

	Dologi és egyéb folyó kiadások összesen		1 751 008
	KIADÁSOK ÖSSZESEN		24 031 831

	Megnevezés	(Ft)	(Ft)
	Normatíva támogatás	17 330 766	
	Önkormányzat többlet finansz.	6 431 283	
	Előző évi pénzmaradvány	261 982	
9403	Közvetített szolgáltatás bevétele		
9411	Egyéb működési bevétel	5 000	
94082	Kamat bevétel	2 800	
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	24 031 831	0

2024. év	ÖSSZESEN	(Ft)	(Ft)
511011	Köztisztviselők alapilletménye		
	Köztisztviselők alapilletménye összesen		52 908 668
511061			
	Köztisztviselők jubileumi jutalma összesen		985 720
511071	Béren kívüli juttatás		
	Béren kívüli juttatás összesen		2 148 443
511091	Köztisztviselők közlekedési ktg. térítése		
	Köztisztviselők közlekedési ktg. Térítése összesen		774 000
51113	Betegszabadság		30 000
51221	Egyéb jogviszonybn lévő nem saját dolgozó jutt		0
5341	Kiküldetési ktg. térítése		
	Kiküldetési ktg. térítés összesen		720 000
	Személyi juttatás összesen		57 566 831
52	Munkaadót terhelő járulék		
	Munkaadót terhelő járulék összesen		7 607 836
	BÉR ÉS JÁRULÉK ÖSSZESEN		65 174 667
	Dologi és egyéb folyó kiadások		
	Dologi és egyéb folyó kiadások összesen		3 733 328
	KIADÁSOK ÖSSZESEN		68 907 995

	Megnevezés	(Ft)	(Ft)
	Normatíva támogatás	56 981 765	
9403	Közvetített szolgáltatás bevétele	5 000	
9411	Egyéb működési bevétel	14 000	
94082	Kamat bevétel	7 300	
94121	Működési célú támogatás		
	Előző évi pénzmaradvány	1 628 996	
	Önkormányzati többlet támogatás	10 270 934	
	BEVÉTELEK ÖSSZESEN	68 907 995	0

E L Ő T E R J E S Z T É S
a K é p v i s e l ő - t e s t ü l e t 2 0 2 4 . f e b r u á r 2 7 - i
t e s t ü l e t i ü l l é s é r e

Tisztelt Képviselő-testület!

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 225/C §-a tartalmazza a polgármester szabadságával kapcsolatos rendelkezéseket, az alábbiak szerint:

„225/C. § (1) A főállású polgármester évi huszonöt munkanap alapszabadságra és tizennégy munkanap pótszabadságra jogosult.

(2) A polgármester előterjesztésére a képviselő-testület minden év február 28-ig jóváhagyja a polgármester szabadságának ütemezését. A szabadságot az ütemezésben foglaltaknak megfelelően kell kiadni, valamint igénybe venni. A polgármester a szabadság igénybevételéről a képviselő-testületet a következő ülésen tájékoztatja. A polgármester a szabadságot az ütemezéstől eltérően csak előre nem látható, rendkívüli esetben, vagy az igénybevételt megelőzően legkésőbb tizenöt nappal megtett előzetes bejelentést követően veheti igénybe.

(3) Minden év január 31-ig a jegyző által vezetett nyilvántartás alapján meg kell állapítani a polgármester előző évben igénybe vett szabadságának mértékét, és a ki nem adott szabadságot a tárgyévi szabadsághoz hozzá kell számítani.

(4) A polgármesternek a szabadságot az esedékesség évében, de legkésőbb a következő év március 31-ig kell igénybe venni vagy kiadni”.

A jegyző nyilvántartása alapján 2023. évben a Kttv. 225/C §-a alapján:

2023. évi átlhozott szabadság 124 nap

2024. évi szabadság: 33 nap

Összesen: 157 nap

A szabadság ütemezését a határozati javaslat szerint ütemezésben terjesztem elő.

