



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 99/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde a 2021/2022-es tanévben óvoda tejjel történő ellátásáról**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata a Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde Intézmény 2021/2022-es tanévben óvoda tejjel történő ellátására az ABAÚJTEJ Kft.-vel köt szállítói szerződést.

(Írásos anyag csatolva: 1. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.

  
Sváb Antal  
polgármester



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **A Szikszó, belterület 2133 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó, belterület 2133 helyrajzi számú, természetben 3800 Szikszó, Alsópince sor 7-1. szám alatt található 34 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett présház” megnevezésű ingatlant 300.000.-Ft., azaz háromszázezer forint vételárért.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserba Attila jogi képviselőt.  
(Írásos anyag csatolva: 2. számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.





**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 101/2021. (V.13.) számú Határozata**

**A „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszói Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül nyilvántartott projekthez kapcsolódó Közbeszerzési szakértői feladatok ellátásának biztosítására benyújtott ajánlatok elbírálásáról**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere úgy határoz, hogy **A „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszói Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül nyilvántartott projekthez kapcsolódó Közbeszerzési szakértői feladatok ellátásával a beérkezett ajánlatok közül a legalacsonyabb összegű ajánlatot adó Kiss Brigitta EV-t. (3519 Miskolc, Bártfai u. 9. sz.) bízta meg.**

A szervezet által adott ajánlati ár: nettó 2.500. 000,- Ft (bruttó 3.175.000,- Ft)

Felkéri a Szikszói Közös Önkormányzati Hivatalt a szerződés előkészítésére.  
(Írásos anyag csatolva: 3. számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.

  
Sváb Antal  
polgármester



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 102/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **A Szikszó, külterület 045/48 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **045/48** helyrajzi számú, **476 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyónátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.

(Írásos anyag csatolva: 4. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.

  
Sváb Antal  
polgármester



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 103/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **A Szikszó, külterület 045/49 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **045/49** helyrajzi számú, **162 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyónátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.  
(Írásos anyag csatolva: 4. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.

  
Sváb Antal  
polgármester



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 104/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **A Szikszó, külterület 023/36 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezéséről**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **023/36** helyrajzi számú, **30 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását.

Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyónátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.  
(Írásos anyag csatolva: 4. számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.



*Antal*  
Sváb Antal  
polgármester



**Szikszó Város Önkormányzata**  
3800 Szikszó, Kálvin tér 1.  
Tel: (46) 596-450; Fax: (46) 596-211  
titkar@szikszo.hu

## HATÁROZAT

### **Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2021. (V.13.) számú Határozata**

#### **A Szikszói Zsidó temető felújítása témájú projekt keretében kivitelező kiválasztásáról**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata a Szikszói Zsidó temető felújítása témájú projekt keretében vállalkozási szerződést köt a Heritage Hungary Kft.-vel (3937 Komlóska, Rákóczi út 9., cégjegyzékszám: 05-09-031275, képviseli: Dr. Krajnyák Zsolt ügyvezető) a Szikszó 2189. hrsz. alatt található zsidó temető rekonstrukciójának elvégzésére, azon belül sírhelyek felújítására vonatkozóan bruttó 8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint összegben.

(Írásos anyag csatolva: 5. számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Szikszó, 2021. május 13.

  
Sváb Antal  
polgármester

**1. számú melléklet**

**Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere**  
**3800 Szikszó, Kálvin tér 1.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Szám: Pü/1325-7/2021.**

**Tárgy: Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde óvoda tejjel történő ellátása a 2021/2022-es tanévben**

Szikszó Város Önkormányzata az óvoda- és iskolatej program szabályozásáról szóló 21/2017.(IV.26.) FM rendelet 10.§ (1) bekezdése alapján a 2021/2022-es tanévre vonatkozóan ajánlattételi felhívást tett közzé a Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde óvoda tejjel történő ellátására.

A felhívásra, ajánlattételi határidőig (2021. május 12. 12:00) egy ajánlat érkezett be:

- |    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 1. | Ajánlattevő neve:      | ABAÚJTEJ Kft.                                 |
|    | Ajánlattevő székhelye: | 3849 Forró, Kakastanya                        |
|    | Ajánlati ár:           | nettó 209,52.-Ft/liter (bruttó 220.-Ft/liter) |

Az ajánlat bontása és értékelése a szabályzatnak megfelelően megtörtént, az ajánlat megfelelt a felhívásban meghatározott előírásoknak, így az ajánlattevő ABAÚJTEJ Kft.-vel a Szikszói Városi Óvoda és Bölcsőde tejjel való ellátására a szállítási szerződés megkötésre kerülhet.

Szikszó Város Önkormányzatának a szerződés teljesítésével kapcsolatban költsége nem keletkezik, a szállító vállal minden ezzel kapcsolatos kiadást és intézkedést.

Szikszó Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselőtestület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Szikszó, 2021. május 12.

**Sváb Antal sk.**  
**polgármester**



## HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021.(V.....) számú Határozata**

**Szikszo Városi Óvoda és Bölcsöde óvoda tejjel történő ellátása a 2021/2022-es tanévben**

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszo Város Önkormányzata a Szikszo Városi Óvoda és Bölcsöde Intézmény 2021/2022-es tanévben óvoda tejjel történő ellátására ABAÚJTEJ Kft-vel köt szállítói szerződést.

(Írásos anyag csatolva: ..... számú melléklet)

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

## Szállítási szerződés

amely létrejött egyrészről az **ABAÚJTEJ Kft.**

székhelye: **3849 Forró, Kakastanya**

adószáma: **27051085-2-05**

Magyar Államkincstártól kapott ügyfél-azonosító: **1034025800**

cégjegyzékszám: **05-09-032058**

európai uniós szállítási engedélyszám: **HU 534 EK**

képviselő neve: **Bodnárné Luhály Éva igazgató**

képviselő címe: **3849 Forró, Kakastanya**

kapcsolattartó neve: **Varga Lajos, kereskedelmi vezető**

kapcsolattartó címe: **3849 Forró, Kakastanya**

kapcsolattartó e-mail címe: **iskolatej@abaujtej.hu**

kapcsolattartó telefonszáma: **06-46/385-711,06-30/611-5209**

fax száma: **06-46/587-384**

(a továbbiakban: szállító),

másrészről a **Szikszó Város Önkormányzata**

székhelye: **3800 Szikszó, Kálvin tér 1.**

adószáma: **15725723-2-05**

Magyar Államkincstártól kapott ügyfél-azonosító (ha van):

képviselő neve: **Sváb Antal Béla**

képviselő címe: **3800 Szikszó, Kálvin tér 1.**

kapcsolattartó neve: **Piskótiné Gyöngyösi Ivetta**

kapcsolattartó címe: **3800 Szikszó, Kálvin tér 1.**

kapcsolattartó e-mail címe: **titkar@szikszo.hu, vezeto@szikszoovi.hu**

kapcsolattartó telefonszáma: **06-46/596-444, 06-30/628-3728**

fenntartó Oktatási Hivatal/MÁK által kiadott azonosítója: **12392011**

fenntartó Oktatási Hivatal/MÁK nyilvántartása szerinti típusa: **városi önkormányzat**

(a továbbiakban: fenntartó) között az alulírott helyen és napon az alábbi nevelési-oktatási intézmény(ek) (a továbbiakban: átvevő) vonatkozásában:

Az átvevő intézmények adatait a szerződés elválaszthatatlan részét képező **2.számú** melléklet tartalmazza.

A támogatás előfinanszírozója: **a szállító**.

A fenntartó köznevelési tevékenysége tekintetében általános forgalmi adó visszaigénylésére jogosult: **igen/nem**

### 1. A szerződés tárgya

A szállító vállalja, hogy a 2021/2022. tanévtől kezdődően, vagyis **2021. szeptember 01. napjától (szállítás kezdőnapja) kezdődően 2022. július 31.napjáig** (szállítás vége dátum) az óvoda- és iskolatej program szabályozásáról szóló 19/2021. (V.5.) AM rendeletben (a továbbiakban: rendelet) meghatározott óvodák és általános iskolai tanulók tejjel és tejtermékkel való ellátásához nyújtott támogatás keretében a jelen szerződésben meghatározott termékeket szállít az átvevő részére, valamint a fenntartó vállalja, hogy az átvevő a terméket átveszi és a végső kedvezményezettek (óvodások, sajátos nevelési igényű óvodások, általános iskolai tanulók és sajátos nevelési igényű általános iskolai tanulók) részére kiosztja.

#### A 2021/2022. tanévben szállítandó termékek:

I/a. Félzsíros tej (zsírtartalom 2,8%)

Kiszerezés: polyzsák

Egységnyi mennyiség (kiszerezésenként mértékegységgel): 1 l-es műanyag zsák

Egységár: bruttó **220,- Ft/liter** (nettó: 209,52 Ft/l)

Tejegyenérték: 1 liter / zsák

Napi/alkalmankénti leszállítandó (megrendelhető) mennyiség: ellátandó tanulói létszám / 5 fő x 1 literes zsák/ nap.

A fentiekben megjelölt termékekre a szállító a tanév vonatkozásában folyamatos szállítást vállal. A szállító tejipari feldolgozó üzemmel rendelkezik (HU 534 EK).

A szállítandó termékek megfelelnek a 2021/2022. tanévre hatályos óvoda- és iskolatej program szabályozásáról szóló 19/2021. (V.5.) AM rendeletnek.

## **2. A 2021/2022. tanév során szállítandó termékek összesítése**

A szállítandó termékek és az azokat előállító üzemek adatait a szerződés elválaszthatatlan részét képező **1.számú** melléklet tartalmazza.

## **3. A teljesítés helyszíne, és a szállítandó termékek**

**3.1 Az átvevő nevelési-oktatási intézmények adatait és a létszámadatokat** a szerződés elválaszthatatlan részét képező **3. számú** melléklet tartalmazza.

**3.1.1 A tanév adatait** a szerződés elválaszthatatlan részét képező **4. számú** melléklet tartalmazza.

**3.1.2 Tanév során intézményenként szállítandó termékek adatait** a szerződés elválaszthatatlan részét képező **5. számú** melléklet tartalmazza.

A szállítandó termékek meg kell felelnie a 2021/2022. évi tanévre hatályos óvoda-, és iskolatej program szabályozásáról szóló AM rendelet [a továbbiakban: rendelet] 5.és 7. §-a szerinti minőségi feltételeknek és előírásoknak.

A rendelet 11. § (1) bekezdése szerint minden héten legalább egy alkalommal a rendelet 1. § 4. pontja szerinti natúr terméket (ami lehet I/a teljes/félzsíros tej, I/a zsírszegény tej, I/c. natúr kefir vagy I/c. natúr joghurt) kell a végső kedvezményezettek számára kiosztani.

## **4. Az áru megrendelése és módosításának lehetősége:**

Az intézmények a napi/**heti** megrendelést a tárgynapot/**tárgyhetet** megelőző napon/**héten** 5.nap (nap) 10 óráig módosíthatják. A megrendelés rendelmódosítása a

- 311-es vevőszámmal kezdődő iskolák esetében ( telefonon +46/385-711, fax + 46/587-384, e-mail: [iskolatej@abaujtej.hu](mailto:iskolatej@abaujtej.hu) ) történhet
- 312-es vevőszámmal kezdődő iskolák esetében ( telefonon a +46/411-955, fax +46/505-825, e-mail: [rendelesmiskolc@abaujtej.hu](mailto:rendelesmiskolc@abaujtej.hu) ) történhet
- 314-es vevőszámmal kezdődő iskolák esetében (telefonon a +46/411-955, fax +46/505-825, e-mail: [rendelesmiskolc@abaujtej.hu](mailto:rendelesmiskolc@abaujtej.hu) )történhet

A fenntartó vállalja, hogy a szorgalmi időben, a tanítási szünetekre, illetve a tanítás nélküli munkanapokra vonatkozó megrendeléseket szükség szerint módosítja vagy lemondja. Gondoskodik arról, hogy ezekre a napokra az intézményei a megrendeléseket szükség szerint módosítsák vagy lemondják.

## **5. A megrendelés teljesítése:**

A fenntartó és intézményei (átvevők) kötelezik magukat arra, hogy a leszállított tejtermékeket átveszik és gondoskodnak azok kiosztásáról.

Minden szállítást 4 példányos szállítólevél kíséri, amelyen az átvétel tényét az átvevő intézmény megbízottja aláírásával igazolja. A szállítólevél egy másolati példányát az intézmény köteles megőrizni, a többi, átvételi igazolással ellátott példányt visszaszolgáltatja a szállító megbízottjának (tehergépkocsi vezető).

## **6. Minőségi kifogások**

A felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben az átvételkor megállapítást nyer, hogy a termék minősége nem felel meg a rendelet 5. és 7. §-ában előírtaknak, az átvételért felelős személy köteles azt a szállító felé jelezni, és a szállító köteles 1 napon belül a kifogásolt terméket kicserélni. Abban az esetben, ha a szállító a fenti kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, úgy az átvételért felelős személy köteles a minőségi kifogást jegyzőkönyvben rögzíteni és azt a szállító képviselőjével aláírni, valamint a jegyzőkönyv másolatát a szállító részére átadni. A szállító köteles együttműködni a nevelési-oktatási intézménnyel és fenntartójával vagy annak képviselőjével a minőségi kifogás jegyzőkönyvezése során. A szállító tudomásul veszi, hogy a minőségi kifogásról a fenntartó köteles a Kincstárt értesíteni.

