZEM INGATLANRÓL

HRSZ: 2310



GYÚRÓ, 2017.11.23. AKTUALIZÁLÁS 2020.03.17.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 e-mail: : kovbar ny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Kivett üzem
<i>Település (város, kerület):</i> Pécel
<i>Utca, házszám:</i> Kossuth Lajos utca 18.
<i>Irányítószám:</i> 2119
<i>Hrsz.:</i> 2310

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i> Pécel Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad:</i> 1/1
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> Tulajdon / forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i> tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i> 3768 m ²
<i>Felépítmény (nettó) területe összesen:</i> 788 m ²
<i>Felépítmények hasznos (redukált) területe:</i> 788 m ²
<i>Közmű-ellátottság:</i> Összközműves
<i>Komfortfokozat:</i> Összkomfortos
<i>Jelenlegi funkció:</i> Telephely, irodák, műhelyek, krízis lakások

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i> Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító, költség, hozam alapú módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2020.03.17.
<i>Megrendelő megnevezése:</i> Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Forgalmi érték:</i> 102.700.000.- Ft, azaz egyszázkettőmillió-hétszázézer forint
<i>Hitelbiztosítéki érték:</i> 71.900.000.- Ft, azaz hetvenegymillió-kilencszázézer forint

Gyúró, 2020.03.25.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak !



FUGABELLA BT.
 2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
 Adószám: 21504310-2-07
 K&H Bank:
 10403174-50526777-75851001



Készítette

Fugabella Bt

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata (címe: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 2310 helyrajzi számú, 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer, költség alapú értékelő módszer, hozam alapú értékelő módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2017.10.24. aktualizálás 2020.03.17.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelőséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelőséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igényvel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Kovács Barnabás

.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2020.03.16.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 2310
Megnevezése	: Kivett üzem
Terület	: 3768 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: -
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe Hrsz.:	2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. 2310
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	kivett üzem
Értékelés jellege	ipari ingatlan értékelés
Ingatlan típusa	telephely
Jelenlegi funkció	város gazdálkodási cég telephelye
Telek területe (m2)	3768
Összes felépítmény nettó terület (m2)	788
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	788
Általános állapot	elfogadható, funkciónak megfelel
Komfort fokozat	irodai részek összkomfortosak
Értékesíthetőség	átlagosnál nehezebb
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nem
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13 800 fő
Településen belüli helye	vasúton túli kertvárosias területen
Tömegközlekedés távolsága	500 m a vasútállomás és a BKV busz
Közlekedési módok	gépkocsi, busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	családi házas övezetben beékelte Gksz sziget
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	3768 m2
Övezeti besorolás	Gksz-SZ/4
Maximális beépíthetőség (%)	50% SZ
Építési tilalom, korlátozás	lásd mellékletek
Kerítettség	körben
Kerítés leírása	dróthálós, betonelem vegyesen
Utcafront tájolása	K
Lejtés	enyhén lejtős
Alak	négyszög
Beépítési mód	szabadon állóan és hátsó telekhatáron

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz	x	x	
Villany	x	x	
Gáz	x	x	
Csatorna	x	x	
Kommunikáció	x	x	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők			
Parkolás/ gépkocsi tároló jellege	udvaron		
Épületek száma	2		
Külön hasznosítható helységcsoportok megnevezése	iroda épület 2 részben üzem épületben 3 önálló műhely + 7 db krízis lakás		
Felépítmény részletes adatai			
Épület típusa	iroda épület		
Lakások (helységcsoportok) száma	2		
Elhelyezkedése telken	bal oldalon hátul		
Tagolódás	önálló		
Szintek száma	1		
Elhelyezkedése épületben	---		
Szint száma és emelet megnevezése	---		
Építés éve	1960 körül		
Utolsó külső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó külső felújítás jellege	nem ismert		
Utolsó belső felújítás éve	nem ismert		
Utolsó belső felújítás jellege	nem ismert		
Épületszerkezet típusa	hagyományos		
Alapozás típusa	sávalap		
Alapozás anyaga	beton		
Függőleges teherhordó szerkezetek anyaga	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezetek anyaga	1. vb lemez		
1.padozat 2.közbenső födém 3.záró födém	2. vb gerendás födém		
Szigetelés	bitumenes		
Vakolat	vakolt		
Lábazat	vakolt		
Tetőszerkezet	lapos tető		
Alakja	lapos		
Tetőszerkezet anyaga	vb gerendás		
Tetőfedés	bitumenes nehézlemez		
Külső nyílászárók anyaga	fa		
Külső nyílászárók állapota	közepes		
Üvegezés	2 rtg.		
Nyílászárók gyártási éve, kora	nem ismert		

A felépítmény állapota	közepes-elfogadható, azonban a felújítás gazdaságossága kérdéses
Átlagos belmagassága szintenként	270 cm
Fűtés típusa	épület központi
Fűtés technológiája	gáz
Hő leadó szerkezetek típusa	radiátorok
Fűtés szabályozás típusa	termosztát
Meleg víz ellátás típusa	villanybojler
Légtechnika	irodai rész klimatizált
Gépészet állapota, kora	nem ismert
Belső falfelület képzés	festett
Belső falfelület képzés állapota	közepes
Burkolatok	
Irodák	pvc
Burkolatok állapota	közepes
Közös helységek	kerámia
Burkolatok állapota	közepes
Vizes helységek aljzat	kerámia
Burkolatok állapota	közepes
Vizes helységek fal burkolat	csempézett
Burkolatok állapota	közepes
Lift	nincs
EGYÉB beépített EXTRÁK vagy épített környezeti elemek	---

Felépítmény részletes adatai	
Épület típusa	üzemi épület
Lakások (helységcsoportok) száma	2
Elhelyezkedése telken	jobb oldalon hátul
Tagolódás	önálló
Szintek száma	1
Elhelyezkedése épületben	---
Szint száma és emelet megnevezése	---
Építés éve	1960 körül
Utolsó külső felújítás éve	nem ismert
Utolsó külső felújítás jellege	nem ismert
Utolsó belső felújítás éve	nem ismert
Utolsó belső felújítás jellege	nem ismert
Épületszerkezet típusa	hagyományos
Alapozás típusa	sávalap
Alapozás anyaga	beton
Függőleges teherhordó szerkezetek anyaga	tégla
Vízszintes teherhordó szerkezetek anyaga	1. vb lemez
1.padozat 2.közbenő födém 3.záró födém	2. acél zártszelvény födém
Szigetelés	bitumenes
Vakolat	vakolt

Lábazat	vakolt
Tetőszerkezet	magas tető
Alakja	nyereg
Tetőszerkezet anyaga	acél rácsos tartók
Tetőfedés	hullámpala
Külső nyílászárók anyaga	fém
Külső nyílászárók állapota	közepes
Üvegezés	1 rtg.
Nyílászárók gyártási éve, kora	nem ismert
A felépítmény állapota	közepes-elfogadható, azonban a felújítás gazdaságossága kérdéses
Átlagos belmagassága szintenként	3000 cm
Fűtés típusa	bérbe adott részekben külön külön
Fűtés technológiája	---
Hő leadó szerkezetek típusa	---
Fűtés szabályozás típusa	---
Meleg víz ellátás típusa	---
Légtechnika	első műhely rész klimatizált
Gépészet állapota, kora	nem ismert
Belső falfelület képzés	festett
Belső falfelület képzés állapota	közepes
Burkolatok	
Műhelyek	simított beton
Burkolatok állapota	közepes
Közös helységek	simított beton
Burkolatok állapota	közepes
Vizes helységek aljzat	simított beton
Burkolatok állapota	közepes
Vizes helységek fal burkolat	csempézett
Burkolatok állapota	közepes
Lift	nincs
EGYÉB beépített EXTRÁK vagy épített környezeti elemek	---