Határozati javaslat:

Tarhos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Kürti Sándor polgármester 2024. évi szabadság-ütemezését az alábbiak szerint fogadja el:

2024. évi szabadság kivétel ütemterve

Január	2 nap
Február	5 nap
Március	20 nap
Április	20 nap
Május	15 nap
Június	15 nap
Július	20 nap
Augusztus	20 nap
Szeptember	20 nap
Október	20 nap
November	0 nap
December	0 nap
	157 nap

Felelős: Kürti Sándor polgármester

Határidő: azonnal

Tarhos, 2024.02.20.

Kürti Sándor
polgármester

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Ez a szerződés létrejött egyik részről:

Név: **Tarhos Község Önkormányzata**

Székhelye: 5641 Tarhos, Petőfi S. u. 29.

Telefon, fax: 06-66-429-171, 06-66-429-171

Képviselő: **Kürti Sándor polgármester,** mint Megrendelő,
másik részről:

Név: **GEMMA Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhelye: **5600 Békéscsaba, Rózsa utca 19.**

Adószám: **27120778-2-04**

Cégjegyzék szám: 04-09-015117

Bankszámlaszám: 11733003-29903672

Képviselő: **Matyi István János ügyvezető,** mint Vállalkozó között, az alábbi feltételekkel:

I.

A szerződés tárgya:

1. Vállalkozó jelen szerződésben foglalt feltételekkel vállalja a Szeged-Csanádi Egyházmegye (6720, Aradi vértanúk tere 2.) tulajdonában álló tarhosi általános iskola (5641 Tarhos, Kossuth Lajos u. 49.) tanulói, valamint tarhosi óvoda (5641 Tarhos, Kossuth Lajos u. 52.) óvodásai részére történő közétkeztetés biztosítását. **Feladat, átlagos adagszám meghatározása:** iskola: 47 adag, óvoda: 23 adag.
2. A szerződés határozott időre, 2024. március 13. napjától 2025. június 30. napjáig kerül megkötésre.
3. A közétkeztetési szolgáltatást folyamatosan, a nyitvatartási időket figyelembe véve kell ellátni. Általánosan munkaszüneti és ünnepnapokon stb. az ellátás szünetel.
4. A közétkeztetési szolgáltatás teljesítési helye 5641 Tarhos, Kossuth u. 49. szám, valamint 5641 Tarhos, Kossuth u. 52. szám alatti oktatási-nevelési intézmény.

II.

Vállalkozó kötelezettségei, jogai

1. A Vállalkozó a szerződés tárgyát képező ételadagokat elkészíti és az I. 4. pontban meghatározott teljesítési helyekre a jelen szerződésben foglaltak szerint Megrendelő részére kiszállítja. A Vállalkozó kötelezi magát, hogy a jelen szerződésben megjelölt szolgáltatást a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (szabványnak), valamint a kialakult szakmai gyakorlatnak, illetve jelen szerződés előírásainak megfelelően végzi.
2. A Vállalkozó a szolgáltatás nyújtása során köteles a megfelelő szakképzettségű alkalmazottakat foglalkoztatni, a szolgáltatásához szükséges, hatóságilag engedélyezett anyagokat és berendezéseket használni.
3. A tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Vállalkozó kötelezettsége.
4. A Vállalkozó tárgyhatár megelőző hét keddjének 12 óráig köteles a következő hétre vonatkozó – szerződés szerint összeállítot – menüsorokat (étlapokat) a Megrendelőnek eljuttatni, azzal, hogy ezen időpontot megelőzően az étlapok összeállításáról a Vállalkozó