## 7. Számlázás és fizetési feltételek

A leszállított termékről a szállító a fenntartó részére **havonta** (egy szállítási időszak) egy, az átadott termék adagban kifejezett mennyiségét teljesítési helyszínenként, az ellátott intézményegység nevét, címét, OM azonosítóját, és feladat ellátási hely kódját, a leszállított termék megnevezését, termék kategóriáját és kiszerezését, a rendelet 4. § (1) bekezdés a)-d) pontjainak megfelelő termék esetében a leszállított termék zsirtartalmát, a termékek ellenértékét, a leszállított termék ellenértékének támogatástartalmát, valamint az egyes szállítások időpontjait, továbbá a szállítólevelek számát is tartalmazó számlát állít ki.

Amennyiben a számlán szereplő termékek eltérő típusú végső kedvezményezettek számára kerültek kiszállításra és az egyes típusú végső kedvezményezettek esetében eltérő a támogatási intenzitás, akkor a számlának a fentiekben túl tartalmaznia kell az ellátott végső kedvezményezettek típusát, továbbá végső kedvezményezett típusonként lebontva a leszállított termékmennyiséget (db), a leszállított termékmennyiség bruttó ellenértékét és a leszállított termékmennyiség támogatástartalmát.

A szállítónak tudomása van arról, hogy a rendelet értelmében a leszállított és a végső kedvezményezettek részére kiosztott termék mennyisége alapján, a rendelet 17-18. §-ainak figyelembe vételével támogatást igényelhet a Kincstáron keresztül. A termékek után járó támogatás összegét a Kincstár a rendeletben szabályozott módon, a szállító, mint kérelmező számlájára közvetlenül, utólag téríti meg. Abban az esetben, ha a leszállított termékek bruttó vételára meghaladja a rendelet 18. §. (2) – (3). bekezdésében megjelölt maximum támogatási mértéket, a támogatás és a bruttó vételár különbözetét a fenntartó köteles megtéríteni a szállítónak 60 napon belül.

Valamely, a rendeletben, az 1308/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a gyümölcsök és zöldségek, a banán és a tej oktatási intézményekben való biztosításához nyújtott uniós támogatás tekintetében történő kiegészítéséről és a 907/2014/EU rendelet módosításáról szóló, 2016. november 3-i 2017/40/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletben, a mezőgazdasági termékpiacok közös szervezésével kapcsolatos egyes támogatások és visszatérítések megállapítására vonatkozó intézkedések meghatározásáról szóló, 2013. december 16-i 1370/2013/EU tanácsi rendeletben, az 1308/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a gyümölcsök és zöldségek, a banán és a tej oktatási intézményekben való biztosításához nyújtott uniós támogatás tekintetében történő alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló, 2016. november 3-i 2017/39/EU bizottsági végrehajtási rendeletben, a mezőgazdasági termékpiacok közös szervezésének létrehozásáról, és a 922/72/EGK, a 234/79/EK, az 1037/2001/EK és az 1234/2007/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló, 2013. december 17-ei 1308/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott jogosultsági feltétel – fenntartó hibájából eredő – nem teljesülése esetén a fenntartó köteles a szállító részére a számla teljes összegét megfizetni.

## 8. Promóciós intézkedések

A szállítónak a 12. § (1) bekezdésében meghatározott promóciós intézkedések közül tanévenként legalább két intézkedést vállalnia kell.

A vállalt promóciós intézkedéseknek a rendelet 12. § (2)-(4) bekezdéseiben foglaltakkal összhangban a jelen szerződésben szereplő, valamennyi ellátandó nevelési-oktatási intézménybe járó valamennyi végső kedvezményezettre vonatkozóan meg kell valósulnia.

A promóciós intézkedések megvalósulásáért minden esetben a szállító a felelős.

A szállító által vállalt promóciós intézkedések:

Promóciós intézkedés	Tervezett költség (Ft)	Ellátásra kerülő gyermekek létszáma (fő)	Megvalósítás időpontja(év/hónap)
X Az óvoda-, és iskolatej programmal kapcsolatos interaktív honlap létrehozása és/vagy a tanév során legalább egy alkalommal történő frissítése. Honlap (tervezett) elérhetősége: <a href="http://www.abaujtej.hu/">www.abaujtej.hu / iskolatej</a>	300 000 Ft	165 fő	2021. 09. hó – 2022. 06. hó
<input type="checkbox"/> A tanév során legalább egy alkalommal a termékek előállítóhoz (tejtermelő/tejfeldolgozó) szervezett tanulmányutak.			
X A tanulók tej-, és tejtermékfogyasztásának ösztönzése érdekében szervezett verseny, pályázat, adott jutalom (apró ajándékok, pl. póló, matricák, kitűzők, írószerek, órarend, naptár, uzsonnas doboz, sportszer stb.).	30Ft/ fő	165 fő	2022. 05. hó
<input type="checkbox"/> Kóstoltatás: adott tanévben legalább egy			

alkalommal tej, és tejtermékek kóstoltatása.			
<input type="checkbox"/> A tej és tejtermékek felhasználásával, előállításával kapcsolatos tankönyhai foglalkozás.			

## 9. A felek kötelezettségei

### *A fenntartó köteles:*

1. biztosítani, hogy a leszállított termékeket csak az e szerződésben megjelölt, általa fenntartott intézményekben nevelés-oktatásban részesülő végső kedvezményezettek fogyasztják;
2. biztosítani, hogy a termékeket az e szerződésben megjelölt intézmények más (pl. feldolgozási, kereskedelmi, ételkészítési) célra nem használják fel;
3. biztosítani, hogy a termékek a közétkeztetéstől eltérő időpontban kerüljenek kiosztásra az 1. pontban megjelölt tanulók részére;
4. a kieső támogatás összegét megfizetni a szállító részére, amennyiben valamely jogosultsági feltétel a fenntartó hibájából nem teljesül;
5. az intézmények adataiban (pl. fenntartó neve, fenntartó azonosító, intézmény neve és címe, OM azonosító, feladat ellátási hely azonosító stb.) bekövetkezett változásokat haladéktalanul jelezni, és a vonatkozó jogerős igazoló dokumentumokat haladéktalanul megküldeni a szállító részére;
6. a kiosztások gyakoriságában, valamint a tanítási napok számában bekövetkezett változásokat haladéktalanul jelezni a szállító részére;
7. biztosítani, hogy a jelen szerződésben megjelölt nevelési-oktatási intézmények a rendelet 22. §-ban megjelölt, a programot népszerűsítő plakátot a program teljes időtartama alatt az intézmény főbejáratánál kihelyezzék.
8. biztosítani, hogy a jelen szerződés egy-egy másolati példányát az általa fenntartott és az e szerződésben szereplő nevelési-oktatási intézmények megkapják.

### *A szállító köteles:*

1. visszafizetni az érintett termékmennyiségre jogosulatlanul kapott támogatást, amennyiben megállapítást nyer, hogy a termékeket nem a rendeletben meghatározott, az e szerződésben megjelölt végső kedvezményezettek számára osztották ki, vagy ha a támogatást a rendeletben meghatározott mennyiségétől eltérő mennyiségre fizették ki;
2. a szállítási szerződés jóváhagyásáról, valamint a szállítási szerződésre vonatkozóan a részére kifizetett támogatás összegéről a fenntartót tájékoztatni.

### *A szerződő felek kötelesek:*

1. az alátámasztó okmányokat az illetékes hatóságok felszólítására rendelkezésre bocsátani;
2. a rendelet 19. § (1)-(3) bekezdése szerinti nyilvántartásokat vezetni;
3. alávetni magát az illetékes hatóságok által előírt ellenőrzéseknek, különös tekintettel a nyilvántartások részletes vizsgálatára és a fizikai ellenőrzésre.

### *Az átvevő köteles:*

1. a végső kedvezményezettek számáról és a kiosztott termékek mennyiségéről nyilvántartást vezetni;  
A fenntartó és intézményei, a szállító felé fennálló, az intézmény vezetője által aláírt adatszolgáltatási kötelezettségét (létszám, szállított- és kiosztott termékmennyisége) a szállítást követő hó 10. napjáig köteles teljesíteni.
2. a támogatott termékeket a végső kedvezményezettek részére a közétkeztetéstől eltérő időpontban kiosztani;
3. a végső kedvezményezettek fennálló ételallergiára vonatkozó szülői nyilatkozatokat beszerezni, és a termékek kiosztása során azokat figyelembe venni;
4. a termékek átvételét a szállítólevélen aláírásával igazolni;
5. a szerződésben rögzített szállítási gyakoriság mellett kiszállított termékek minőségének megtartását biztosító tárolási körülményeket biztosítani;
6. selejtezési jegyzőkönyvet vezetni azon termékekről, amelyek a nevelési-oktatási intézményben történő tárolás alatt romlottak meg, vagy sérülésük, szennyeződésük miatt emberi fogyasztásra nem használhatóak fel;
7. a termékek átvételekor emelt minőségi kifogást jegyzőkönyvben rögzíteni, és minőségi kifogásról a fenntartón keresztül a Kincstárt értesíteni;
8. az óvoda-, és iskolatej programot népszerűsítő plakátot a program teljes időtartama alatt a főbejáratánál elhelyezni.

## 10. Iratmegőrzési helyek

A támogatás igénylője iratmegőrzési helyeinek cím szerinti felsorolása.

### 1. Iratmegőrzési hely címe: 3849 Forró, Kakastanya

## 11. Záró rendelkezések

Amennyiben a jelen szerződés hatálya alatt előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a Felek lényeges érdekét sértené, úgy bármelyikük jogosult a jelen szerződést hátrányos jogkövetkezmény nélkül, legkésőbb 2022. április 30. vagy 2023. április 30. napjáig a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal felmondani. A felmondás kizárólag az adott tanév utolsó tanítási/nevelési napjára szólhat.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a jelen szerződésben megjelölt jogszabályi rendelkezések az irányadóak.

Szerződő felek jelen szerződésből eredő mindennemű esetleges nem várt jogviták eldöntésében a szállító székhelye szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság döntésének vetik alá magukat.

Felek tudomásul veszik és jelen szerződés aláírásával nyilatkozzák is, hogy mind a szállító, mind a fenntartó a szerződés teljesítésétől elállhat, ha a Kincstár a vonatkozó szerződést nem hagyta jóvá.

Jelen szállítási szerződést a felek az alul megjelölt napon írták alá azzal, hogy a szerződés teljesítése során a 2021/2022. tanévre hatályos óvoda-és iskolatej program szabályozásáról szóló rendeletben foglaltak szerint járnak el.

Jelen szállítási szerződés két eredeti példányban készült, amelyből egy példány a szállítót, egy példány pedig a fenntartót illeti meg. Továbbá jelen szállítási szerződés egy-egy másolati példánya az ellátásra kerülő nevelési-oktatási intézményeket illeti meg.

Forró, 2021. év május hónap      nap

.....  
szállító

.....  
fenntartó

Szikszo Város Önkormányzatának Polgármestere  
3800 Szikszo, Kálvin tér.1.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Szám: Sz./1065-2/2021.**

**Tárgy: Döntés a 2133 hrsz. ingatlan megvásárlásával kapcsolatban**

Szikszo Város Önkormányzata részére érkezett egy megkeresés a Szikszo belterület 2133 hrsz-ú, természetben a 3800 Szikszo, Alsópincesor 7-1. szám alatt található ingatlan tulajdonosától, aki a kizárólagos tulajdonát képező ingatlant eladásra kínálta fel az önkormányzat részére.

Az ingatlan Szikszo város un. pince falu részén helyezkedik el, mely a város kiemelt fejlesztési területe. Az Önkormányzat gazdasági programja tartalmaz egy Borfalu fejlesztési programot. Ezen ingatlan megvásárlásra ezen program megvalósításának első lépéseihez tartozik.

Az ingatlan forgalmi értékét Hausel László ingatlanvagyon-értékelő megvizsgálta, azt összesen 400.000,- Ft értékben állapította meg. Mindezekre tekintettel Szikszo Város Önkormányzata nevében 300.000,- Ft összegben tettem szóbeli vételi ajánlatot a tulajdonos felé, melyet ő elfogadott.

Szikszo Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Szikszo, 2021. május 13.

Sváb Antal sk.  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021.(V.....) számú Határozata**

### **A Szikszó, belterület 2133 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata megvásárolja a Szikszó, belterület 2133 helyrajzi számú, természetben 3800 Szikszó, Alsópince sor 7-1. szám alatt található 34 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett présház” megnevezésű ingatlant 300.000.-Ft., azaz háromszázezer forint vételárért.