Az ingatlan helyiségei:		hrsz 2310		
	helyiségek:	nettó alapterület	redukálás %	redukált alapterület
iroda épület	közlekedő 2	12,47 m ²	100	12,47 m ²
	iroda 1	6,33 m ²	100	6,33 m ²
	wc	1,51 m ²	100	1,51 m ²
	mosdó	3,07 m ²	100	3,07 m ²
	wc	1,08 m ²	100	1,08 m ²
	iroda 2	16,23 m ²	100	16,23 m ²
	közlekedő 1	3,95 m ²	100	3,95 m ²
	öltöző-kazán	8,08 m ²	100	8,08 m ²
	öltöző	3,79 m ²	100	3,79 m ²
	konyha	5,43 m ²	100	5,43 m ²
	közlekedő 3	9,34 m ²	100	9,34 m ²
	tárgyaló	20,70 m ²	100	20,70 m ²
	iroda 9	11,13 m ²	100	11,13 m ²
	iroda 8	9,45 m ²	100	9,45 m ²
	iroda 7	12,17 m ²	100	12,17 m ²
	iroda 6	17,50 m ²	100	17,50 m ²
	iroda 5	21,30 m ²	100	21,30 m ²
iroda 4	16,87 m ²	100	16,87 m ²	
iroda 3	15,01 m ²	100	15,01 m ²	
bm:	3,05 m			
összesen:		195,41 m ²		195,41 m ²
műhely épület	műhely 1	97,39 m ²	100	97,39 m ²
	raktár	12,54 m ²	100	12,54 m ²
	iroda	11,94 m ²	100	11,94 m ²
	műhely 2	93,38 m ²	100	93,38 m ²
	műhely 3	93,26 m ²	100	93,26 m ²
bm:	3,30 m			
összesen:		308,51 m ²		308,51 m ²
krízis lakások	szoba	32,30 m ²	100	32,30 m ²
	szoba	32,50 m ²	100	32,50 m ²
	közlekedő	15,90 m ²	100	15,90 m ²
	előtér	4,70 m ²	100	4,70 m ²
	szoba	9,00 m ²	100	9,00 m ²
	szoba	25,50 m ²	100	25,50 m ²
	közlekedő	8,40 m ²	100	8,40 m ²
	raktár	3,20 m ²	100	3,20 m ²
	raktár	3,40 m ²	100	3,40 m ²
	raktár	3,30 m ²	100	3,30 m ²
	raktár	2,00 m ²	100	2,00 m ²
	raktár	2,90 m ²	100	2,90 m ²
	raktár	2,90 m ²	100	2,90 m ²
	közlekedő	11,80 m ²	100	11,80 m ²
	előtér	10,30 m ²	100	10,30 m ²
	szoba	9,40 m ²	100	9,40 m ²
	szoba	26,50 m ²	100	26,50 m ²
	mosdó	5,40 m ²	100	5,40 m ²
	mosdó	4,90 m ²	100	4,90 m ²
	mosdó	4,40 m ²	100	4,40 m ²
szoba	32,60 m ²	100	32,60 m ²	
szoba	32,40 m ²	100	32,40 m ²	
bm:	3,30 m			
összesen:		283,70 m ²		283,70 m ²

összes nettó alapterület	összes redukált alapterület
787,62 m ²	787,62 m ²

Redukált alapterület számítás:

A redukált, más néven kalkulatív alapterület meghatározásával tudjuk az eltérő épületrészeket egymással összehasonlítani. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszer, költség alapú értékelő módszert, valamint hozamalapú értékelő módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS		ingatlan.com					
Ingtallan azonosítója		22863561	22146833	26611059	22195426	22163526	
	Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5	
Település neve	Pécel	Maglód	Ecser	Nagytarcsa	Nagytarcsa	Kistarcsa	
Utca/út/tér	Kossuth	n.a.	Zrínyi	Cinkotai	Ipari park	Fenyvesliget	
Az ingatlan típusa	telephely	telephely	telephely	telephely	telephely	telephely	
Épület szintszáma	1	1	1	1	1	1	
Telek alapterülete (m2)	3 768	3 600	550	1 954	500	14 034	
Számított hasznos alapterület	788	824	300	981	500	3 700	
Helyiségcsoportszám	3	3	2	1	1	7	
	0	0	0	0	0	0	
Építés, felújítás éve	1960	1970	1970 / 2015	2011	2019	1960	
Alapterület	%	0	-5	5	-5	20	
Telekadottságok - méret, tájolás, lejtés	%	0	20	10	20	-20	
Ehelyezkedés	%	0	0	0	0	0	
Infrastruktúra - közművek, elhelyezkedés (településen belül), megközelíthetőség	%	0	0	0	0	0	
Mikrokörnyezet - szomszédos épületek, panoráma, szennyező források	%	0	0	0	0	0	
Műszaki szempontok - tartószerkezet, épületgépészet, homlokzatok	%	0	-15	0	0	10	
Használati szempontok I. - funkció, funkcionális avulság, használat	%	0	-20	-20	-20	25	
Használati szempontok II. - burkolatok, felszereltség, színvonal, külső kialakítás	%	0	-20	0	0	10	
Jogi szempontok - előírások, tulajdon viszonyok, kapcsolódó jogok és tények	%	0	0	0	0	0	
Alternatív hasznosítás - funkcióváltás, átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság	%	-5	5	0	0	0	
Egyéb	%	0	0	0	0	0	
Eladási ár	Ft	140 000 000	70 000 000	152 900 000	73 500 000	315 000 000	
Értékesítés éve		Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	
Kínálattl ár korrekció	- %	10	10	10	10	10	
Jelen ár	Ft	126 000 000	63 000 000	137 610 000	66 150 000	283 500 000	
Fajlagos alapterületl ár	Ft/m2	142 422	152 913	210 000	140 275	76 622	
Összehasonlító korrekció			-5	-35	-5	-5	
Korrekció		95	65	95	95	145	
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2	145 267	136 500	133 261	125 685	111 101	
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	130 363					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		102 726 014					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	130 363					
Forgalmi érték kereken					102 700 000 - Ft		

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 2310 helyrajzi számú 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

102.700.000,- Ft.

Azaz egyszázkettőmillió-hétszázezer forint.

Költség alapú érték meghatározása:

Első lépésben a telekrész értékét határoztuk meg összehasonlító módszerrel. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat átlagoltuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív érték képző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív érték képző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingotlan azonosítója		29808716	31348537	29936213	31348999	28714196	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Utca/út/tér		Kossuth	vasúton túl	Jókai	Maglódi	Jókai	Páskomliget
Az ingatlan típusa		telephely	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		1	1	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		788	260	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)		3768	3 455	2 415	1 800	1 000	1 050
SZT besorolás		Gksz-SZ/4	Lke	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szelinti beépíthetőség	%	50	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		1960	1960	0	0	0	0
Beépítettség	%		10	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	-5	-5	-10	-10
Övezeti besorolás - funkció	%		5	5	5	5	5
Beépíthetőségi paraméterek	%		20	20	20	20	20
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	-10	0	-5
Megközelíthetőség	%		0	0	5	0	0
Közművesítettség	%		0	0	10	0	0
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		32 000 000	24 150 000	19 900 000	10 000 000	13 900 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		28 800 000	21 735 000	17 910 000	9 000 000	12 510 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	9 640	6 336	9 000	9 950	9 000	11 914
Összehasonlító korrekció			35	20	25	15	10
Korrekció			135	120	125	115	110
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		11 253	10 800	12 438	10 350	13 106
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	11 589					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		43 668 460					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	11 589					
Forgalmi érték kereken							43 700 000 - Ft

Költség alapú értékelés:**KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS**

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Nettó pótlási érték (Ft)	Fizikai avulás %	Funkcionális avulás %	Piaci avulás%	Költség alapú érték Ft
iroda épület	214,5	120 000	25 740 000	25%	5%	5%	17 422 763
műhely épület	323,94	100 000	32 394 000	30%	5%	5%	20 464 910
krízis lakások	297,89	120 000	35 746 800	30%	5%	5%	22 583 041
	0	-	-	0%	0%	0%	-
	0	-	-	0%	0%	0%	-
Építmények összesen							60 470 713
Telek	3768	11 589		-----			43 668 460
Összesen:							104 139 173
Egyéb értékelem a fajlagos értékben figyelembe véve.							
Költség alapú érték mindösszesen, kereken							104 100 000

Bruttó / nettó alapterület 10 %

*A költség alapú módszer eredményeként a 2310 helyrajzi számú
2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. helyrajzi számú
szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan
becsült forgalmi értéke kerekítve:*

104.100.000,- Ft.