- egyeztet a Megrendelővel, melynek kérését, igényeit figyelembe veszi. Az igényeket a normakereten belül a felhasználható nyersanyagnorma összeghatáráig kell teljesíteni.
5. A Vállalkozó a megrendelt tiszórait a létszám szerinti adagolásban kicsomagolva kiszállítja, hogy az 9.45-10.00 közötti szünetben kiosztásra kerülhessen.
 6. A Vállalkozó a megrendelt ebédet a létszám szerinti adagolásban kicsomagolva 11.30 óráig kiszállítja, hogy az 11.30-13.00 között kiosztásra kerülhessen a szolgáltatást igénybe vevők részére. Ezzel egy időben kerül sor az uzsonna átadására kicsomagolva csoportokra /kettő/ bontva.
 7. A Vállalkozót szállítási kötelezettség kizárólag az előzetesen leadott megrendelések alapján terheli, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.
 8. A Vállalkozó az ételeket saját fuvarszöközével, saját költségén köteles a teljesítési helyekre szállítani a jogszabályi előírásoknak megfelelően.
 9. Vállalkozó az ételek elkészítéséhez szükséges alapanyagokat saját költségén szerzi be, a nyersanyag norma figyelembevételével. Az alapanyagok beszerzése során az élelmiszer-egészségügyi előírásokat köteles betartani.
 10. Vállalkozó a szerződés teljesítése során köteles betartani:
 - az ajánlattételi felhívásban és dokumentációjában, a bérleti szerződésben, valamint jelen szerződésben foglaltakat,
 - az egyes megrendelésekben foglaltakat (amennyiben azok nem ütköznek jogszabályba, vagy jelen szerződés egyéb rendelkezéseibe),
 - egyéb, rá vonatkozó szakmai és jogszabályi előírásokat.
- A Vállalkozó közétkeztetési szolgáltatására vonatkozó jogszabályok különösen:
- az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szöló 2008. évi XI.VI. törvény,
 - a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szöló 62/2011. (VI.30) VM rendelet,
 - az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszer-higiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szöló 68/2007. (VII. 26.) FVM-EüM-SZMM együttes rendelet,
 - a közétkeztetésre vonatkozó táplálkozás-egészségügyi előírásokról szöló 37/2014. (IV. 30.) EMMI rendelet.

11. A feladate ellátással, a szolgáltatás minőségével összefüggő további követelmények:
 - a. A Vállalkozó kötelezi magát a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szöló 62/2011. (VI.30) VM rendelet előírásainak betartására.
 - b. Az étlap összeállításánál figyelembe veendő szempontok:
 - az étlapok változatos összeállítása,
 - az étkeztetni kívánt cél (kor)csoport életkori sajátosságainak, ízlésvilágának minél nagyobb figyelembevétele, igény esetén speciális étrend elkészítését vállalja (cukorbeteg, gluténmentes, vegetáriánus, sószegény, stb.)
 - a felhasznált nyersanyagok, illetve ételfőlések előfordulásának, az alkalmazott elkészítési módoknak minél nagyobb változatossága,
 - az egészséges táplálkozás kialakítására irányuló minél nagyobb törekvés,
 - a fehérje komplettálás minél arányosabb elosztása
 - a hozzáadott cukor és a koleszterin minimalizálása

12. Az ellátotti létszám változása esetén Vállalkozó köteles a I. 1. pontban meghatározott intézmény jelen szerződés IV. pontjában foglaltak szerint közölt előzetes bejelentése alapján a teljesítésen módosítani.
13. Amennyiben az időben leadott megrendelt ételmennyiséget a Vállalkozó nem tudja a leadott megrendelésnek megfelelően előállítani, úgy köteles azt saját maga költségére megfelelő mennyiségben és minőségben máshonnan beszerezni és jelen szerződésben foglalt határidőben szállítani. Amennyiben ezt nem teszi meg, úgy a Megrendelő a 120. percet követően jogosult máshonnan a szükséges ételmennyiséget Vállalkozó költségére beszerezni és a szerződést biztosító, vonatkozó mellékkötelezettségeket érvényesíteni.
14. A Vállalkozó kijelenti, hogy a közétkeztetési szolgáltatásra is kiterjedően rendelkezik
 - HACCP, vagy azzal egyenértékű élelmiszer biztonsági rendszer tanúsítvánnyal.