Az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza dr. Cserba Attila jogi képviselőt.  
(Írásos anyag csatolva: .... számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal



<b>Ingatlan címe:</b>	<b>3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1</b>
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>2133</b>
<b>Az értékelés típusa:</b>	<b>Piaci érték meghatározása</b>



## FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

## TARTALOM

<b>AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ELŐZMÉNY.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK .....</b>	<b>6</b>
<b>4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA.....</b>	<b>7</b>
<b>4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE.....</b>	<b>8</b>
<b>5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE .....</b>	<b>9</b>
<b>5.1. A telek elhelyezkedése, környezete .....</b>	<b>9</b>
<b>5.2. AZ INGATLAN ALAPADATAI.....</b>	<b>10</b>
<b>5.3. A FELÉPÍTMÉNY ISMERTETÉSE .....</b>	<b>10</b>
<b>5.4. AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI .....</b>	<b>10</b>
<b>6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA .....</b>	<b>11</b>
<b>HELYISÉGEK FELSOROLÁSA .....</b>	<b>11</b>
<b>7. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS .....</b>	<b>12</b>
<b>7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER.....</b>	<b>12</b>
<b>7.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER .....</b>	<b>13</b>
<b>7.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER.....</b>	<b>13</b>
<b>8. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA .....</b>	<b>14</b>
<b>8.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>14</b>
<b>8.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS.....</b>	<b>15</b>
<b>9. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....</b>	<b>16</b>
<b>FOTÓMELLÉKLET.....</b>	<b>17</b>
<b>FOTÓMELLÉKLET.....</b>	<b>18</b>
<b>TULAJDONI LAP.....</b>	<b>19</b>
<b>TÉRKÉPMÁSOLAT .....</b>	<b>20</b>
<b>ALAPRAJZ .....</b>	<b>21</b>
<b>TÉRKÉP.....</b>	<b>22</b>

## AZ INGATLAN ÖSSZETETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó név:	Szikszó Város Önkormányzata	Üzletfél neve:	Szikszó Város Önkormányzata
A megrendelés azonosítója:	-	Értékelői azonosító:	-
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1, 2133 hrsz	Értékelt t.hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.	Az értékelés fordulónapja:	2021.05.10
Az értékelés készítőjének neve:	Hausei László	Jogosultság igazolása:	FT L 206696-1/12
A helyszíni szemle ideje:	2021.05.05	Jelenlegi készütség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	piaci érték meghatározás	Az értékelt jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:	-	Dátuma:	-
Együttesen értékelt ingatlanok száma: (db/funkció):	1/udvar	Ingatlankategória:	nem lakó

**Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):**

T. lap kelte:	2021.05.04	Tulajdoni lap szerinti cím:	3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1 "felülvizsgálat alatt"		Az ingatlan fekvése:	belterület
hrszt	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
2133	kivett lakóház, udvar	34	Lakatos Vanda Petra	1/1		nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:			Természetben az ingatlanon elhelyezkedő felépítmény(ek) a térképmásolaton feltüntetésre kerültek, a rendelkezésünkre álló dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz) alapján az ingatlan beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Természetbeni cím: 3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1			
Bejegyzett jogok jelzése:		1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetékgig.bányászati jog, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elővászársítási jog, 10. alidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 16. hasznélvezeti/közveti jog, 16. Egyéb				

**Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:**

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	kivett présház	Az ingatlan "főtípusa"/"altípusa":	nem lakó	Hasznosított:	tulajdonos által lakott/használt
---	----------------	------------------------------------	----------	---------------	----------------------------------

<b>Nem lakó Ingatlan esetén:</b>	telek/földrészlet területe (m2):	34	felépítmények száma (db):	1
	terület t.lap szerinti albetét és önálló épület esetén (m2):		színtek száma:	
	összes bruttó alapterület (m2):	28	építési évezet:	K 3.2
	összes nettó alapterület (m2):	24	közművek (mért/saját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	Vezetékes villamos áram
	pince (tér szint alatti m2):	0,0	egyéb ellátottság:	
	földszint (m2):	24	az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség:	
	emelet (ek) (m2):	0		
	terasz (m2):	0	további lényeges adat:	
össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):	24			

**Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:**

Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától kb. 700 m távolságra, ÉNy-i irányban, belterületi részen, az ügyvezetett Pincefalu városrészen helyezkedik el. A telek formája szabályos téglalap, mindössze 60 m<sup>2</sup> alapterületű. A környezetben eltérő építési idejű, különböző típusú lakóingatlanok, pincék és présházak találhatóak. Megközelítése a 3-as számú főútról lekanyarodva közvetlenül, a II. Rákóczi F., Táncsics M., Kossuth L., majd Széchenyi utca irányából, földúton keresztül lehetséges. Az utca burkolata föld, részben kőzsalék. A településre közeledő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 600 m-re található. Kerítés nincs. Az épület tartófalai vályogtéglából készültek. Az épület földszintes kialakítású, egy bejárattal rendelkező helyiséggel. A földem fagerendás, deszkázott. A tető fa szerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel. A bejárati ajtó fa szerkezetű. Az épületben kialakításra került egy helyiség pincével. A pince bejáratát megszüntették.

<b>Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:</b>			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye:	390 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye:	500 000 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye:	0 Ft
Ingatlanértékelés aktualizálása esetén a korábbi/előzmény ingatlanértékelésben megállapított értékek:		<b>JELLENLEGI ÉRTÉKEK:</b>	
KORÁBBI PIACI ÉRTÉK:	-	PIACI ÉRTÉK:	410 000 Ft
KORÁBBI LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	-	LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK:	300 000 Ft
A megállapított piaci érték és likvidációs érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!			
<b>Kockázati tényezők elemzése/számyszerűsítése:</b>		Alkalmazott likvidációs diszkont mértéke:	25%
Az ingatlan hosszútávú értékállandósága:	8%	Piaci adatok megbízhatatlansága:	5%
Követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítés költségei):	10%	Egyéb adatok megbízhatatlansága:	2%
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értékértékelése/értékállósága:	Infláció alatti (csökkenő)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelte ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:	A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket és a hozamszámításon alapuló értéket 80-20%-os súlyozással vettük figyelembe. A végső érték megállapításánál a kerekítés szabályainak megfelelően jártunk el!		
Telek piaci forgalmi értéke:	0 Ft	Számveteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számveteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA- kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).
			520 700 Ft
<b>Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta!</b>			
Az értékelte ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?			nem
<b>Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:</b>			
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik az ingatlannyilvántartásban feltüntetetttel, vagy van lakcím igazolás		
igen	nem esetén indokolás:		
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik az ingatlannyilvántartásban feltüntetetttel		
nem	nem esetén indokolás: Lakásként használják		
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelte épületek, építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)		
igen	nem esetén indokolás:		
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás		
nem	nem esetén indokolás: nem bocsájtották rendelkezésünkre		
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelte tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van		
nem	nem esetén indokolás: információt nem kaptunk		
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető		
igen	nem esetén indokolás:		
A Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. képviselője, és az értékelés készítője nyilatkozom, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént. Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladón is.			
Az értékelés kelte:	2021.05.10		

  
 Közreműködő értékelő

GAMMA BRÓKER  
 Felelős értékelő (Társaság) cégszerű aláírása  
 Adószám: 15306912-2-015  
 Cégkód: 08-09403323

## 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő PM. Rendelet, valamint a TEGOVA (EVS 2003.) ajánlásai alapján elvégeztem a **3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1, 2133 Hrsz-ú** ingatlan forgalmi értékének meghatározását. Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan forgalmi értéke a 2021. május 10. határnapon:

**400.000, - Ft, azaz négyszázezer forint**

amely érték az általános forgalmi adót nem tartalmazza és a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

**Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent.**

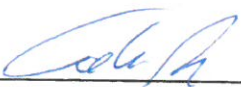
**Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.**

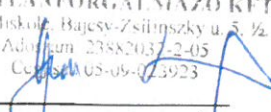
- A szakvélemény elkészítésében az aláírón kívül más nem vett részt.
- Jelen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül még részleteiben sem kerülhet nyilvánosságra.
- Az általam szerzett és felhasznált adatokat, valamint jelen szakvéleményem tartalmát bizalmasan kezelem.
- Jelen értékbécslés két példányban, 22 számozott oldallal készült. Mindegyik példányt az 4. 5. oldalon és a 16. oldalon eredeti aláírással ellátva hitelesítettem.

### **Jelen értékbécslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:**

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
  - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
  - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
  - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
  - Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
  - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükröznek.
  - Értékbécslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
  - Az értékbécslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
  - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
  - Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
  - Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
  - Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyontértekész szakembernek nincs meg a képzése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
  - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédők szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő köteleessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

**Miskolc, 2021. május 10.**

  
**Takács Alán**  
ingatlan értékbécselő

GAMMA BRÓKER  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. /2.  
Adószám: 23882037-2-05  
Céginformációk: OS-05-023923  
  
**HAUSEL LÁSZLÓ**  
ingatlanvagyon-értékelő

## 2. ELŐZMÉNY

A Szikszó Város Önkormányzata (3800 Szikszó, Kálvin tér 1.) megbízta a Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft.-t (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/2.) a 3800 Szikszó Alsópincesor belterület (2133 hrsz.) szám alatti ingatlan értékelésével.

## 3. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Megbízó:</b>	<i>Szikszó Város Önkormányzata</i>
<b>Megbízó címe:</b>	<i>3800 Szikszó, Kálvin tér 1.</i>
<b>Megbízott:</b>	<i>Gamma Bróker Ingatlanforgalmazó Kft. - Hausel László</i>
<b>Megbízott címe:</b>	<i>3527 Miskolc, Bajcsy-Zs u. 5. 1/2.</i>
<b>Megbízás tárgya:</b>	<i>3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1, 2133 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékbecslése.</i>

<b>A megbízás célja:</b>	<i>fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása</i>
<b>Értékelt vagyonértékű jog:</b>	<i>tulajdonjog</i>
<b>Meghatározásra kerülő érték:</b>	<i>piaci forgalmi érték</i>

**A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.**

<b>Az ingatlan értéke a TEGOVA módszerekkel lett meghatározva:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer</li><li>➤ hozamszámításon alapuló módszer</li></ul>
<b>Helyszíni szemle időpontja:</b>	➤ 2021. 05. 05.
<b>Téma felelőse:</b>	➤ Hausel László, Takács Alán

## 4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

### 4.1. A RÉGIÓ BEMUTATÁSA

<b>Borsod-Abaúj-Zemplén</b>	<p><b>Borsod-Abaúj-Zemplén</b> megye Magyarország északkeleti részében található. Északról Szlovákia, nyugatról Heves és Nógrád megyék határolják, délről és keletről pedig a Tisza, amely Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéktől választja el. Megyeszékhely: Miskolc.</p> <p>Földrajzi adottságai tekintetében Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legváltozatosabb megyéje. Itt található az Alföld az Északi-középhegységgel és a közé ékelődő medencesorral. A megye déli része ezért síkság, északi területe pedig hegyes, dombos.</p> <p>Borsod-Abaúj-Zemplén az ország egyik legfontosabb iparvidéke („a magyar Ruhr-vidék”). A nehézipar Miskolc, Ózd, Tiszaújváros és Kazincbarcika városokban volt jelentős, napjainkban azonban válságban van. Az utóbbi időben csökkent a környezetszennyezés. A megye gazdaságában jelentős szerepe van a mezőgazdaságnak, ezen belül kiemelten a Tokaj-Hegyaljai Borvidéknek. A megye területének 40%-a szántóföld.</p>
<b>Szikszó</b>	<p><b>Szikszó</b> A Cserehát hegyvonulatainak és a Hernád völgyének találkozásánál, Abaúj kapujában helyezkedik el Szikszó városa, nyugatról és észak-nyugatról a Magyar-hegy, keletről pedig a Hernád határolja 3,620 hektáros területét. Déli határát az Újfalusi part képezi, de itt húzódott az egykori Borsod és Abaúj vármegyék mezsgyéje is. Nevét általában a Szikaszó formára szokták visszavezetni, amelyet szikes talajáról kaphatott, ily módon a Szikszó név jelentése: szikes völgy. A település északi részét érinti a Vadász - korábbi nevén: Mánta - patak, amelyik szeszélyes vízjárásával számtalan nehézséget okozott már a lakóknak: 1787, 1845, 1913 azok az évek többek között, amikor a patak kilépett a medréből és elmosott több száz házat. Legutóbb 1963 tavaszán öntött ki, ekkor mélyítették, és kövezték ki a meder városi szakaszát. Legmagasabb pontjai a várostól nyugatra fekvő Szikszói (246 m), valamint Frank hegy (276 m), illetve a már említett Magyar hegy (204 m). Nagyközségi rangot legutóbb 1970-ben kapott, ismét várossá 1989. március 1-jén nyilvánították. A városi rang megszerzése óta Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett.</p> <p>Szikszó lakossága 6247 fő, melyből 1300 fő a nyugdíjasok száma. A munkanélküliek száma 600 főre tehető, a hátrányos helyzetűek száma megközelíti a 800 főt. A 6247 fő 2500 lakásban él. A lakások 75%-a összkomfortos, 10%-a komfortos, 10%-a félkomfortos és 5%-a komfort nélküli. A víz-közmű ellátottság 100, a gáz 100, a villany 100, a szennyvízcsatorna ellátottság 95%-os. Szikszót a 3-as számú főút szeli át. Közútjai jó minőségűek. Miskolc és Hidasnémeti irányából közúton és vasúton is könnyen megközelíthető. Napjainkban a település három, a város fejlődése során kialakult részre tagozódik: 1. Szikszó ősi városmagja és az ahhoz kapcsolódó kisebb jellegű terjeszkedés. 2. A pincefalu és annak terjeszkedése. 3. A város déli részének új beépítésű részei. A lakónépesség drasztikusan csökkent az elmúlt 10 év viszonyában, mely csökkenés eredményeként Szikszón 2013-ban 5514 fő lakott. Az elmúlt évtizedben folyamatosan csökkenő tendencia alakult ki a lakónépesség számát illetően, mely tendenciát 2012-ben egy jelentősebb lakónépesség robbanás tört meg, mely hatására 2012-ben 5582 főre emelkedett és 2013-ra ismételen lecsökkent.</p>

## 4.2. A TELEPÜLÉS PIACI KÖRNYEZETE

A városi rang megszerzése óta (1989.márc. 1.) Szikszó a dinamikus fejlődés talajára lépett, napjainkban saját kistérségi központi szerepkörű intézményrendszerrel rendelkező önálló település. A város a Szikszói kistérségbe tartozik, amelyet még további 22 település alkot. Szikszó tagja a Szikszó és Térsége Fejlesztési Társulásnak. A város gazdasági szerkezete az utóbbi évtizedekben jelentősen megváltozott. A volt mezőváros melynek kereskedelme is fejlett volt, ma is foglalkozik a mezőgazdasággal. Mint az ország legtöbb településén, itt is egymás mellett jelen van a nagyüzemi mezőgazdaság, valamint a kis és közepes magángazdaság. A város vállalkozói rétege (280 kis és közepes vállalkozás) elsősorban a kereskedelemről, illetve az iparból él. 2009 novemberében indult zöldmezős beruházás keretében a Hell Energy Magyarország Kft. egy 11 ha területen, a 3-as számú főút mellett, Szikszó határában építette meg gyártelepét. A 4,5 milliárdos összértékű, részben hazai és európai uniós pályázatok felhasználásával megvalósuló projekt keretében egy világszínvonalú, modern palackozó gépsorokkal felszerelt 7200 négyzetméter alapterületű üzemcsarnok és a 6000 négyzetméteres teljesen automatizált logisztikai központ épült fel, ami sokat javít a város pozitív megítélésén. Megtörtént a Szikszói Ipari Parkban a DG Expert Kft. szauna üzemének alapkövetétele is, valamint folyamatos tárgyalások folynak más beruházókkal is.