Azaz egyszáznégymillió-egyszázezer forint

Hozam alapú érték-meghatározás:

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a szóban forgó ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjából elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

Bérleti bevételek:

- a vizsgált ingatlan jelenleg részben bérbe van adva
- a bérleti díj bevételeket összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj mértéke 1420.- Ft/m²/hó figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 3%-ában határozzuk meg.
- Az ingatlan kihasználatlanságát, az aránylag alacsony bérleti díjak és mérete miatt 95%-ra becsüljük
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges (amennyiben a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik)
- a településen fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 0 Ft/m²/év;
- a modellben eltekintettünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek modellezésétől, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét

Diszkontráta, pénzügyi adatok

A tőkésítési rátát az Unicredit Jelzálogbank Rt. által az ingatlan hozam-alapú értékelése során alkalmazandó tőkésítési rátákról 2017-ben kiadott hirdetménye alapján állapítottam meg.

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS			
Bevételek	Fajlagos mennyiség		Összeg
Alapterület - 1	788	m ²	
Bérelti díj - 1	1 420	Ft/m ² /hó	13 427 520 Ft
Alapterület - 2	-	m ²	
Bérelti díj - 2	1 420	Ft/m ² /hó	- Ft
Kihasználtság	95	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			12 756 144 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	3,0	%	382 684 Ft
Menedzselési költségek	1,5	%	191 342 Ft
Felújítási költségalap	1 000	Ft/m ² /év	788 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szinten - összesen			1 362 026 Ft
Éves üzemi eredmény			11 394 118 Ft
Tőkésítési ráta - FHB, HVB, CIB ajánlások	11,0	%	
Tőkésített érték			103 582 887 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadékai értéke kereken			103 600 000 Ft

*A hozamalapú módszer eredményeként a 2310 helyrajzi számú
2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan
becsült forgalmi értéke kerekítve:*

103.600.000,- Ft

azaz egyszázhárommillió-hatszázézer forint

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költségalapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek értékére jutó hányadot.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszert és a hozam módszert ellenőrzésként alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	102 700 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	104 100 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	103 600 000 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	102 700 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	102 700 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	102 700 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	30 %
Hitelbiztosítéki érték	71 890 000 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	71 900 000 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

*A 2310 helyrajzi számú
2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a
2020.03.17. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket*

102.700.000,- Ft.

Azaz *egyszázkettőmillió-hétszázézer* forintban,

az ingatlan tehermentes hitelbiztosítéki értékét :

71.900.000,- Ft.

Azaz *hetvenegymillió-kilencszázézer* forintban határozom meg.

A fenti értékek Áfát tartalmaznak ! Forgalmi érték 80.866.141.- Ft + 27 % Áfa.

Gyúró, 2020.03.25.