III.

Megrendelő kötelezettségei, jogai

1. A Megrendelő a Vállalkozó által szolgáltatott menüsört mennyiségi és minőségi szempontból ellenőrzi. A Megrendelő bármikor jogosult az ételszállításhoz használt edényzet ellenőrzésére.
2. A Vállalkozó szolgáltatásának ellenőrzési jogát a Megrendelő, vagy nevében a II. 1. pontban meghatározott intézmény vezetője, illetve az általa megbízott személyek gyakorolják.
3. Az ételadagok mennyiségére a II. pontban rögzített adatok az irányadók. Az ételadagok heti pontosításáról/megrendeléséről a Megrendelő megbízottja gondoskodik, a tárgyhétet megelőző hét csütörtök 12 óráig. A megrendelést napi bontásban kell elkészíteni. A Megrendelő adatai az irányadók a Vállalkozó számára az ételek főzésénél, adagolásánál és számlázásánál.
4. A heti étkezési adag megrendelésen módosítani legfeljebb a tárgynapot megelőző nap 9 óráig lehet írásban (fax, e-mail) vagy telefonon. A módosítás a létszám emelkedésére vagy csökkentésére, illetve az ételek napi bontására is vonatkozhat.
5. A Vállalkozó által megküldött, következő hétre vonatkozó étlapot a Megrendelő ellenőrzi, és arra vonatkozóan javaslatot tehet.

IV.

Az étkeztetés szolgáltatás teljesítésével kapcsolatos kötelezettségek

- a. A Vállalkozó köteles a Megrendelő – jelen szerződés IV. pontjában foglalt – előzetes bejelentése alapján a teljesítésen módosítani. Vállalkozó köteles a leadott létszámjelentést bejelentés alapján csökkenteni (pl. betegség miatt) a bejelentést követő naptól.
- b. Vállalkozó kötelezi magát, hogy a mindenkor megrendelésnek megfelelően, a vonatkozó jogszabályokban előírt mennyiségi és minőségi követelményeket teljesítve látja el a szolgáltatást. Vállalkozó kötelezi magát, hogy a megrendelt ételadagokat az ételmezési szabályoknak megfelelő mennyiségben, és minőségben teljesíti.
- c. Vállalkozó kötelezi magát, hogy az általa teljesített ételadag tartalmazza a jogszabályban meghatározott 1 főre eső napi energia- és tápanyagszükségletet. Megrendelő ezt ellenőrizheti, amennyiben a teljesítés nem bizonyul szerződésszerűnek, úgy a vizsgálat költségei és a szerződésszegő magatartásból eredő károk Vállalkozót terhelik.
- d. A Vállalkozó gondoskodik arról, hogy a saját alkalmazású dolgozója, napi kapcsolatban legyen az intézmény vezetőjével, illetve megbízottjával az elkészült étel minőségével,

menyiségével kapcsolatos problémák megbeszélése miatt.

V.

Ellenszolgáltatás, értékkövetés

1. Megrendelő előleget nem fizet.
2. Az étkeztetés szolgáltatás díja önkormányzati rendeletben meghatározott díj, amelyet Tarhos Község Önkormányzata Képviselő-testülete mindenkor érvényes rendelete határoz meg.
3. A szolgáltatás ellenértékének kiegyenlítése: Vállalkozó - Megrendelő teljesítés igazolása alapján, szabályszerűen kiállított, havonként benyújtandó - számláját a teljesítéstől számított 8 napon belül átutalással egyenlíti ki Megrendelő.
4. Az ár tartalmazza az étel nyersanyagai beszerzésének, elkészítésének, előírászerű szállításának, tárolásának, szükség szerinti kezelésének, a göngyölegeknek a költséget és minden egyéb, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő díjat és költséget.