Egy 2012-es felmérés alapján a Szikszói Ipari Park összterülete 33 ha, hasznosítható szabad területe 6 ha. Az alapközművek teljesen kiépítettek a Park területén. Az Ipari Parkban akkori adatai szerint 7 vállalkozás működött, mintegy 160 főt foglalkoztatva. A Hell Energy tovább bővíti a Szikszói Kistérségben gyárberuházását és szomszédságában logisztikai központ épül. Európa leghatékonyabban működő töltőüzeme, az eddig betöltött szerepén túl, tervezett bővítései és a térségbe vonzott további vállalkozások révén a közeljövőben több száz új munkahelyet teremthet a miskolci térségben. A hátrányos borsodi térség egyik leggyorsabban fejlődő, piacvezető energiatal-gyártó vállalata a tavaly átadott, 4,5 milliárd összértékű beruházásának továbbfejlesztését tervezi. A különösen hátrányos helyzetű régió számára elengedhetetlen fontosságú, csúcstechnológiát képviselő üzem további beruházásokat is képes a térségbe vonzani, így hamarosan megnyitja kapuit egy regionális logisztikai központ is, amely az Üvegszikla Ingatlankezelő Kft. projektjeként épül. A közel 7000 négyzetméter alapterületű gyártóüzem, amelyben most már a Hell forgalmának döntő hányada saját gyártásban, itthon készül, egy újabb, a legmodernebb technológiát képviselő töltősorral bővül hamarosan, amely PET palackok töltésére lesz alkalmas. A beruházás bővülése újabb munkahelyek létesítését jelenti abban a térségben, ahol a legnagyobb a munkanélküliség aránya.

A Hell szomszédságában épülő beruházás eredményeként egy 6000 négyzetméter alapterületű, 10 dokkoló kapus, rámpaki egyenlítéses rendszerű logisztikai központ jön létre hamarosan.

Az ingatlanpiaci viszonyok vizsgálatakor megfigyelhettük, hogy a településen többségében régi építésű lakások, 1990 előtt épült lakások a jellemzőbbek. Az ingatlanok alapterülete döntően 100 m<sup>2</sup> vagy meghaladja azt. A lakások 55%-a összkomfortos kategóriába sorolható.

M30 gyorsforgalmi út Miskolc – Tornyosnémeti közötti szakasz kiépítésével összefüggésben a kapcsolódó útépités tervek beillesztése az érintett települések településrendezési terveibe. A 39+500 és 40+500 km szelvények között Szikszó ipari parkján halad keresztül. Az ipari park csomóponti kapcsolatot kap a 39+857 km. szelvényben. A csomópont kialakítása olyan, hogy egyoldali pihenőhely létesíthető a csomópont rombusz oldalánál lévő körforgalmi ágához csatlakoztatva. Ez az ipari park bekötésén túl egyben Szikszó település teljes értékű csomópontja is. Az ipari park területét elhagyva a 41+652 km. szelvényben földút átvezetés létesül. A nyomvonal a 41 és 44 km. szelvények között 3 km hosszon tiszta ívben halad. A 2622 j. utat a 43+264 km. szelvényben keresztezi. A Vadász patak keresztezése a 43+426 km. szelvényben van. A keresztezést követően a nyomvonal ÉK-i irányban tovább haladva egy cca. 15%-os emelkedőjű domboldalra kapaszkodik fel és az erdőterület, valamint a borvidéki szőlők zártkertje közti sávban halad, lehetőség szerint legkevésbé érintve azokat. A 44+516 km szelvényben földút átvezetés létesül.



## 5. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

### 5.1. A telek elhelyezkedése, környezete

<b>Övezeti besorolása:</b>	K- Különleges vegyes területek
<b>Formája:</b>	Szabályos téglalap
<b>Településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától kb. 700 m távolságra, ÉNy-i irányban, belterületi részen, az úgynevezett Pincefalu városrészben helyezkedik el.
<b>Környezete:</b>	Családi házak és boros pincék. A környező ingatlanok eltérő építési idejű, különböző típusú ingatlanok.
<b>Megközelíthetősége:</b>	Megközelítése a 3-as számú főútról lekanyarodva II. Rákóczi F., Táncsics M., Kossuth L., majd Széchenyi, utca irányából, földúton keresztül lehetséges.
<b>Tömegközlekedési kapcsolat:</b>	A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 650 m-re található.
<b>Határoló utca burkolata:</b>	Zúzalékos föld.
<b>Infrastruktúra:</b>	Az utcában az infrastrukturális ellátottság gyenge.
<b>Domborzat, lejtés, tájolás:</b>	A telek enyhén lejtős, ÉNy-DK-i hossz tengelyű.
<b>Kerítés az utcafronton:</b>	Van
<b>Kerítés a többi telekhatáron:</b>	Van
<b>Telken található növényzet:</b>	Füves gazos
<b>Parkolás:</b>	Az utcán.
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényezők:</b>	+ - Közbiztonsági és ingatlanpiaci szempontból rossz megítélésű környék.

#### Közművek:

<b>Vízellátás</b>	Nincs
<b>Villamos energia</b>	Igen
<b>Szénhidrogén (gáz)</b>	Nincs
<b>Vízvezetés</b>	Nincs

Lk - KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET
Lke - KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vl - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Kp - KÖZPARK
GKsz - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gp - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET
V - VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET
Év - VÉDEKÖZ TERÜLET
KöV - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET



1	3	4	SZABÁLYOZÁSI JEL
2a:2b	5	6	
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS		
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL		
3	BEEPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS		
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTEKE (%)		
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP.MAGASSÁG (M)		
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (M2)		

K 3.2	SZ	30
	3,0	(K)

## 5.2. AZ INGATLAN ALAPADATAI

Cím:	3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1
Helyrajzi szám:	2133
Helye:	Szikszó, belterület
Nyilvántartás szerinti megnevezés:	Kivett, présház
Használata a valóságban:	Lakás
Tulajdoni viszonya:	Saját tulajdon
Tulajdonos:	1/1 Lakatos Vanda Petra
Az ingatlan alapterülete tulajdoni lap szerint:	34 m <sup>2</sup>
Széljegyek:	Nincsenek
Terhek, jogok:	Nincsenek

## 5.3. A FELÉPÍTMÉNY ISMERTETÉSE

3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1, Hrsz: 2133	
Építés éve:	1950-
Felépítmény alapterülete:	24 m <sup>2</sup>
Funkció:	Présház, pince
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Építési módja:	Hagyományos
Épület tagolódása:	Földszint
Alapozás:	Nem valószínűsíthető
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Nem valószínűsíthető
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vályogtégla
Válaszfalak anyaga:	-
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa gerenda
Tető formája:	Nyeregtető
Tető szerkezete, fedése:	Fa szerkezetű, cserépfedéssel.
Homlokzat burkolata:	Az épület homlokzati burkolata: vakolt, kőporos.
Épület állapota:	Az épület gyenge állapotú.
Szerkezeti hibák:	Helyszíni bejárásunk során, az épület tartószerkezetein, falain repedéseket, beázás, valamint vizesedés nyomait nem láttam.
Épület műszaki állapota:	Az épület korának megfelelő állapotú. Gépészet nincs, villamos áram kiépítve. Tető rossz állapotú. Komfort nélküli, fürdőszoba, WC. nincs kialakítva.



## 5.4. AZ ÉPÜLET FUNKCIONÁLIS JELLEMZŐI

Bejárata:	Az épületbe a bejutás a DK-i homlokzaton lévő bejárati ajtón keresztül lehetséges.
Nyílászárók anyaga, állapota:	Fa szerkezetű a bejárati ajtó. Beltéri nyílászárók nincsenek.
Fűtés, használati meleg víz:	Az épületnek fűtése szilárd tüzelésű kályha. A használati víz, ill. melegvíz előállítását nem biztosított.
Helyiségek:	Az értékelt ingatlanban található helyiség méretét a mellékletben elhelyezett alaprajz tartalmazza.
Az ingatlan belső leírása, állapota:	A helyiség állapota gyenge. Összbenyomás: gyenge.

## 6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlan Szikszó város központjától kb. 700 m távolságra, ÉNy-i irányban, belterületi részen, az úgynevezett Pincefalu városrészben helyezkedik el. A telek formája szabályos téglalap, mindössze 60 m<sup>2</sup> alapterületű. A környezetében eltérő építési idejű, különböző típusú lakóingatlanok, pincék és présházak találhatóak. Megközelítése a 3-as számú főútról lekanyarodva közvetlenül, a II. Rákóczi F. u. – Táncsics M. u. – Kossuth L. u., majd Széchenyi utca irányából, földúton keresztül lehetséges. Az utca burkolata föld, részben kőzúzalék. A településre közlekedő és a településen áthaladó távolsági buszjáratok megállója kb. 600 m-re található.

Kerítés nincs.

Az épület tartófalai vályogtéglából készültek. Az épület földszintes kialakítású, egy bejárattal rendelkező helyiséggel. A földem fagerendás, deszkázott. A tető fa szerkezetű nyeregtető, cserépfedéssel. A bejárati ajtó fa szerkezetű.

Az épületben kialakításra került egy helyiség pincével. A pince bejáratát megszüntették.

Az ingatlanok villamos áramon kívül nincs közműellátottsága. Az épületnek fűtése szilárd tüzelésű kályha. A használati víz, ill. melegvíz előállítása nem biztosított. Az ingatlan elhelyezkedése periférikus.

Összességében az ingatlan állapota: gyenge.