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-50526777-75851001

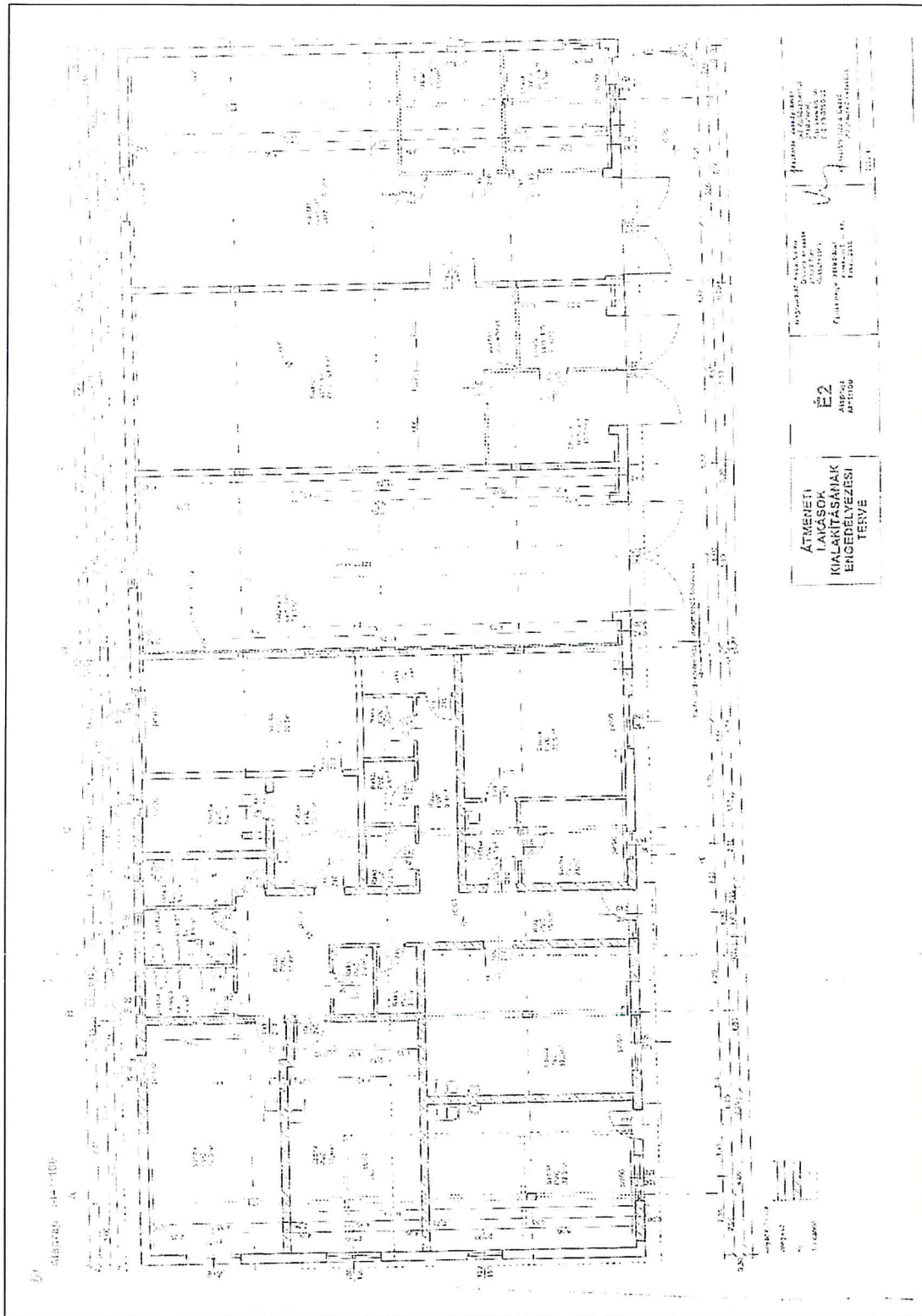


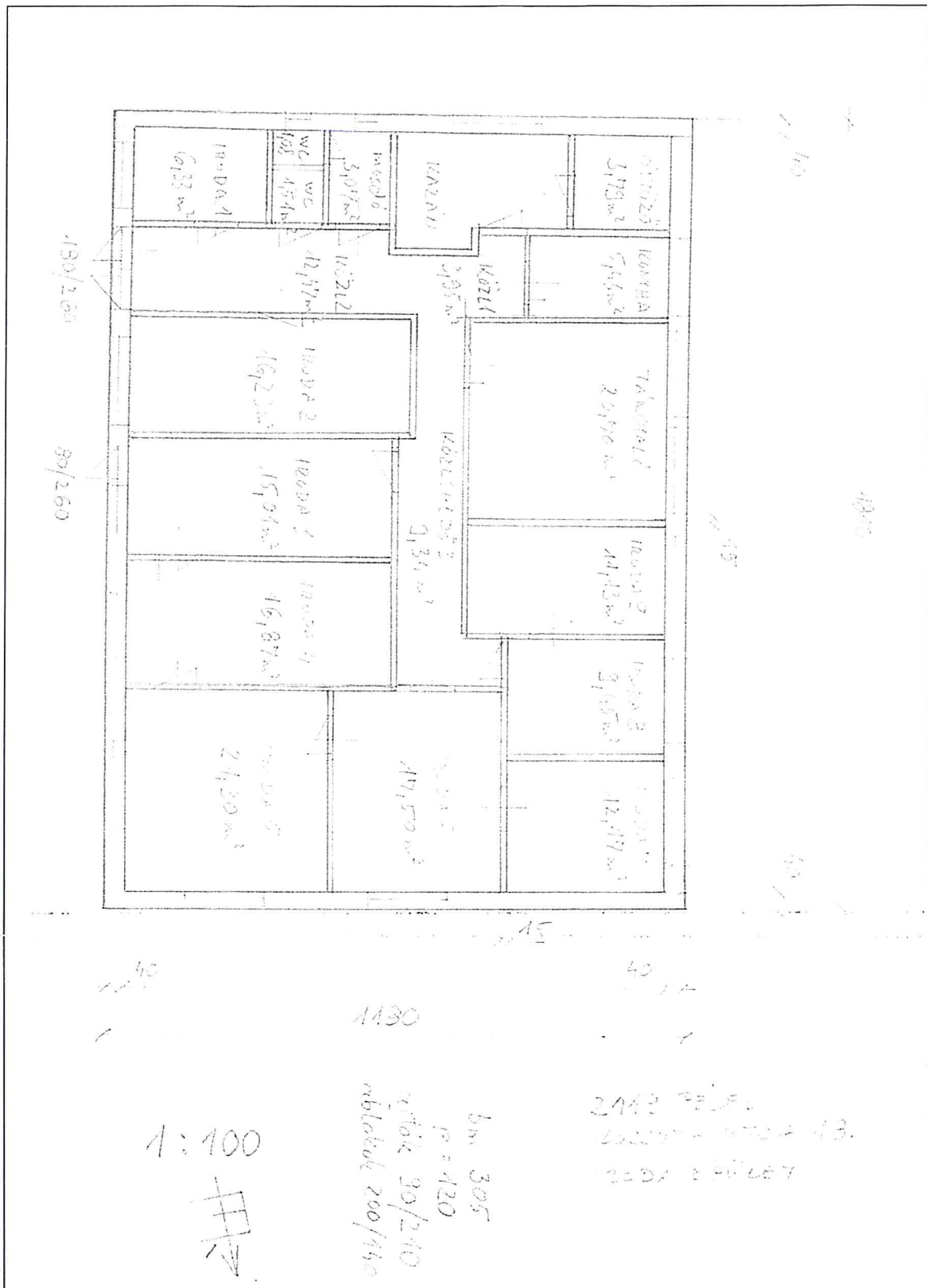
Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- **FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK**
- **ALAPRAJZOK**
- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE MŰHOLD KÉPEKEN (Google Earth)**

A vizsgált ingatlan alaprajzai





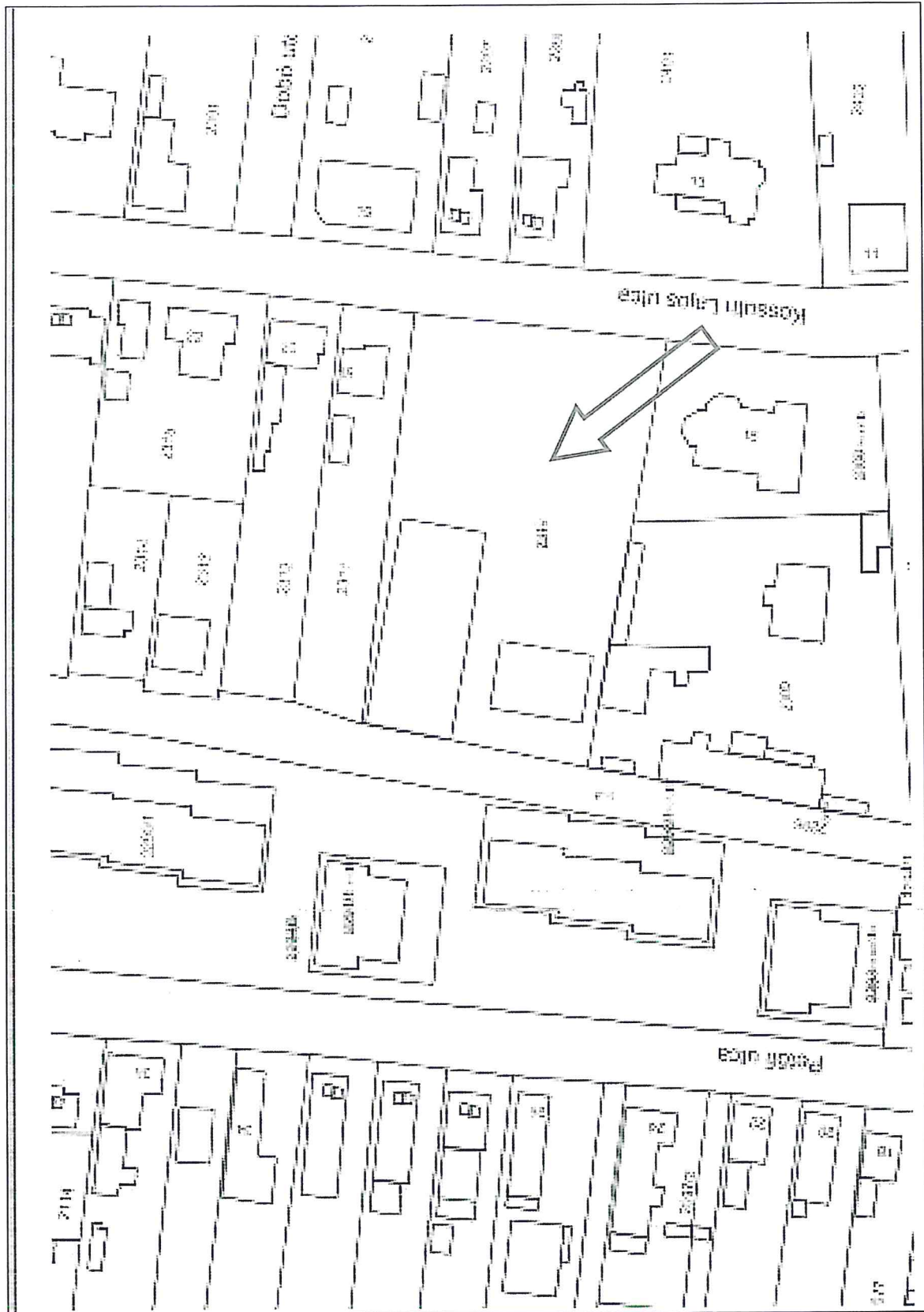
A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

Page 1 of 1

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Pest Megyei Községi Hivatal Családi Állásnyilvántartó Osztály, Pf. 390.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Személyes iratok			
Megrendelés szám: 30005/25991/2020 2020.03.16			
PÉCEL		Szektor : 53	
Boltterület 2310 helyrajzi szám			
2119 PÉCEL Kossuth Lajos utca 18-2. "felülvizsgálat alatt"			
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatai		terület	kat. t. jöv.
növelési ág/kivett megnevezés/		ha m ²	k. áll.
		ha m ²	k. áll.
Kivett üzem		0	0,00
II. RÉSZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érvényesítés idő: 42203/1992.10.14			
jogcím: 1990. évi LXXV. tv.			
jogállás: tulajdonos			
adó: PÉCEL VÁROS ÖNKORM. HATÁRA			
cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1			
számszám: 15730530			
TULAJDONI LAP VÉGE			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági célból került kiadásra. Mára nem használható.			

<https://www4.takarnet.hu/tullap/S040420200316120253qtIgrqqpTdMd-150083458-...> 2020. 03. 16.