VI.

A szerződést biztosító mellékkötelezettségek

1. **Késedelmi kötbér:** A Vállalkozó köteles a szállítással kapcsolatos késedelmek esetén késedelmi kötbért fizetni. Mértéke: a szerződésben rögzített legkésőbbi szállítási időpontoktól számított késedelem esetén, minden megkezdett 10 percre 5. 000 Ft kerül érvényesítésre, egészen a 60. percig, melynek összege összesen legfeljebb 30. 000 Ft. 60 percet meghaladó késedelem meghíúsulásnak minősül.
 2. **Meghiúsulási kötbér:** Amennyiben a Vállalkozó az időben leadott megrendelés ellenére a megrendelt ételmennyiséget nem, vagy hiányosan szállítja le, úgy köteles a hiányzó ételadagok bruttó szállítási díjának 40 %-a mértékű meghíúsulási kötbért fizetni. A meghíúsulási kötbér havonta – a Vállalkozó számlájának fizetése alkalmával – beszámítással kerül rendezésre.
 3. A Vállalkozó késedelmes bérleti díj fizetése esetén a Megrendelőt a mindenkor banki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat illeti meg.
 4. **Hibás teljesítés:** Ha a kiszállított ételek mennyiségével, minőségével kapcsolatban kifogás merül fel, úgy azt:
 - a.) Az átadás-átvételkor a Megrendelő és a Vállalkozó képviselője jegyzőkönyvezi.
 - b.) Az átadás-átvételt követően észlelt kifogás legalább 3 fő, 18. életévét betöltött személy egybehangzó véleményének jegyzőkönyvezésével történhet. Ez esetben a kifogást haladéktalanul jelezni kell a Vállalkozónak.Amennyiben a Megrendelő és a Vállalkozó között nincs egyetértés, úgy a Vállalkozó köteles a kifogásra 1 munkanapon belül írásban választ adni a Megrendelő részére. Vállalkozó képviselője ebben az esetben is köteles azonnali intézkedéssel a kifogás okát a Megrendelő megelégedésére megszüntetni, a problémát rendezni.
- Amennyiben a kifogást a Vállalkozó 60 percen belül nem orvosolja annak jelzését követően, vagy a Vállalkozó írásbeli választ a Megrendelő nem tudja elfogadni, úgy a kifogásolt ételfajta teljes, vagy kifogással érintett részmennyisége hibás teljesítésnek minősül. A hibás teljesítés vonatkozásában meghíúsulási kötbér fizetendő.

VII.

Szerződésszegés

1. Amennyiben a Vállalkozó a szállítást nem a jelen szerződésben meghatározott módon látja el, a Megrendelő írásban, a megfelelő teljesítésre felszólítja. A felszólítások egy-egy példányát meg kell küldeni Tarhos község Önkormányzata 5641 Tarhos, Petőfi S. u. 29. képviseli: Kürti Sándor polgármester részére is. Ha a felszólítás nem vezet a szolgáltatás színvonalának javításához, a harmadik eredménytelen felszólítás a Vállalkozó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

2. A Megrendelő a szerződést egyoldalú nyilatkozattal, írásban, azonnali hatállyal felmondhatja:

- ha a Vállalkozó összesen legalább 3 alkalommal hibásan és/vagy hiányosan és/vagy késedelmesen teljesít,
- ha Vállalkozó fizetéseképtelenné vált, öcsödöt jelentett, illetve ellene csődöt jelentettek be, felszámolási eljárás folyik ellene, vagy végelszámolás alatt áll
- ha ellene ételmérgezőssel vagy ételfertőzőssel összefüggésben közegészségügyi korlátozás, vagy a működés felfüggesztése lép életbe.

Ha Megrendelő a szerződést a fenti bármely okból megszünteti egyoldalú nyilatkozatával, Vállalkozó semmilyen jogcímen nem jogosult Megrendelőtől további kifizetéseket követelni.