## HELYISÉGEK FELSOROLÁSA

Helyiségek megnevezése	Padló burkolat	Hibák	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Kor. tényező (%)	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )
<b>Földszint</b>					
Présház	döngölt föld	rossz tető	23,9	100	23,9
<b>Alapterület összesen:</b>			37,40		23,90
<b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület kerekítve [m<sup>2</sup>]:</b>					<b>24</b>

## 7. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

### 7.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanéhoz. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések: Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

## 7.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

**A hozamszámítás lépései összefoglalva:**

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése; a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelítések.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni meg akkor sem, ha a piac ezeket elfogadna. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

## 7.3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, karosodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

**A módszer fő lépései a következők:**

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

## 8. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

### 8.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:	3800 Szikszó, Alsópincesor 7-1, 2133 hrsz	Szikszó, Alsópincesor	Aszaló Pincesor	Aszaló
Felépítmény tagolása:	földszint	1 em	fszt	fszt
Jelleg, funkció:	présház	présház	présház	présház
Építés éve:	1940	-	-	-
Adat forrása:		jofogas.hu	jofogas.hu	jofogas.hu
Adat azonosítója:		105821562	117216684	117844955
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálat/adásvételi ár (Ft)		1 500 000	195 000	549 999
telekméret (m <sup>2</sup> )	34	42	40	20
redukált alapterület (m2)	24	42	40	20
fajlagos ár (Ft/m2)		35 714	4 875	27 500
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. május	2021. május	2021. május
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		32 143	4 388	24 750
<b>ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,30	kedvezőtlenebb 1,20
telekméret (m2)	34	nagyobb 1,10	nagyobb 1,05	kisebb 0,92
alapterület	24	nagyobb 1,36	nagyobb 1,32	kisebb 0,92
építési mód	vegyes	kedvezőbb 0,80	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,80
műszaki állapot		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,80
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		kedvezőbb 0,80	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,80
közművek		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
fűtési mód		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,20	kedvezőtlenebb 1,20
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
jogi viszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság		kedvezőbb 0,90	kedvezőtlenebb 1,20	hasonló 1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		<b>22 158</b>	<b>11 270</b>	<b>16 989</b>
<b>SÜLYÖZÁS</b>		<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>30%</b>
számítás alapját képező terület (m2)	24			
fajlagos átlagár (Ft/m2)	16 252			
becsült érték (Ft)	390 051			
<b>Becsült érték kerekítve (Ft)</b>	<b>390 000</b>			

Az ingatlan forgalmi értékét kerekítve - figyelembe véve az érték befolyásoló tényezőket, a környezetben kialakult értékviszonyokat, valamint az összehasonlító elemzések eredményét - a következőképpen határozzuk meg:

**390.000, - Ft, azaz háromszázkilencvenezer forint.**

## 8.2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELES

<b>HOZAMALAPÚ ÉRTÉKELESE</b>											
359 Ft/év - MNB - napi középár / Alapterület: 24 m <sup>2</sup>											
DCF szerinti évek	0.év	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év					
Naplári év	2021	2022	2023	2024	2025	2026					
<b>A. BEVÉTELEK</b>											
Éves növekedési ütem - EUSTAT ajánlás % <span style="float: right;">2,40</span>											
Lakás	0,00	€ /m <sup>2</sup> /hó	24,0 /m <sup>2</sup>	szereződés szerint	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Lakás	0,70	€ /m <sup>2</sup> /hó	24,0 /m <sup>2</sup>	piaci	202 €	206 €	211 €	216 €	222 €	227 €	227 €
Kihasználtsági: <span style="float: right;">75%      75%      80%      80%      85%      85%</span>											
<b>ÖSSZ BÉRBEADOTT TERÜLET:</b> <span style="float: right;">24 m<sup>2</sup></span>											
Összes bérleti bevétel (fizt) <span style="float: right;">euró/év</span>											
Kihasználtságból adódó veszteség <span style="float: right;">202      206      211      216      222      227</span>											
Működési és behajlási veszteség <span style="float: right;">15% Ft/év</span>											
Összes tervezhető bevétel <span style="float: right;">euró/év</span>											
Összes működési bevétel <span style="float: right;">Ft/év</span>											
<b>B. KIADÁSOK</b>											
Felújítási alap (az üzemeltetés díjon felül) <span style="float: right;">100 Ft/m<sup>2</sup></span>											
Menedzsment díja <span style="float: right;">Működési bevétel 0,0%-a</span>											
Tulajdonos fenntartási költsége <span style="float: right;">Működési bevétel 10,0%-a</span>											
Ingatlanadó <span style="float: right;">Alapterület x 0 Ft</span>											
Épületbiztosítás, egyéb ktsq. <span style="float: right;">Működési bevétel 0,0%-a</span>											
Összes kiadás <span style="float: right;">6 742      6 904      7 070      7 240      7 413      7 591</span>											
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW ( A-B )</b>											
Diszkonttényező <span style="float: right;">r = 12,00%</span>											
<b>ÉVENKÉNTI CASH FLOW JELENÉRTÉKE ( PV )</b>											
Tőkésítési ráta <span style="float: right;">8,00%</span>											
<b>EXIT ÉRTÉK JELENÉRTÉKE</b>											
( örökjáradék / tőkésítési ráta ) * diszkonttényező											
<b>INGATLAN HOZAMSZÁMÍTÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉKE</b>											
FAJLAGOS ÉRTEK ( Ft/m <sup>2</sup> ) - <span style="float: right;">20 833</span>											
bérbeadható területre											
FAJLAGOS ÉRTEK ( Ft/m <sup>2</sup> ) - teljes területre <span style="float: right;">20 833</span>											
<b>500 000 Ft</b>											

## 9. AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása az értékelési szempontok alapján.

1. számú módszer: az ingatlan értékelése piaci összehasonlító módszer alapján
2. számú módszer: az ingatlan értékelése hozamszámításon alapuló értékelés alapján

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett, valamint a hozadéki számítással megállapított értéket 80-20%-os súlyozással vettem figyelembe, mivel az ingatlan piaci értékét leginkább az összehasonlító adatok alapján lehet meghatározni.

### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	0,390 MFt	súly:	80%	0,310 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,500 MFt	súly:	20%	0,100 MFt
Költség alapú érték:	0,000 MFt	súly:	0%	0,000 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **0,410 MFt**

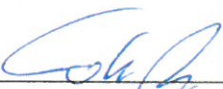
*Tekintettel a fentiekre, az ingatlan általam becsült súlyozott forgalmi értéke:*

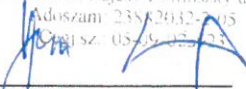
**400.000, - Ft, azaz négyszázezer forint.**

### Általános mellékletek:

- 1.) FOTÓMELLÉKLET
- 2.) TULAJDONI LAP
- 3.) TÉRKÉPMÁSOLAT
- 4.) ALAPRAJZ
- 5.) TÉRKÉP

**Miskolc, 2021. május 10.**

  
\_\_\_\_\_  
**Takács Alán**  
ingatlan értékbecslő

GAMMA BRÓKER  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.  
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. I.  
Adószám: 23852032-205  
Cégjegyzéksz.: 05-09-0172233  
  
\_\_\_\_\_  
**HAUSEL LÁSZLÓ**  
ingatlanvagyon-értékelő-



## FOTÓMELLÉKLET



Bejárat



ÉK. homlokzat



Környezet



Pince boltozat



ÉNy. homlokzat

## FOTÓMELLÉKLET



Présház



Kályha



DNy-i homlokzat



Nyílászáró

# TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B-A-Z Megyei Kormányhivatali Földhatali Főosztály  
Encs, Petőfi út 62. sz. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/15792/2021

2021.05.04

SZIKSZÓ

Szektor : 61

Bölgterület 2133 helyrajzi szám

3800 SZIKSZÓ Alsópince sor 7--1. "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. ha m2 k.fill.
Mivett présház	0	34	0,00	

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 150298/2/2020.03.05

jogcím: adásvétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Lakatos Vanda Petra

szül. : 2001

a.név : Vadászki Nikolett

cím : 3800 SZIKSZÓ Kiránszi út 1.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35398/2013.11.04

Onálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Miskolci Járási Földhivaltól a Encsi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

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

# TÉRKÉPMÁSOLAT

B.-A.-Z. Megyei Közműny hivatal Földhivatali Főosztály  
Encs Petöfi út 62 fsz. I

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

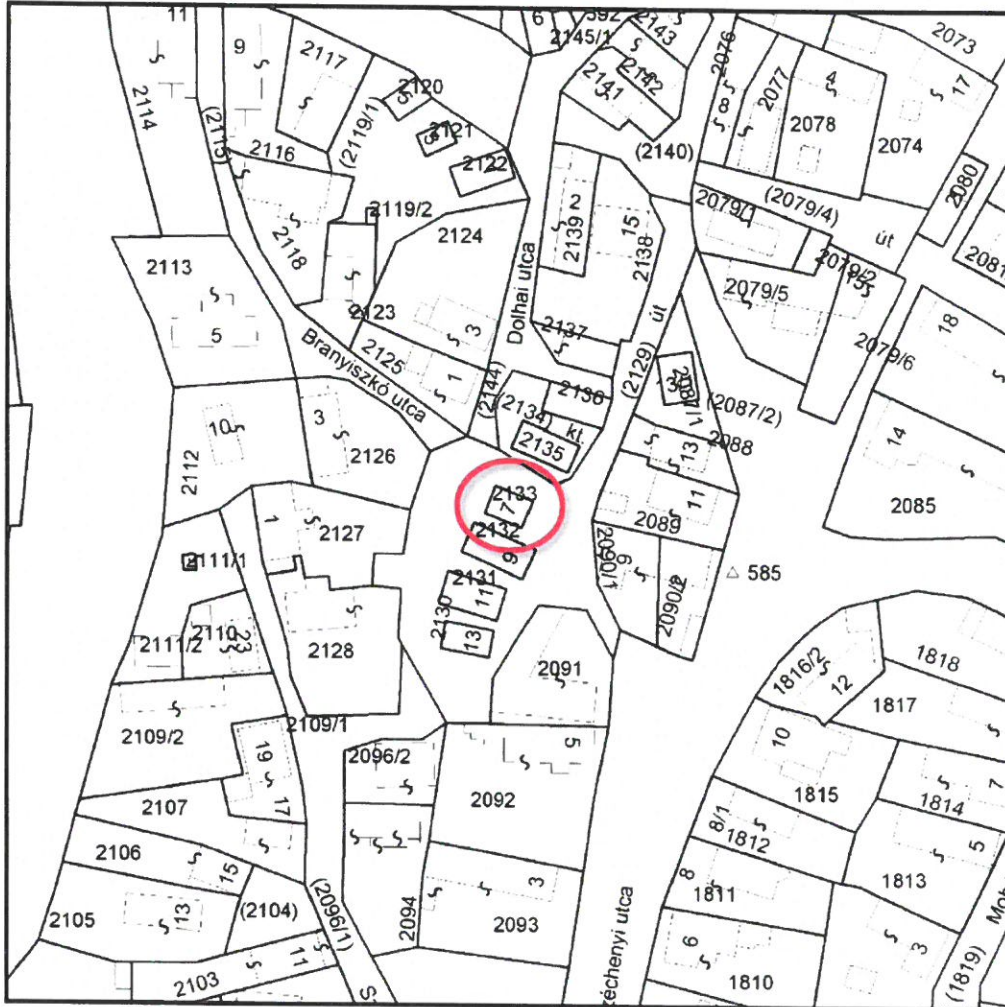
2021.05.04 13:47:42

Helyrajzi szám: SZIKSZÓ belterület 2133

Megrendelés szám: 7/561/2021

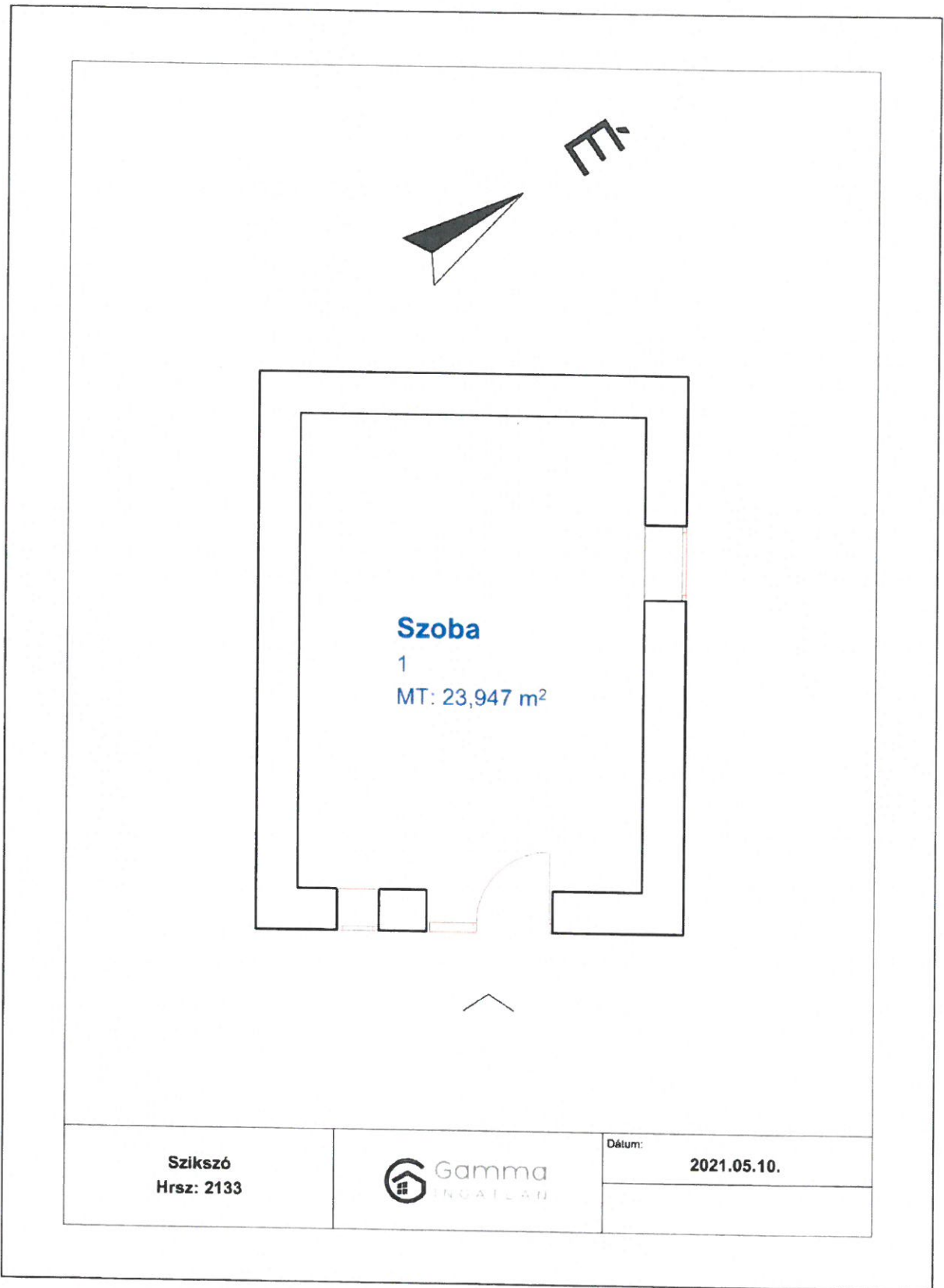
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 15577430002021