A vizsgált ingatlan térképmásolata



SZT ÉS HÉSZ



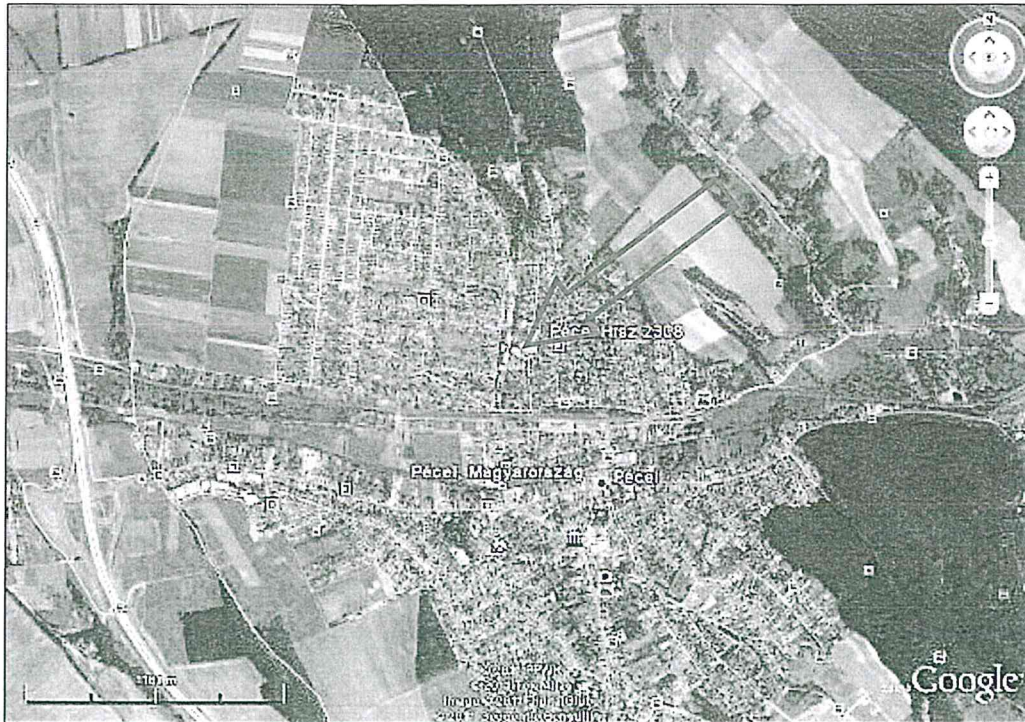
10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) előírásai

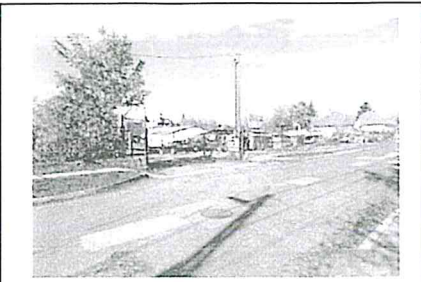

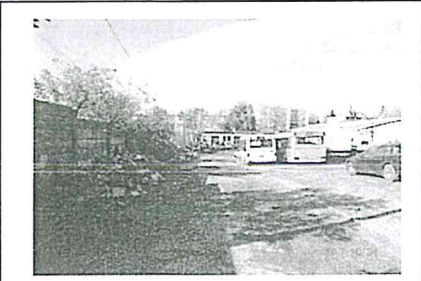


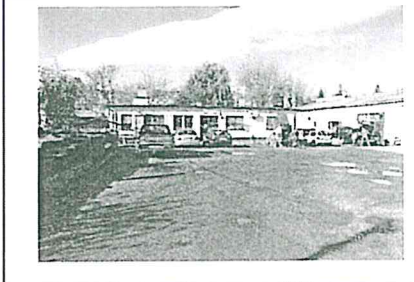

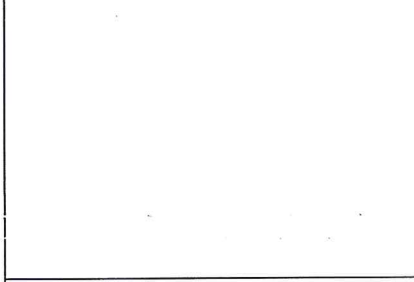
75. § Az építési övezet területén nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
76. § A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - igazgatási, iroda- és szociális épület,
 - parkolóház, üzemanyag-töltő,
 - sportépület és építmény,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, lakóterülettől legalább 200 méter távolságra,
 - a gazdasági tevékenységet kiszolgáló szállásjellegű és lakóépület, legfeljebb egy lakással, a tulajdonos illetve a dolgozók számára.
77. § Az épületekben a következő funkciók helyezhetők el:
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági és raktározási funkció,
 - kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátási funkciók,
 - igazgatási, irodai, sportfunkciók,
 - szállás- és lakófunkció.
78. § A lakóterülettel szomszédosan elhelyezkedő üzem saját telkén, a lakóterület felé, minimum 10 méter szélességben kétszintes, és 3 méter széles háromszintes növénytelepítésű zöldsáv alakítandó ki.
79. § Az építési övezet telkei legfeljebb 3 méter magas, áttört kerítéssel keríthetők le.
80. § A település-szerkezeti jelentőségű utak mellett, 50 méter széles teleksávon belül szabadtéri raktározás nem folytatható.
81. § Az építési övezetben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeknek, különösen siló, víztorony, kémény magassága nem lehet több 30 méternél. Egyéb építményekre az építési övezeti előírásoknak megfelelő építménymagasságot kell betartani.

85. § A GkSz-SZ.4 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 20 000m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 50 % lehet,
- d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 2,0 lehet,
- e) a telek legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- f) az épületmagasság legfeljebb 12,5 méter,
- g) az elő-, oldal-, hátsó kert mérete 6,5 méter.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Earth)



Cím:	2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18.		
hrs:	2310	Dátum:	2017.10.24. aktualizálás 2020.03.17.
			
Kossuth utca 18, telephely bejárat	Kossuth utca		
			
Kerítés, telephely	Telephely		
			
Telephely	Iroda épület		
			
Raktár épület			

TÁRGYI ESZKÖZ LEJTÁR

Pécel Üzemeltető Kft. (10804908-2-13) - 2020



Leltári szám	Típus	Megnevezés (gyári szám)	Hely	Mennyiség (könyv szerint)	Mennyiség (fellelt)
001/2018	KÉ	porszívó		2	.....
001/2019	KÉ	Főnöki szék		1	.....
002/2018	KÉ	ventilátor		1	.....
002/2019	TE	Makita akkus szerszámszett		1	.....
003	KÉ	YIP-211 DETK 115 típusú agrogé		1	.....
003/2018	KÉ	akkus fűrógép		2	.....
003/2019	KÉ	Makita szűrőfűrész		1	.....
004	KÉ	Kossuth u. 18.sz. ingatlan		1	.....
004/2018	KÉ	külső merevlemez HDD 1TB		1	.....
004/2019	TE	Cobra bontókalapács + vésők		1	.....
004/2019	TE	Műtrágyaszóró		1	.....
005/2018	KÉ	szünetmentes tápegység		2	.....
005/2019	TE	Honda benz. döngölő		1	.....
006/2018	KÉ	összecsukható zsámoly		1	.....
006/2019	KÉ	mikro		1	.....
007/2018	KÉ	FAL 32 optikai szintező szett		1	.....
007/2019	KÉ	kávéfőző		1	.....
008/2019	KÉ	Hegesztő inverter		1	.....
009/2018	KÉ	Huawei Mate 10Lite mobiltelefo		1	.....
114-1-6	IM	Kulcs-Soft integrált rendszer		1	.....
114-10	KÉ	Szoftver MS Office 2013 Home a		1	.....
114-11	KÉ	Szoftver MS OEM Windows7 PRO		1	.....
114-12	KÉ	Szoftver OEM Windows7 Pro		1	.....
114-13	KÉ	Szoftver MS Office 2013 Home B		1	.....
114-7	KÉ	Microsoft OEM Windws7 Pro 64bi		1	.....
114-9	KÉ	Szoftver MS OEM Windows 7Pro		1	.....
131-1	TE	Unimogra szerelhető szőszóró		1	.....
131-120	TE	Patka úthenger vibrációs	nem működik	1	.....
131-177	TE	Profil Kanál 1500		1	.....
131-179	KÉ	Elektromos fűszegélyvágó Black		1	.....
131-180	KÉ	Graphite sarokcsiszoló+gyémánt		1	.....
131-181	KÉ	Motoros lombfűvő Ryobi		1	.....
131-2	TE	Unimogra szerelhető tolólap		1	.....
131-3	TE	Belle típusú mini homlokrakodó		1	.....
131-5	TE	Tolólap egyéb típus		1	.....
131-6	TE	Tolólap egyéb típus RÁBA		1	.....
131-7	TE	Erdészeti zúzó V31 lipcsei		1	.....
131-71	TE	JPL-100 Lapvibrátor	JPL-100 Lapvibrátor	1	.....
131-72	TE	RZ-111 aljzatvágógép,gyémántré		1	.....
131-76	TE	Láncos fűkasza vízszintes teng		1	.....
131-78	TE	Benzinmotoros aggregátor		1	.....