3. Vállalkozó a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha

- Megrendelő a saját hibájából sorozatosan nem teljesíti jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit és a Vállalkozó írásbeli felszólítására sem szünteti meg kötelezettségszegő magatartását.
- Megrendelő fizetési kötelezettségének a számla lejártát követő 60 napon túl sem tesz eleget, és a kialakult helyzet a Vállalkozó második írásbeli felszólítására sem változik.

VIII.

A szerződés lejárat előtti megszűnése

1. A szerződés a II. pontban rögzített szerződési határidő lejáta előtt is megszűnik, ha az intézményt érintő

- vis maior, vagy
- demográfiai változások, vagy
- jogszabályváltozás miatt,

a fenntartó döntése alapján a teljesítési helyként megjelölt intézményt megszüntetik, átszervezik, funkcióváltozás történik, illetőleg a szerződést bármely fél rendes felmondással 2 hónapos felmondási idővel megszünteti.

2. A szerződés megszűnéséről felek írásban értesítik egymást.

3. Vállalkozó a jelen szerződés aláírásával egyúttal lemond a kártérítés jogáról ilyen esetekre vonatkozóan, és a szerződés határidő előtti megszűnéséből felmerülő kárát a Megrendelőtől nem követelheti.

IX.

Egyéb megállapodás

1. Felek a jelen szerződést csak írásban, mindkét fél egyetértése mellett módosíthatják.

2. Vállalkozó köteles a környezetvédelmi szempontokat messzemenően figyelembe venni.

3. Vitás kérdéseket a felek előzetesen tárgyalások útján kísérik megrendezni, ennek eredménytelensége esetén a peres eljárásra – hatáskörtől függően – a Békési Járásbíróság illetékességét kötik ki.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A felek a szerződés elolvasása és megértése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Jelen megállapodást Tarhos Község Önkormányzata Képviselő-testülete/2024. (II. 27.) számú határozatával jelen tartalommal és formában jóváhagyta, és felhatalmazta a polgármestert annak aláírására.

Tarhos, 2024. február

Kürti Sándor
polgármester
Tarhos Község Önkormányzata

Matyi István János
ügyvezető
GEMMA Szolgáltató és Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság

4/1

Tarhos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2024. (II. 28.) önkormányzati rendelete

a gyermekvédelem helyi rendszeréről szóló 13/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tarhos Község Önkormányzati Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában, valamint a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 29. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdésében a) pontjában, továbbá a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 14. § (3) bekezdésében és a 94. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Tarhos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelete a gyermekvédelem helyi rendszeréről szóló 13/2015.(XII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2024. március 13-án lép hatályba.

Tarhos, 2024. február 22.


Kürti Sándor
polgármester




Dr. Baji Mihály
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2024. február 28., 8,00 óra


Dr. Baji Mihály
jegyző



1. melléklet a 2/2024. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz és az 1. melléklethez

A rendelet gyermekek napközbeni ellátásának - a szolgáltatóváltás miatti - 2024. március 13. napjától alkalmazandó, a korábbinál kedvezőbb térítési díjait tartalmazza.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Tarhos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2024. (II. 28.) önkormányzati rendelet-tervezete a gyermekvédelem helyi rendszeréről szóló 13/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:				
Társadalmi-gazdasági hatás:	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
Szabályozza a gyermekek napközbeni ellátásának térítési díjait.	A 2024. március 14. napjától aktuális, kedvezőbb térítési díjakat tartalmazza.	Nincs.	Nem jelentős.	Nincs ilyen hatás.
A rendelet megalkotása szükséges, mert:		Szükséges, jogszabályi előírás.		
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:			Jogszabálysértés	
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:		Pénzügyi:
Nem igényel további személyi feltételeket.	Nem igényel szervezeti változást.	Nem igényel.		Nem igényel.