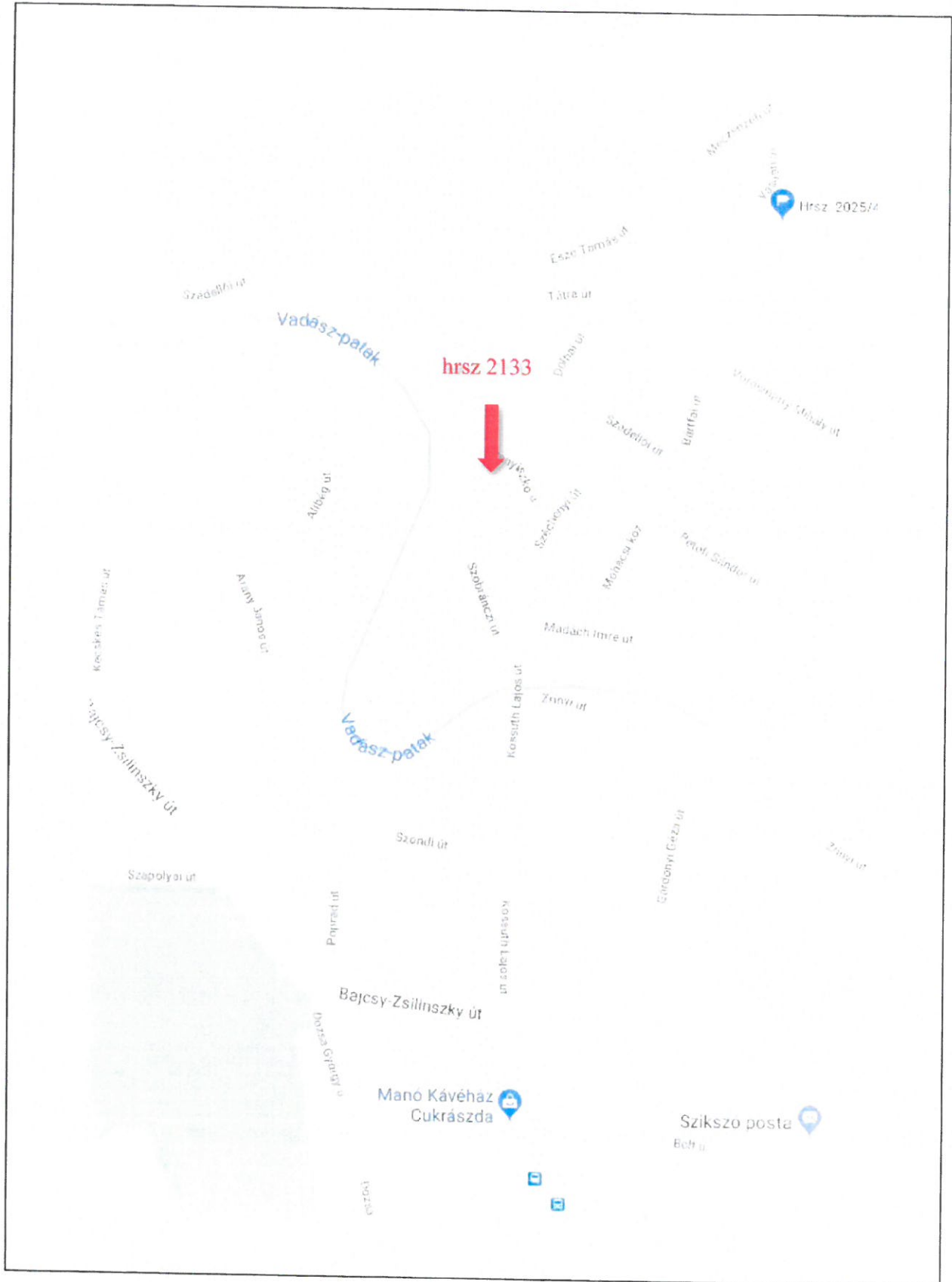


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## ALAPRAJZ



## TÉRKÉP



Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere  
3800 Szikszó, Kálvin tér.1.

ELŐTERJESZTÉS

**Szám: SZ/885-9/2021.**

**Tárgy: A „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszói Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül nyilvántartott projekthez kapcsolódó Közbeszerzési szakértői feladatok ellátásának biztosítására benyújtott ajánlatok elbírálása**

Szikszó Város Önkormányzata a „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszói Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül építési beruházásra, csarnoképítése nyert támogatást. Az építés kapcsán annak várható nagyságrendje miatt közbeszerzési szaktanácsadó kiválasztása szükséges.

Szikszó Város Önkormányzata árajánlatot kért be megfelelő tapasztalattal és referenciákkal rendelkező felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóktól az építési beruházáshoz kapcsolódó közbeszerzési eljárás teljes körű lebonyolítására, továbbá valamennyi kapcsolódó közbeszerzési szakértői tevékenység ellátására.

Az ajánlattételi felhívások az alábbi szervezetek részére kerültek kiküldésre:

- **ECOSTART Tanácsadó és Szolgáltató Kft.** 3525 Miskolc, Cserhát u. 22.
- **Kiss Brigitta ev.** 3519 Miskolc, Bártfai u. 9.
- **KÖZ-BER Kft.** 6000 Kecskemét, Dsida Jenő u. 13.

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2021. április 30. napja volt.

A beszerzési eljárásban Három ajánlattevői ajánlat érkezett be határidőre, elektronikus úton email formájában, az alábbiak szerint:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Ajánlattevő neve:   | ECOSTART Tanácsadó és Szolgáltató Kft        |
| Ajánlattevő székhelye: | 3525 Miskolc, Cserhát u. 22.                 |
| Ajánlati ár:           | nettó 2.750.000,- Ft (bruttó 3.492.500,- Ft) |
| 2. Ajánlattevő neve:   | Kiss Brigitta ev.                            |
| Ajánlattevő székhelye: | 3519 Miskolc, Bártfai u. 9.                  |
| Ajánlati ár:           | nettó 2.500.000,- Ft (bruttó 3.175.000,- Ft) |
| 3. Ajánlattevő neve:   | KÖZ-BER Kft.                                 |
| Ajánlattevő székhelye: | 6000 Kecskemét, Dsida Jenő u. 13.            |
| Ajánlati ár:           | nettó 3.000.000,- Ft (bruttó 3.810.000,- Ft) |

Szikszó Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló

2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Szikszo, 2021. május 13.

Sváb Antal s.k.  
polgármester

### HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021.(V.....) számú Határozata**

**A „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszo Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül nyilvántartott projekthez kapcsolódó Közbeszerzési szakértői feladatok ellátásának biztosítására benyújtott ajánlatok elbírálása**

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere úgy határoz, hogy **A „Vállalkozások versenyképességét javító, valamint a foglalkoztatást segítő Szikszo Ipari Park kialakítása” című TOP-1.1.1-16-BO1-2017-00010 azonosító számú pályázaton belül nyilvántartott projekthez kapcsolódó Közbeszerzési szakértői feladatok ellátásával** a beérkezett ajánlatok közül a legalacsonyabb összegű ajánlatot adó Kiss Brigitta EV-t. (3519 Miskolc, Bártfai u. 9. sz.) bízta meg.

A szervezet által adott ajánlati ár: nettó 2.500. 000,- Ft (bruttó 3.175.000,- Ft)

Felkéri a Szikszo Közös Önkormányzati Hivatalt a szerződés előkészítésére.  
(Írásos anyag csatolva: ..... számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal



Szikszó Város Önkormányzatának Polgármestere  
3800 Szikszó, Kálvin tér.1.

## ELŐTERJESZTÉS

**Szám: SZ/1100-2/2021.**

**Tárgy: A Szikszó, külterület a 045/48 hrsz-ú, a 045/49 hrsz- ú, a 023/36 hrsz-ú ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezése**

Szikszó Város Önkormányzata pályázati forrásból fejleszti a Déli Iparterületet, amelynek kapcsán a közúti közlekedéssel történő kiszolgálást a 3.-as számú főút felől annak a 199+801,98 szelvényében a jelenlegi település határon meglévő 017/5 hrszú ingatlanon tervezett „A” jelű Bekötő úton keresztül kívánja megvalósítani. Ez az út jelenleg meg van, és az autópálya építés kiszolgáló útként működik, de földútként van bejegyezve.

A 017/5 hrsz-ú földút nyomvonalát telekalakítással 30 m széles közterületi sávra szabályozzuk, hogy az iparterület ellátását biztosító közművek számára is legyen elegendő hely, valamint tervezett 7,5m szélességű Bekötő út mellett készül 2m zöld sáv után 3,5m szélességű közösen vezetett gyalog,- és kerékpárút.

A 3.-as számú főúti csomópont a jelenlegi településkapu helyén kerül kiépítésre, Miskolc felől önálló balra kanyarodó sávval, kerékpáros és gyalogátkelőhellyel, valamint a Gólya utca irányába terelő szigettel az útpálya test közepén.

A tervezett 3-as számú csomópont fejlesztés közvilágítással kerül kiépítésre a járműosztályozó előtti 80 m-es szakaszig, ahol egyben elhelyezésre kerül a Szikszó település táblája is, azaz az Iparterületet feltáró 3-as számú főúti csomópontban a sebesség 50km/h lesz.

A Déli Iparterület szomszédságában távlatban tervezett lakóparki beruházások vannak előkészítés alatt, amely beruházások közötti feltárássá szintén szükséges közúti csomópontot létesíteni.

A csomópont kialakítása több ingatlant is érint, ezért az érintett tulajdonosokkal zajlanak az egyeztető tárgyalások. A külterület **023/36** hrsz.-ú, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **30 m<sup>2</sup> területű ingatlan**, a **045/48** hrsz.ú, „szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **476 m<sup>2</sup> területű ingatlan**, valamint a **045/49** hrsz.ú „szántó” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **162 m<sup>2</sup> területű ingatlan** viszont a Magyar Állam tulajdonában találhatóak, ezért kérelmet nyújtunk be Nemzeti Földügyi Központhoz ezen földterületek térítésmentes önkormányzati tulajdonba adása iránt.

Szikszó Város Önkormányzat polgármestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselő-testület feladat-és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Szikszó, 2021. május 13.

Sváb Antal sk.  
polgármester

## I. HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (V.....) számú Határozata**

**A Szikszó, külterület 045/48 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezése**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **045/48** helyrajzi számú, **476 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását. Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyonátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

## II. HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (V.....) számú Határozata**

**A Szikszó, külterület 045/49 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezése**

Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és

képviselésében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **045/49** helyrajzi számú, **162 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását. Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyonátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

### III . HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszó Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (V.....) számú Határozata**

**A Szikszó, külterület 023/36 helyrajzi számú ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezése**

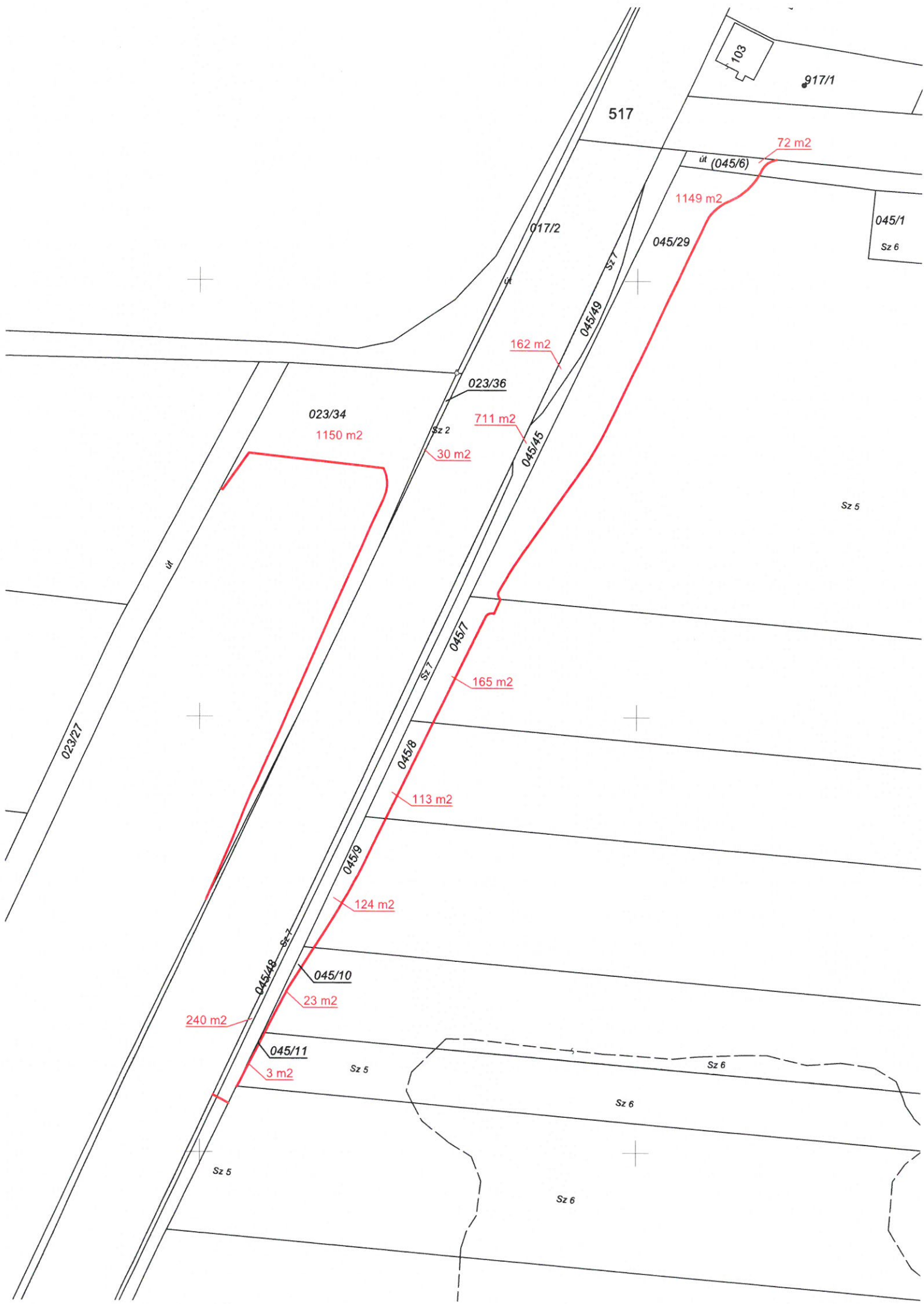
Szikszó Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszó Város Önkormányzata kezdeményezi a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében és képviselésében eljáró Nemzeti Földügyi Központnál a Szikszó külterület **023/36** helyrajzi számú, **30 m<sup>2</sup>** területű „szántó” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását. Az Önkormányzat az ingatlant településfejlesztés, a 3. számú főúton csomópont kiépítése, a Déli Iparterület infrastrukturális fejlesztése céljából kívánja tulajdonba venni.