TÁRGYI ESZKÖZ LEJTAR

Pécel Üzemeltető Kft. (10804903-2-13) – 2020



Leltári szám	Típus	Megnevezés (gyári szám)	Hely	Mennyiség (könyv szerint)	Mennyiség (fellelt)
131-82	KÉ	HP LaserJet M127 nyomtató		1	
131-83	TE	FS460 C-EM prof.motoros kasza		1	
131-84	KÉ	FS38 motoros szegélynyíró		1	
131-85	TE	Nilfisk száraz porszívó		1	
131-86	TE	Viking MB545 benzinmotoros fűn		1	3 db
131-87	KÉ	MS171 Motorfűrész Husqvarna 872 XP		1	
131-88	TE	FS460 C-EM prof.motoros kasza		1	
131-89	TE	FS460 C-EM prof.motoros kasza		1	
131-90	TE	FS460 C-EM prof.motoros kasza		1	
131-91	TE	FS460 C-EM prof.motoros kasza		1	
131-94	TE	STIHL75 ágvágó gép		1	
131-96	TE	Szerszámokocsi 6 fiókos		1	
131-97	KÉ	Fúrókalapács 900W SDS+4funkció		1	
132-1	TE	Mazda B-Series DBL CAB2.5TDtgk	T	1	
132-23	TE	IVECO 35C12D billencs tehergk		1	
132-28	TE	Iveco Eurocargo tehergk	MÓSDOLY MELLÉL	1	
132-29	TE	JB3CX arokászó földmunkagép	MÓSDOLY MELLÉL	1	
132-3	TE	Fiat Ducato tehergk		1	
132-31	TE	IVECO Dayli tehergk		1	
132-4	TE	Mercedes Unimog U1000 tehergk		1	
132-6	TE	IVECO Dayli tehergk	MÓSDOLY MELLÉL	1	
132-8	TE	AEBI úttisztító locsoló seprő		1	
141-1	TE	Videorendszer Kossuth u. 18.		1	
141-11	KÉ	Hőlégbefűvő		1	
141-114	TE	Karácsonyi díszfény tartozékok		1	
141-90	KÉ	Sövényvágó HS-45		1	
142-76	TE	Opel Vivaro gépjármű		1	
143-1	KÉ	Notebook Acer E1-531 15,6"		1	
143-3	TE	Notebook DELL Inspiron 3521		1	
143-7	KÉ	Hajdu Z-120 elektromos víztároló		1	
145-15	KÉ	Akkumulátor töltő-indító		1	
145-16	KÉ	Telephelyi számítógép		1	
145-2	KÉ	Betonkeverő		1	
145-78	KÉ	Samsung Galaxy J1black mobilte		1	
145-79	TE	Szaneli		1	
145-8	KÉ	Multifunkciós állvány		1	
145-80	KÉ	Kávéfőző		1	
145-81	KÉ	Számítógép-könyvelés IntelCore		1	
145-82	KÉ	Szalagfüggöny (2db)		1	
145-83	KÉ	Sőrpád garnitúra (2db)		1	
145-84	KÉ	Telefon KX-TG2511/2711		1	

TÁRGYI ESZKÖZ LELTÁR

Pécel Üzemeltető Kft. (10804908-2-13) - 2020



Leltári szám	Típus	Megnevezés (gyári szám)	Hely	Mennyiség (könyv szerint)	Mennyiség (fellelt)
145-85	KÉ	Hűtőgép BEKO DSA		1	.....
145-86	KÉ	Fűnyíró-benzinmotoros MAKITA	Sz. Iványi új 100/1	1	.....
145-87	KÉ	Fűnyíró benzinmotoros MAKITA		1	.....
145-90	KÉ	Diktafon Olympus		1	.....
145-92	KÉ	Samsung Galaxy J3		1	.....
145-93	KÉ	Mobiltelefon Samsung Galaxy J3	GRAND PRIME	1	.....

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pécel Város Önkormányzata (Székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószám: 15730538-2-13., Törzskönyvi azonosító szám: 730534, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740120, Statisztikai számjel: 15730538-8411-321-13., Képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint Tulajdonos – a továbbiakban: **Tulajdonos** –

másrészről a

Pécel Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Cégjegyzékszám: 13-09-066280, Adószám: 10804908-2-13., statisztikai számjele: 10804908-6832-113-13, Képviseli: Koricsánszki Tibor ügyvezető), mint Vagyonkezelő – a továbbiakban: **Vagyonkezelő**

között az alulírott napon, az alábbi feltételekkel.

A vagyonkezelési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) további részeiben Tulajdonos és Vagyonkezelő együttesen Szerződő Felek.

1. Szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő Felek a 2020. március 6. napján lekért hiteles tulajdoni lap szemle másolat alapján megállapítják, hogy a Tulajdonos 1/1-ed tulajdoni hányadában áll (bejegyző határozat: 42203/1992.10.14.) a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (továbbiakban: Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában Pécel belterület 2310 hrsz. alatt felvett, természetben a 2119 Pécel, Kossuth Lajos utca 18. (16—2. „felülvizsgálat alatt”) szám alatt található, „kivett üzem” besorolású 3768 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban – beleértve ebbe az épületeket is: **Ingatlan**). Az Ingatlan térképvázlatát és az Ingatlanon álló épületek alaprajzait a Szerződés 1.a.-1.c. melléklete tartalmazza.
- 1.2. Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelenleg is a Vagyonkezelő használatában lévő, közfeladatainak ellátásához szükséges összes gép, eszköz és berendezés a Tulajdonos 1/1 tulajdoni hányadában áll (a továbbiakban: **Ingó vagyon**).
- 1.3. Tulajdonos a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: **Mötv.**) 109. § (1) bekezdése alapján az 1.1. pont szerinti Ingatlan és az 1.2. szerinti Ingó vagyon összességére (a továbbiakban együttesen: **Vagyon**) önkormányzati közfeladatainak ellátása céljából ingyenes **vagyonkezelői jogot alapít, melyet a Vagyonkezelő elfogad.**
- 1.4. Tulajdonos kijelenti, hogy a vagyonkezelői jog alapítását és a Szerződés megkötését a Tulajdonos Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Polgármestere a .../2020. (IV. ...) számú határozatával elfogadta, jóváhagyta.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