Tarhos, 2024. február 22.

Dr. Baji Mihály
jegyző

1. melléklet a
2/2024. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

A gyermekek napközbeni ellátásának térítési díjai

Szolgáltatás	Az élelmezés nyersanyagköltségének egy ellátottra jutó napi összege, ÁFA nélkül	Fizetendő térítési díj egy ellátottra jutó napi összeg, Áfa-val
Óvoda napi	463,-Ft	588,-Ft
Óvoda tízórai	102,-Ft	130,-Ft
Óvoda ebéd	300,-Ft	381,-Ft
Óvoda uzsonna	61,-Ft	77,-Ft
Iskola napi	580,-Ft	737,-Ft
Iskola tízórai	102,-Ft	130,-Ft
Iskola ebéd	414,-Ft	526,-Ft
Iskola uzsonna	64,-Ft	81,-Ft

Az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan

Hrsz.: 218/2

Piaci Forgalmi Értékelése/Szakvélemény



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2024.01.24.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 5726 Méhkerék, Kossuth utca

Az ingatlan helyrajzi száma: 218/2

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan a Békés vármegyében található Méhkerék községben helyezkedik el.



A település a Sarkadi járásban fekszik, a vármegye északkeleti részén, a román határ közelében; Békéscsabától 34, Gyulától 21, Sarkadtól 6,3 km távolságra.

Szomszédjai: északkelet felől Újszalonta, délkelet felől Kötögyán, délnyugat felől

Sarkad, északnyugat felől pedig Sarkadkeresztúr. Kelet felől Romániához (jobbára Nagyszalontához) tartozó területek határolják.

A község közigazgatási területének déli szélét érinti a 4252-es út, illetve a 4251-es út is, ezek a legfontosabb közúti megközelítési útvonalai. Vonattal a Békéscsaba–Kötögyán–Vésztő–Püspökladány vasútvonalon közelíthető meg a település.

A vizsgált ingatlan aszfalt úton megközelíthető, telekhatáron nem elkerített belterületi építési telek, és a rajta található felépítmény.

Az ingatlan lakóházas övezetben, csendes környéken helyezkedik el.

Pár perc sétával elérhető élelmiszerbolt, posta, piac, továbbá óvoda, általános iskola, orvosi rendelő és gyógyszertár, valamint egyéb szolgáltató létesítmények is.

Az ingatlanhoz tartozó telek járdával ellátott, nem parkosított, rendezetlen terület.

További elemzés a 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

941.313 Ft, azaz kilencszáznegyvenegyezer HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2024.04.24-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2024.01.22.

Az értékelés fordulónapja: 2024.01.24.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2024.01.24.



Tartalomjegyzék

1	A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei
2	Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása
2.1	Forgalmi érték fogalma
2.2	Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés
3	Az értékelés célja és módszere
4	Az ingatlan leírása
4.1	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása
4.2	Az ingatlan közműinek bemutatása
4.3	Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája
5	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
5.1	Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés
5.2	Korrekciós táblázat, értékképzés
6	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások
Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap	

I A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Méhkerék Község Önkormányzata

Megbízó címe: 5726 Méhkerék, Kossuth u. 80.

Kapcsolata az értékelt ingattal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 218/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az ÉVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik

- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Teltekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6 Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áairól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlan értékcsíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 218/2

Az ingatlan megnevezése: kivett udvar és vízmű és üzemi épület

Az ingatlan címe: 5726 Méhkerék, Kossuth utca

Telck terület: 763 m2

Békés Vármegyei Kormányhivatal					
Sarkad 5720 Szent István tér 7.					
Ingatlan leíró adatai					
2024.01.23					
MÉHKERÉK				Szektor: 53	
Belterület 218/2 helyrajzi szám				Térképszelvény:	
5726 MÉHKERÉK Kossuth utca. "felülvizsgálat alatt"					
i. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jev.		alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.fili.	ter.	kat.jev
				ha m2	k.fili
1. Kivett udvar és vízmű és üzemi épület		0	763	0.00	
i. bejegyző határozat: 49029/2006.10.02					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomhelyezésével.					