Szikszó Város Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a jogszabály által előírt vagyonátruházási illeték, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége (6.600,- Ft) a kérelmezőt terheli, továbbá vállalja, hogy a tulajdonba adáshoz szükséges forgalmi értékbecslés elkészítésének díját számla ellenében közvetlenül az értékbecslést készítő szakértő részére, az ügyvédi munkadíj kérelmezőre eső részét, az ingatlan tulajdonba adásával kapcsolatos jogszabályi költségeket (így különösen tulajdoni és földhasználati lap lekérésének díja, a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díj) számla ellenében készpénzben a szerződés megkötésekor az eljáró ügyvédnek megfizeti.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal



+

+

+

+

+

+

023/27

út

út

út (045/6)

023/34  
1150 m<sup>2</sup>

Sz 2

30 m<sup>2</sup>

023/36

162 m<sup>2</sup>

711 m<sup>2</sup>

045/45

017/2

517

72 m<sup>2</sup>

1149 m<sup>2</sup>

045/29

045/1  
Sz 6

917/1

103

Sz 5

045/17

165 m<sup>2</sup>

045/8

113 m<sup>2</sup>

045/9

124 m<sup>2</sup>

045/10

23 m<sup>2</sup>

045/11

3 m<sup>2</sup>

240 m<sup>2</sup>

Sz 5

Sz 6

Sz 6

Sz 5

Sz 6

Szikszo Város Onkormanyzatának Polgarrestere  
3800 Szikszo, Kalvin ter.1.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Szám: SZ/446-4/2021.**

**Tárgy: A Szikszo Zsidó temető felújítása témájú projekt keretében kivitelező kiválasztása.**

Szikszo Város Onkormanyzata támogatási kérelmet nyújtott be a Magyarországi Zsidó Örökségért Közalapítvány által 2020. évben kihirdetett, „Az európai kulturális örökség részét képező, Magyarország területén található/fellelhető, jelenleg gondozatlan, elenyészőben lévő zsidó sírkertek, sírhelyek rekonstrukciójához, továbbá a kulturális örökség megismerésében, védelmében, megőrzésében való minél szélesebb társadalmi részvétel ösztönzése érdekében, különös tekintettel a fiatal nemzedék kulturális örökséggel kapcsolatos tudása fejlesztésének elősegítésére,„ című támogatási programra.

A Magyarországi Zsidó Örökség Közalapítvány Kuratóriumának 2020. október 27-i, 104/2020. (X.27.) sz. határozata, valamint a Támogató és a Miniszterelnökség között létrejött GF/JSZF/158/8/2020. iktatószámú szerződés alapján a Közalapítvány a „**Szikszo Zsidó temető felújítása**” témában mindösszesen 8.000.000 Ft. vissza nem térítendő költségvetési támogatást nyújtot..

A támogatás sírkövek felújítására fordítható. Az elvégzendő munkálatok speciális szakmai ismereteket és tapasztalatot igényelnek, viszont a fellelhető piacon csak rendkívül szűk körben rendelkeznek a tevékenység elvégzéséhez szükséges speciális ismeretekkel.

A Heritage Hungary Kft. már több projektben részt vett, az elvégzendő tevékenységhez szükséges speciális szaktudással és tapasztalattal rendelkezik.

Szikszo Város Onkormanyzat polgarrestereként a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) számú kormányrendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköröm alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozom.

Szikszo, 2021. május 13.

Sváb Antal sk.  
polgarrester

## I. HATÁROZATI JAVASLAT

**Szikszo Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021. (V.....) számú Határozata**

**A Szikszo Zsidó temető felújítása témájú projekt keretében kivitelező kiválasztása.**

Szikszo Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021.(I.29.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

Szikszo Város Önkormányzata a Szikszo Zsidó temető felújítása témájú projekt keretében vállalkozási szerződést köt a Heritage Hungary Kft.vel (3937 Komlóska, Rákóczi út 9.cégjegyzékszám: 05-09-031275, képviseli: Dr. Krajnyák Zsolt ügyvezető) a Szikszo 2189. hrsz. alatt található zsidó temető rekonstrukciójának elvégzésére, azon belül sírhelyek felújítására vonatkozóan bruttó 8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint összegben.

(Írásos anyag csatolva: ... számú melléklet)

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

## V Á L L A L K O Z Á S I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött a Magyarországi Zsidó Örökségekért Közalapítvány által 2020. évben kihirdetett, „Az európai kulturális örökség részét képező, Magyarország területén található/fellelhető, jelenleg gondozatlan, elenyészőben lévő zsidó sírkertek, sírhelyek rekonstrukciójához, továbbá a kulturális örökség megismerésében, védelmében, megőrzésében való minél szélesebb társadalmi részvétel ösztönzése érdekében, különös tekintettel a fiatal nemzedék kulturális örökséggel kapcsolatos tudása fejlesztésének elősegítésére,„ című támogatási programja keretében történő, **T\_056\_II\_2020.** számú támogatási szerződésben rögzített temető rekonstrukciós tevékenység megvalósítására

az alábbi Felek között:

### **Szikszó Város Önkormányzata**

Székhelye: 3800 Szikszó, Kálvin tér 1.,

Adószám: 15725723-2-05,

Képviseli: Sváb Antal Béla polgármester,

mint **Megrendelő**– a továbbiakban: **Megrendelő** –, valamint

### **Heritage Hungary Kft.**

Székhelye: 3937 Komlóska, Rákóczi utca 9.

Levelezési cím: 3935 Erdőhorváti, Hatház utca 10.

Adószám: 26559724-2-05

Cégjegyzék szám: 05-09-031275

Képviselő: Dr. Krajnyák Zsolt ügyvezető

Pénzintézet neve: OTP Bank Nyrt.

Bankszámlaszám: 11734169-25861613,

mint **Vállalkozó**– a továbbiakban: **Vállalkozó** – között alulírott napon és helyen a következő feltételek szerint:

#### **1. A szerződés előzményei**

A Megrendelő támogatási kérelmet nyújtott be a Magyarországi Zsidó Örökségekért Közalapítvány (, mint Támogató) fenti elnevezésű temető rekonstrukciós programja keretében. A Magyarországi Zsidó Örökség Közalapítvány Kuratóriumának 2020. október 27-i, 104/2020. (X.27.) sz. határozata, valamint a Támogató és a Miniszterelnökség között létrejött GF/JSZF/158/8/2020. iktatószámú szerződés alapján a Megrendelő „**Zsidó temetők rekonstrukciós program – II. szakasz**” témájú megvalósítandó projektjéhez vissza nem térítendő költségvetési támogatást nyújt a **T\_056\_II\_2020.** számú támogatási szerződésben foglaltak szerint.

A Megrendelő rögzíti, hogy bár a 471/2020. (X. 29.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte a korábban alkalmazott, a közbeszerzési értékhatárok alatti értékű beszerzések megvalósításával és ellenőrzésével kapcsolatos szabályokról szóló 459/2016. (XII. 23.) Korm. rendeletet, mégis az abban foglalt beszerzési szabályok figyelembe vételével piackutatás eredményeképpen meggyőződött arról, hogy az adott piacon háromnál kevesebb gazdasági szereplő lelhető fel, így potenciális versenyhelyzet nincs..A fellelhető piacon csak rendkívül szűk körben rendelkeznek a tevékenység elvégzéséhez

szükséges speciális ismeretekkel, így versenyhelyzet teremtése lehetetlen, vagy olyan mértékben nyújtaná el a megvalósítás idejét, ami már veszélyeztetné a támogatás elszámolhatóságát. Erre tekintettel a Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó tevékenységének szakszerű elvégzése speciális szakmai ismereteket és tapasztalatot igényel a halalkus szabályok tekintetében, a Vállalkozó jelen speciális szaktudással és tapasztalattal rendelkezik, ezért kiválasztása versenyeztetési eljárás lefolytatása mellőzésével valósult meg.

## 2. A szerződés tárgya

A Megrendelő megrendeli, a Vállalkozó pedig elvállalja a

Település: .....**Szikszo**

Helyrajzi szám: .....**2189.**

zsidó temető MAZSÖK által támogatott rekonstrukciójának elvégzését a Támogató által meghatározott paramétereknek és minőségi elvárásoknak megfelelően. Ennek keretében szakmai ajánlást tesz az elvégezendő rekonstrukciós tevékenységekről, valamint elvégzi aszakmai kivitelezést. A támogatói és megrendelői elvárások megismerése érdekében a Megrendelő a Vállalkozó rendelkezésére bocsátja a vállalt feladat elvégzéséhez szükséges dokumentációt, továbbá hozzáférhetővé teszi a teljesítéshez szükséges adatokat.

A Megrendelő vállalja, hogy a szerződés szerinti szolgáltatás teljesítése eseténa vállalkozási díjat megfizeti.

A szerződés tárgyát képező rekonstrukciós tevékenységek:

- |                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Engedélyeztetési eljárás</b> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Kerítés építése</b>          | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Kerítés felújítása</b>       | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Kerítés áthelyezése</b>      | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Sírkövek helyreállítása</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Óhel felújítása</b>          | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Ravatalozó felújítása</b>    | <input type="checkbox"/>            |

A vállalkozó vállalja, hogy a támogatott tevékenységről és a támogatott tevékenység megvalósításával kapcsolatban felmerült valamennyi költségről készítendő beszámolót a felhasználási határidőt követő 25 napon belül elkészíti és azt Megrendelő részére megküldi.

## 3. A vállalkozási díj

Felek megállapodása alapján Vállalkozó a jelen szerződés 1. pontjában jelzett munkálatok I. osztályú anyagok felhasználásával, I. osztályú minőségben való teljesítése esetén **6.299.213,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.000.000 forint (nyolcmillió forint)** vállalkozási díjra jogosult, melyben az anyagköltség is benne foglaltatik, és amely tartalmazza a Vállalkozónak a tevékenység teljesítésével kapcsolatos valamennyi költségét, a Vállalkozó egyéb díjazásra vagy költségterítésre nem tarthat igényt.

A Vállalkozó kijelenti, hogy a vállalkozási díj megállapítása a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara és az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége közreműködésével készített, Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft.: Építőipari Költségbecslési Segédlet (2020., ISSN 2061-7186) adatai szerint történt.



#### 4. Fizetési feltételek

Vállalkozó jogosult előlepszámla kiállítására, amelynek összege a Felek megállapodásától függően a vállalkozási díj

**a.) 100%-a, azaz 6 299 213 Ft + ÁFA = bruttó 8.000.000 Ft**

b.) 70%-a

c.) 50%-a

lehet. Az igényelt előleg pénzügyi teljesítése a vállalkozói tevékenység megkezdésének elmaradhatatlan feltétele.

A Szerződés 4. pontjának a.) alpontja szerint igényelt előleg esetén a Vállalkozó a kivitelezési munkavégzés megkezdéséhez és befejezéséhez további előleg igénylésére nem jogosult.

A Szerződés 4. pontjának b.) alpontja szerint igényelt előleg Megrendelő általi pénzügyi teljesítését követően további előleg a szerződés teljesítéséig nem igényelhető.

A Szerződés 4. pontjának c.) alpontja szerint igényelt előleg Megrendelő általi pénzügyi teljesítését követően, de a szerződés tárgyát képező tevékenység megkezdését követően, és legalább a megvalósítandó műszaki tartalom 50%-ának elkészültének bemutatása mellett a Vállalkozó egyszeri alkalommal további előleg igénylésére jogosult, melynek mértéke a vállalkozási díj minimum 20%-a, maximum 50%-a. Ezen második előleg pénzügyi teljesítését követően további előleg a szerződés teljesítéséig nem igényelhető.