- 1.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy Vagyonkezelő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19. ae) pontjának megfelelően a Tulajdonos 100%-os tulajdonában álló a Tulajdonos közfadatainak körébe tartozó, - az Möt. 13. § (1) bek.
- 2. pontja szerinti –településüzemeltetési és
 - 5. pontja szerinti - környezet-egészségügyi
- feladatokat ellátó jogi személy, gazdasági társaság.
- Vagyonkezelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 1.6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vagyonkezelés célja az Önkormányzat településüzemeltetési és egyes környezet-egészségügyi feladatainak biztosítása.
- 1.7. Vagyonkezelésbe vett ingóságok felsorolása (Ingó vagyon):
- A Szerződés tárgyát képező Ingó vagyont a Szerződő Felek által egyeztetett és ellenjegyzett leltár tartalmazza és a Szerződés 2. mellékletét képezi.
- 1.8. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy –a Szerződésben rögzítettek alapján – Tulajdonos ingyenes vagyonkezelésbe adja, Vagyonkezelő közfeladat ellátása céljából **határozatlan időtartamra** vagyonkezelésbe veszi az 1.1. szerinti Ingatlan 21/25 arányú tulajdoni hányadát – amely természetben az Ingatlannak a „B” épületében lévő 4-6. számú krízislakás és az ezek előtti elkerített telekterület nélküli része (a Szerződés 3. melléklete) –, valamint az 1.2. szerinti ingóságokat, azaz a Vagyon egészét.
- 1.9. Szerződő Felek a vagyonkezelésbe adott Vagyon értékét az alábbiak szerint határozzák meg:
- a) Az 1.1. pont szerinti Ingatlan értéke a Szerződés megkötésekor: 102.700.000,- Ft, azaz százkettszázötvenhét ezer forint, mely érték az Áfát is tartalmazza.
 - b) Az 1.2. pont szerinti Ingó vagyon összértéke a Szerződés 2. mellékletébe foglalt eszközök könyv szerinti összege.
- 1.10. Tulajdonos a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Földhivatal az Ingatlan 21/25 arányú tulajdoni hányadára – természetben az Ingatlannak a „B” épületében lévő 4-6. számú krízislakás és az ezek előtti elkerített telekterület nélküli része (a Szerződés 3. melléklete) – Vagyonkezelő vagyonkezelői jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
- 1.11. **Szerződő Felek kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a Tulajdonos 1.10. pont szerinti hozzájárulására tekintettel Vagyonkezelő – határozatlan időtartamra szóló – vagyonkezelési jogát az Ingatlanra 21/25 arányban bejegyezni szíveskedjék.**
- 1.12. A vagyonkezelői jog átadása nem érinti a Tulajdonos közfeladat ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása a Tulajdonos feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a Vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történik.
- 1.13. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vagyon egészére a Vagyonkezelő vagyonkezelői joga az Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre, azonban Vagyonkezelőt a Szerződés megkötésének időpontjától kezdve megilletik a vagyonkezelő jogai és terhelik kötelezettségei.
- 1.14. Szerződő Felek megállapodása alapján a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzetéséről a Tulajdonos köteles gondoskodni, e Szerződés aláírásától számított 30 (harminc) napon belül.
- 1.15. Tulajdonos köteles a jogerős bejegyző határozatot a kézhezvételt követően haladéktalanul a Vagyonkezelő részére megküldeni.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

- 1.16. Szerződő Felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy a Szerződésben rögzítetteket az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésig is kötelezőnek ismerik el.
- 1.17. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Mőtv. 109. § (11) bekezdése alapján a Vagyon vagyonkezelésbe adása illetékmentes.

2. Szerződő Felek jogai és kötelezettségei

- 2.1. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésében levő Vagyont jogosult használni. Szerződő Felek a Szerződés aláírásának napját követő 3 munkanapon belül kötelesek birtokbaadási jegyzőkönyvet felvenni, melyben (fotó melléletekkel együtt) rögzítik az Ingatlan átadáskori állapotát.
- 2.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vagyonkezelői jog ingyenes átadásakor figyelembe vették az Ingatlan fenntartási költségeit, valamint annak jelenlegi értékét, állapotát.
- 2.3. Tulajdonos kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, melyen harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vagyonkezelői jogokat korlátozná vagy kizárná.
- 2.4. Vagyonkezelőt a vagyonkezelésébe kerülő Vagyonnal kapcsolatban a tulajdonos jogai illetik és a tulajdonos kötelezettségei terhelik, beleértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli és beszámoló-készítési kötelezettséget is, azzal, hogy
- a Szerződés alapján a Vagyont sem részben, sem egészében nem idegenítheti el, valamint nem terhelheti meg *(ez alól kivételt képez a jogszabályon alapuló, továbbá az Ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek, vagy a Tulajdonos javára alapított használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog),*
 - a Vagyont biztosítékul nem adhatja,
 - a Vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet,
 - a vagyonkezelői jogot harmadik személyre át nem ruházhatja, nem terhelheti meg,
 - polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a Vagyonra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá a ingatlanokra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek, vagy a Tulajdonos javára alapított használati, vezeték- és szolgalmi joghoz történő hozzájárulást.
- 2.5. Vagyonkezelő a Vagyont a biztonsági előírások és a rendes gazdálkodás szabályainak rendeltetészerű betartásával - mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül - köteles használni, szedni hasznait.
- 2.6. Amennyiben Vagyonkezelő a Vagyon hasznosítását másnak átengedi, a használó magatartásáért, úgy felel, mint a sajátjáért.
- 2.7. Vagyonkezelő – az Ingatlan biztosítását kivéve – viseli a Vagyonnal összefüggő valamennyi költséget, közterhet, díjat, valamint köteles teljesíteni a Vagyonnal kapcsolatban a jogszabályban, illetve a vagyonkezelési szerződésben előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási és elszámolási kötelezettségeket.
- 2.8. Az Ingatlan biztosításáról a Szerződés megkötése időpontjában a Tulajdonos gondoskodik és e biztosítás a Szerződés időtartamára fenntartja.
- 2.9. A Vagyon értékét, annak változásait Vagyonkezelő köteles nyilvántartani. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a Vagyon elsődleges rendeltetése szerinti közfeladat megjelölését is, azzal, hogy a nyilvántartási adatok – a minősített adatok kivételével – nyilvánosak.
- 2.10. Vagyonkezelő a Vagyont érintő lényeges változást, a változás bekövetkezésétől számított 5 (öt) munkanapon belül köteles jelenteni a Tulajdonos részére. Vagyonkezelő köteles továbbá a

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

Tulajdonost haladéktalanul értesíteni a Vagyont fenyegető veszélyről, továbbá minden olyan tényről, adatról és körülményről, amely a vagyon rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, vagy a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, továbbá köteles bejelenteni, ha jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza. Az értesítés elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést Vagyonkezelő köteles viselni.

- 2.11. A Vagyonkezelő tűrni köteles, hogy a Tulajdonos a veszély elhárítására, a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye.
- 2.12. Vagyonkezelő felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye, melynek megtérítése Vagyonkezelő kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett kár alkalmazottja, ügyfele vagy érdekkörében eljáró más személy magatartására vezethető vissza. Nem terheli azonban a Vagyonkezelőt kártérítési kötelezettség, amennyiben bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben a közvagyon használójától elvárható.
- 2.13. Vagyonkezelő köteles gondoskodni a Vagyon értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról. Amennyiben Vagyonkezelő a Vagyont rendeltetésellenesen használja, a Tulajdonos kötelezheti a rendeltetésellenes használat megszüntetésére, melynek elmaradása esetén kártérítést követelhet.
- 2.14. Vagyonkezelő a Vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni.
- 2.15. Vagyonkezelő a Vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.
- 2.16. Vagyonkezelő köteles továbbá
 - a) a Vagyont a számviteli törvény előírásai szerint a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben a Szerződésben rögzített értéken állományba venni,
 - b) a számviteli politikájában meghatározott módon terv szerinti értékcsökkenést elszámolni (visszapótlási kötelezettség),
 - c) a Vagyont érintő gazdasági eseményekről a Tulajdonos megkeresésének kézhezvételét követő 30 napon belül írásban adatokat szolgáltatni,
 - d) éves gyakorisággal az értékcsökkenés visszapótlásával kapcsolatos elszámolást elvégezni úgy, hogy a vagyonkezelésbe vett vagyonelemek köre után előírt visszapótlási kötelezettségének teljesítése megállapítható legyen.