Az előleg kifizetésére a Díjbekérő kiállításától számított 5 napon belül sor kerül. Az építőipari kivitelezés befejezését követően – a MAZSÖK műszaki átvételének időpontjától függetlenül – a Vállalkozó készre jelenti az eredményt, és végszámlát állít ki, melynek végösszegéből a már előlegként kifizetett összegeket maradéktalanul levonja.

Vállalkozói végszámla benyújtásának feltétele a Vállalkozó által készített fényképes beszámoló vagy teljesítési igazolás elküldése a Megrendelő felé – olyan formátumban, hogy annak tartalma felhasználható legyen a MAZSÖK felé történő beszámolásra is. A Megrendelő a Vállalkozó beszámolóját vagy teljesítési igazolását a kézbesítéstől számított 8 napon belül elfogadja, vagy nyilatkozik az általa szükségesnek látott, a rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlen javítási munkákról. A szükségesnek vélt javítási munkák elvégzését egyetértés esetén a Vállalkozó az értesítés kézhezvételétől számított 3 hónapon belül elvégzi, és arról külön beszámolót küld a Megrendelőnek elfogadás céljából. Amennyiben a Megrendelő a beszámoló vagy teljesítési igazolás kézbesítéstől számított 8 napon belül nem tesz nyilatkozatot, úgy a Vállalkozó szolgáltatása teljesítettnek tekintendő, és jogosult a végszámla kiállítására. A végszámlán szereplő vállalkozási díj a már fizetett előleggel csökkentett része a számla kiállításától számított 8. napon válik esedékessé.

Megrendelő késedelmes fizetése esetében a Ptk. szerint köteles késedelmi kamatot fizetni a Vállalkozó részére.

#### 5. A teljesítési határidő

**A munkakezdés időpontja:**

**A szerződés aláírását követően**

**Befejezési határidő:**

**2021.06.30.**

A Felek megállapodnak abban, hogy a teljesítési határidő a Vállalkozó kérelmére egy alkalommal, 6 hónap időtartammal meghosszabbodik. A Felek közösen módosíthatják a teljesítés határidejét a póthatáridő lejártát követő időpontra is, amennyiben a határidő módosítása nem veszélyezteti a

Megrendelő által kapott támogatás elszámolhatóságát. A Vállalkozó előteljesítésre jogosult, amelyről jelen szerződés 8. pontja szerint tájékoztatja a Megrendelőt.

A Vállalkozó kijelenti, hogy a szerződés megkötése előtt megszemlélte és megvizsgálta a munkaterületet, illetve meggyőződött a munkavégzést, a szerződéses összeget és a határidők betartását befolyásoló körülményekről. Vállalkozó neki felróható késedelme esetén késedelmi kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke a jelen szerződésben rögzített nettó vállalkozási díj 0,1%-a késedelmes hetenként. Amennyiben a Vállalkozó késedelme a 90 napot meghaladja, a Megrendelő jelen szerződéstől jogosult elállni. Ezesetben a Felek egymással elszámolnak, oly módon, hogy a Megrendelő a Vállalkozó részére fizetendő összegből jogosult levonni a szerződésszegésével okozott károk és költségek összegét, míg a Vállalkozó a kapott előlegből jogosult levonni a már bizonyíthatóan elvégzett munka árajánlat szerinti összegét arányosítást követően. Amennyiben az elvégzett munka díja meghaladja a kapott előleg összegét, a Vállalkozó követelheti a tételenkénti arányosítással számított különbözet megtérítését. Egyebekben további szolgáltatással egymásnak nem tartoznak.

#### 6. Vállalkozó kötelezettségei:

- Vállalkozó köteles az általa elvégzendő munkanemekre vonatkozó hatályos magyar és európai uniós szabványoknak megfelelő, I. osztályú minőségű teljesítésre, amely megfelel a vonatkozó ágazati előírásoknak és szabványoknak. A Vállalkozó az általa beépítendő új anyagok esetében a kereskedelmi forgalomban kapható, használhatósági engedéllyel rendelkező, jó minőségű anyagok beszerzésére köteles.
- A munkák folyamatos végzéséhez szükséges gépeket, berendezéseket, szerszámokat, segédanyagokat a Vállalkozó biztosítja, azok költségei a vállalkozási díj részét képezik.
- Vállalkozó köteles a keletkező építési hulladékokat, törmelékeket saját költségén elszállítani, a területet tisztán, rendezetten visszaadni.
- Vállalkozó jogosult alvállalkozó munkáját igénybe venni, de az általa hozott Alvállalkozó munkájáért úgy felel, mintha maga végezte volna.
- A Vállalkozó köteles betartani a vonatkozó tűz és balesetvédelmi utasításokat, tűzveszélyes munkavégzés esetén köteles tűzgyújtási engedélyt kérni.
- A munkálatok során a Vállalkozó által harmadik személynek okozott kárért teljes mértékben a Vállalkozót terheli a felelősség.
- Vállalkozó köteles a munkavállalóival kapcsolatban valamennyi társadalombiztosítási és adó, munkavédelmi munkaegészségügyi, jogszabályból eredő kötelezettségének maradéktalanul eleget tenni.

#### 7. Megrendelő kötelezettségei

- Biztosítja Vállalkozó részére a munkaterületen a folyamatos munkavégzés feltételeit. A Megrendelő vállalja azt, hogy a jelen vállalkozási szerződés tárgyát képező építmény építési munkáiban a Vállalkozó akadályoztatva nem lesz.
- A Megrendelő köteles a Vállalkozó szerződésszerű teljesítését elősegíteni, és az elfogadott teljesítést követően a vállalkozói díjat jelen szerződésben rögzítettek szerint megfizetni.
- A Megrendelő köteles minden tudomására jutott olyan körülményt a legrövidebb időn belül a Vállalkozó tudomására hozni, amely befolyásolhatja a szerződés teljesítését, vagy a teljesíthetőség határidejét.
- A munkaterület átadását követően beálló olyan körülmények esetén, amelyek előre nem voltak láthatók, és amelyek a munkavégzést hátráltatják, valamint a késedelem egyik félnek sem róható fel, meghosszabbodik a teljesítési határidő. Ilyen körülmények különösen a talajból előkerült műtárgy, melyet a közműterkép nem jelölt vagy a talajmunkák során előkerült lőszer, robbanóanyag, korábbi épület maradványa, régészeti lelet, veszélyes hulladék vagy a előre nem ismert altalajjellemzők, továbbá a huzamosabb időn át fennálló rendkívüli időjárási körülmények. Ennek a tényét a Vállalkozó haladéktalanul jelzi, és a Felek megállapodnak a

határidő megváltoztatásáról. A rendkívüli körülmény okán bekövetkező módosítás nem érinti a Szerződés 5. pontjában megállapított határidő-hosszabbítást.

- A Megrendelő köteles a munka során a Vállalkozó által felé intézett kérdésekre a legrövidebb időn, de legfeljebb 3 napon belül nyilatkozni a megkeresés formájában.
- Megrendelő köteles a jelen szerződésben rögzített műszaki átvétel időpontok betartására, illetve minden egyéb esetben úgy eljárni, hogy ne akadályozza a szerződés teljesedésbe menését.
- Megrendelő előteljesítést elfogad.
- Megrendelő utasítási joga nem terjed ki a munka megszervezésére.

## 8. A teljesítés módja

A Vállalkozó a kivitelezési munkák befejezését követően fényképes számolóval készre jelenti tevékenységet, melyet követően 8 napon belül a Megrendelő ellenőrzi a teljesítésnek a – hatályos jogszabályoknak, szabványoknak, törvényi előírásoknak és jelen szerződésnek megfelelő – minőségét. Az átvétel során tapasztalt és rendeltetésszerű használatot akadályozó hibákról a Megrendelő írásban tájékoztatja a Vállalkozót, aki a hibát illető egyetértés esetén 3 hónapon belül elvégzi a javítási munkákat. A kijavítást a Felek ismételt átvétellel ellenőrzik. Amennyiben az észlelt hibák a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák, az az átadás-átvételnek nem akadályozza, a hibák kijavítására Felek eltérő határidőt is kitűzhetnek. A Megrendelő az értesítés megküldésétől számított 8 napon belül írásban nyilatkozik a szerződés teljesítéséről. Amennyiben a Megrendelő 8 napon belül nem tesz nyilatkozatot, úgy az értesítés megküldésétől számított 9. napon a szerződés teljesedésbe megy. A Megrendelőre a kárveszély a sikeres átvételt követően száll át.

## 9. Egyéb rendelkezések

Jelen szerződés módosítására csak írásbeli formában, mindkét fél e célra felhatalmazott képviselőjének aláírásával kerülhet sor. A Felek viszonyára egyebekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései alkalmazandók. A Megrendelő és a Vállalkozó egyetértően nyilatkozik, hogy a szerződés teljesítése során az együttműködés követelményeinek megtartására maximálisan törekednek, segítik a másik fél teljesítését, és ennek érdekében a megfelelő tájékoztatást megadják egymásnak. A szerződésből eredő vitákat elsősorban egymás között, békés úton kívánják rendezni, ennek eredménytelensége esetén a Vállalkozó székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét fogadják el a vitarendezés során.

Szerződő felek kijelentik és elismerik, hogy jelen szerződésben foglaltakkal egyetértenek, a szerződés akaratukat helyesen tartalmazza és azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el valamint, hogy azt cégszerű aláírásra feljogosított képviselőik írják alá az alábbi helyen és időben:

Szikszo, 2021.....

Erdohorvati, 2021.....

.....  
**Szikszo Város Önkormányzata**

.....  
**Heritage Hungary Kft.**

Képv: Sváb Antal Béla polgármester

Képv: Dr. Krajnyák Zsolt ügyvezető

Megrendelő

Vállalkozó

Mellékletek:

- munkavégzési tilalommal járó ünnepnapok listája
- munkaterület átadása
- tulajdonosi hozzájárulás

### Munkaterület átadás – átvételi jegyzőkönyv

Munkaterületet átadó - Megrendelő: **Szikszo Város Önkormányzata**  
székhelye: **3800 Szikszo, Kálvin tér 1.,**  
adószám: **15725723-2-05,**  
képviseli: **Sváb Antal Béla polgármester,**

Munkaterületet átvevő - Vállalkozó: **Heritage Hungary Kft.**  
székhelye: **3937 Komlóska, Rákóczi utca 9.,**  
adószám: **26559724-2-05,**  
képviseli.: **Dr. Krajnyák Zsolt ügyvezető,**

Munkaterület megnevezése: **Szikszo, 2189. hrsz.**

Kapcsolódó szerződés száma: **H\_056\_2020.**

A felek a munkaterületet megtekintették és azt a vállalt feladatok elvégzésének megkezdésére, munkavégzésre alkalmasnak találták.

A Megrendelő a mai nappal a munkaterületet átadja és a területet vállalkozói szerződés alapján a munkát végző átveszi.

A munkaterületet átadó felhívja a munkát végző figyelmét a balesetmentes munkavégzés feltételeinek megteremtésére, munkavédelmi szabályok maradéktalan betartására, védőeszközök biztosítására és használatuk megkövetelésére, a munkavédelmi oktatás megtartására és annak dokumentálására. Továbbá a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Mvt.) 4.§-a alapján - „Az egészséget nem veszélyeztető és biztonságos munkavégzésre vonatkozó szabályokat úgy kell meghatározni, hogy végrehajtásuk megfelelő védelmet nyújtson a munkavállalókon túlmenően a munkavégzés hatókörében tartózkodónak és a szolgáltatást igénybe vevőnek is. A munkaeszközöket úgy kell kialakítani, hogy lehetőleg zárják ki a nem szervezett munkavégzés keretében történő rendeltetésszerű használat esetén is a balesetet, az egészségkárosodást.” A Mvt. 40.§.(1) bekezdése alapján - „A munkafolyamatot, a technológiát, a munkaeszközt, az anyagot úgy kell megválasztani, hogy az sem a munkavállalók, sem a munkavégzés hatókörében tartózkodók egészségét és biztonságát ne veszélyeztesse.”

Amennyiben a munkaterületen az átvevő munkáltató több vállalkozót foglalkoztat, úgy be kell tartania az Mvt. 40.§.(2) bekezdésének előírásait „Olyan munkahelyen, ahol különböző munkáltatók alkalmazásában álló munkavállalókat egyidejűleg foglalkoztatnak, a munkavégzést úgy kell összehangolni, hogy az ott dolgozókra és a munkavégzés hatókörében tartózkodókra az veszélyt ne jelentsen. Az összehangolás keretében különösen az egészséget és biztonságot érintő kockázatokról és a megelőzési intézkedésekről az érintett munkavállalókat, munkavédelmi képviselőiket, és a munkavégzés hatókörében tartózkodókat tájékoztatni kell. Az összehangolás megvalósításáért felelős a felek által szerződésben meghatározott munkáltató, ilyen kikötés hiányában az a személy vagy szervezet, aki, illetve amely a tényleges irányítást gyakorolja, ennek hiányában, aki a munkahelyért a fő felelősséget viseli, ha ilyen nincs, akkor az, akinek a területén a munkavégzés folyik.”

A munkaterületen folyó munkák ellenőrzésére a munkaterületet átadó által megbízott személyek is jogosultak.

Kelt: 2021. ....

.....  
munkaterületet átadó

.....  
munkaterületet átvevő