3. Vagyonkezelés ellenőrzése, éves elszámolás

- 2.17. A Tulajdonos - előzetes értesítés alapján, Vagyonkezelő működésének zavarása nélkül - évente legalább egy alkalommal ellenőrzi a Vagyonnal történő gazdálkodást, továbbá a Vagyon rendeltetésszerű használatát, melyhez Vagyonkezelő éves elszámolást köteles készíteni, mely éves elszámolás tartalmazza a Vagyonra vonatkozó vagyonkimutatást.
- 2.18. Az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselője jogosult:
 - a) az ingatlanokba belépni és ott tartózkodni,

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

- b) az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó papír alapú és elektronikus iratokba – az adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni,
 - c) Vagyonkezelő alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni.
- 2.19. Az Önkormányzat az ellenőrzés eredményéről értesíti a Vagyonkezelőt, továbbá, amennyiben megállapításai annak hatáskörét érintik, az Állami Számvevőszéket is.
- 2.20. Vagyonkezelő ügyvezetője, illetve arra felhatalmazott dolgozója jogosult:
- a) az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
 - b) az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre észrevételt tenni.
- 2.21. Vagyonkezelő ügyvezetője, illetve dolgozója köteles:
- a) az ellenőrzés végrehajtását elősegíteni, abban együttműködni,
 - b) az ellenőrzést végző részére szóban vagy írásban kért tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
 - c) az ellenőrzés zavartalan elvégzéséhez szükséges egyéb feltételeket megteremteni.
- 2.22. A Vagyonkezelő éves elszámolást köteles - következő naptári év március 1. napjáig - elkészíteni, melyet a Tulajdonos képviselő-testülete hagy jóvá.
- 2.23. Az éves elszámolásban a megelőző üzleti évben kezelt Vagyonnal kapcsolatos történéseket kell bemutatni. Az éves elszámolásban be kell mutatni a Vagyon leírási kulcsát, nyitó értékét, értékcsökkenését (terven felüli értékcsökkenését) valamint tárgyévi december 31-i értékét. Be kell mutatni továbbá a Vagyon változásait, így az értékváltozásokat, valamint egyéb, a Vagyont érintő gazdasági eseményeket. Az éves elszámolásban be kell mutatni továbbá a hasznosításból eredő bevételeket és költségeket.
- 2.24. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy beruházáson, felújításon és karbantartáson a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezéseit értik.

4. Működési költségek viselésének szabályai

- 4.1. Vagyonkezelő az Ingatlanra köteles a közüzemi szolgáltatókkal önállóan szerződést kötni.
- 4.2. Vagyonkezelő köteles a bérbe adott ingatlanrészek közüzemi szolgáltatásai tekintetében gondoskodni a bérlői felhasználások mérhetővé tételéről azt feladatként akár a bérlőkre átruházva, akár saját eljárásában.

5. A szerződés módosítása, megszüntetése

- 5.1. A Szerződést módosítani vagy kiegészíteni kizárólag írásban és csak a Szerződő Felek közös akaratával lehet.
- 5.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést annak hatálya alatt rendes felmondással, 60 napos felmondási idővel, indokolás nélkül kizárólag Tulajdonos jogosult megszüntetni.
- 5.3. Szerződő Felek a Szerződést azonnali hatályú – indokolással ellátott – felmondással megszüntethetik, ha a másik fél a Szerződésben vállalt, vagy jogszabályba foglalt kötelezettségét súlyosan megszegi, mely szerződés- vagy kötelezettségszegést a másik fél által írt írásbeli felszólítás átvételét követő 15 napon belül sem szünteti meg.
- 5.4. Tulajdonos az 5.3. pontban írtakon felül a Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

- a) Vagyonkezelő a vele szemben a Szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról a Tulajdonost nem tájékoztatta,
 - b) Vagyonkezelővel szemben a Szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul,
 - c) Vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott,
 - d) Ha Vagyonkezelő vállalt közfeladatait nem látja el, vagy más szerződészegést követ el.
- 5.5. Az azonnali hatályú felmondás annak átvételével hatályosul. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél székhelyére küldött és „nem kereste” vagy az átvételt megtagadó jelzéssel visszaérkezett felmondások a nem kereste jelzés esetén az átvételi lehetőség napját követő napon, az átvétel megtagadása esetén pedig az átvétel megtagadását követő napon átvettnek minősülnek.
- 5.6. Vagyonkezelő a vagyonkezelői jogának megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 30 napon belül köteles a Vagyont rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Tulajdonos részére visszaadni. Szerződő Felek e határidőn belül kötelesek birtokbaadási jegyzőkönyvet felvenni, melyben (fotó mellékletekkel együtt) rögzítik az Ingtatlan visszaadáskori állapotát.
- 5.7. Amennyiben Vagyonkezelő – a Szerződés megszűnése esetén – az ingatlanokat az előírt határidőig nem hagyja el, a Tulajdonos jogosult azokat az Ingó vagyonnal együtt birtokba venni, a Vagyonkezelő vagyonkezelésbe nem adott esetleges ingóságairól két tanúval hitelesített leltárt készíteni, és Vagyonkezelőt ezen ingóságok 8 napon belüli elszállítására írásban felszólítani. Amennyiben a Vagyonkezelő az írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem szállítja el ingóságait, a Tulajdonos jogosult a Vagyonkezelőnek az ingatlanokon lévő vagyontárgyait a Vagyonkezelő költségén elszállíttatni és megfelelő helyen történő raktározásáról - Vagyonkezelő költségén – gondoskodni, vagy Vagyonkezelő költségén hulladéklerakóban elhelyezni, mely esetben az ingóságok értékére Vagyonkezelő nem tarthat igényt.
- 5.8. A Szerződés megszűnése esetén Vagyonkezelő a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről köteles gondoskodni.

6. Kapcsolattartók kijelölése

- 6.1. Szerződő Felek a Szerződéssel kapcsolatos feladataik ellátása kapcsán kapcsolattartóként megjelölik:
- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Tulajdonos részéről: | Bene Attila István |
| Beosztása: | műszaki és beruházási irodavezető |
| Telefon: | +36-20-348-9769 |
| E-mail: | bene.attila@pecel.hu |
| Vagyonkezelő részéről: | Koricsánszki Tamás |
| Beosztása: | ügyvezető |
| Telefon: | +36-20-218-800 |
| E-mail: | varosuzemeltetes@pecel.hu |
- 6.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy a kapcsolattartást elektronikus úton a 6.1. pontban rögzített email címre küldve is elfogadottnak tekintik.

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405

- 6.3. Szerződő Felek a Szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. László Jenő ügyvédet (KASZ: 36064405) a Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint, hogy az ingatlan-nyilvántartásnál teljes jogkörrel eljárjon, és Szerződő Feleket képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Záró rendelkezések

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat békés úton, tárgyalásokkal rendezik. Esetleges jogvitájuk rendezésére kikötik a Tulajdonos székhelye szerinti rendes bíróság kizárólagos illetékességét.
8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény rendelkezései az irányadók.
9. Szerződő Felek a Szerződést elolvasták, közösen értelmezték és kijelentik, hogy az szerződéskötési akaratukat teljes körűen tartalmazza, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a Szerződést egyáltalán nem, vagy más tartalommal kötötték volna meg.
10. A Szerződésben foglalt adatokat, tényeket eljáró ügyvéd a Szerződő Felek előadása alapján rögzítette, melyek valóságáért és pontosságáért Szerződő Felek feltétlen felelősséget vállalnak.
11. Szerződő Felek a 7 (hét) oldalból, 11 (tizenegy) pontból és 3 (három) mellékletből álló Szerződést annak közös elolvasása és értelmezése után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2020. május ...

Pécel, 2020. május ...

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Készítettem és ellenjegyzem Pécelen, 2020. május.... napján:

.....
Dr. László Jenő ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36064405
székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4.
tel: 1 2258180, 0620 9161987; e-mail: laszlojeno@gmail.com

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Tulajdonos

Pécel Üzemeltető Kft.,
Képv.: Koricsánszki Tibor ügyvezető
Vagyonkezelő

Dr. László Jenő
ügyvéd
KASZ: 36064405