4.2. Az ingatlan külső közműinek bemutatása:

A terület összközműves: víz-, gáz-, villany és csatorna közmű.

Vízellátás:

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott. Az ingatlan vízórával rendelkezik. Meglévő vezetékes vízhálózat kiépítve, csatlakozva.

Vízminőség ellenőrzött, nyomásviszony megfelelő.

Szennyvíz:

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz.

Áramellátás:

1 fázisú mérőn keresztül történik az áramszolgáltatás.

A villanyhálózat alumínium vezetékes.

Csapadécsatorna:

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

Fűtési rendszer:

A fűtést gáz szolgálja, konvektoros hőleadással.

Az épület hőmennyiségmérővel ellátva.

Melegvíz ellátás:

-

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon található felépítmény

A 763 m²-es telken található, 1980-ban épült földszintes felépítmény hasznos alapterülete 32,8 m².

Alapozása beton.

Az épület függőleges tartószerkezete B30-as téglából épült.

Födémszerkezet: kefnis beton.

A közfalak téglából épültek.

Tetőszerkezet: lapostető.

Külső nyílászárók: hagyományos, nem hőszigetelt fa tokos.

Padlóburkolatok: föld és metlaki.

További belső burkolatok: falakon diszperzít festés; vizesblokkban olajfesték a falon.

Az ingatlan szerkezeti hibái:

- a falazaton beázások nyomai, továbbá repedések láthatóak

A vizsgált ingatlan általános szerkezeti és műszaki állapota nem megfelelő/elavult, teljes felújítást igényel.

a szemrevételezés alkalmával tapasztaltak alapján.

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (üzemi épület) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árának alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészben legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre, akár az adás-vételi értékre vonatkozó) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik, amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők. A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Méhkerék és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméter áraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM.rendelet szerint

„ A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adathból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk

értékét” (a korrigált fajlagos érték során, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmodosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmodosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmodosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	2.100.000	2.450.000	2.300.000	2.600.000	2.550.000

Nettó belterület m2	802	1024	906	1144	1026
Fajlagos vétélár Ft/m2	2600	2402	2550	2290	2495
Korrekcio % (speciális korrekcio – 50%)	-50	-50	-50	-50	-50
Korrigált fajlagos vétélár Ft/m2	1300	1201	1275	1145	1247,5

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

Megjegyzés:

A végső érték meghatározásához egyéni szakértői mérlegelés alapján speciális , - 50%-os korrekciót alkalmazok.

A speciális korrekciót a vizsgált ingatlan nem szokványos nyilvántartása, megnevezése, ebből adódóan funkciója indolja, viszont hasonlítani standard építési telkekhez van lehetőség.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 1233,7 - Ft /m2

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

Az 5726 Méhkerék, Kossuth utca alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

941.313 Ft, azaz kilencszáznegyvenegyszer HUF

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- **Általános alapfeltételek:**

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltisége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semmilyen kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valóságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az értékmeghatározások során-figyelman kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges. Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valóságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítsre került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek. Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alkú során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm.

Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2024.01.24.

Szabó Edit



Fényképek





Méhkerék Község Önkormányzata
Méhkerék, Kossuth u. 80. Tel.: 06-66-277-760

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

16/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 640.752. Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Békéscsaba Megyei JV Önkormányzatának** 6807/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:


Soós Viola Anna
igazgatási ügyintéző

Méhkerék Község Önkormányzata
Méhkerék, Kossuth u. 80. Tel.: 06-66-277-760

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

17/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 16.002. Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Szabadkúgyós Község Önkormányzatának** 170/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Szőcs Viola Anna
igazgatási ügyintéző
* 3. *

Méhkerék Község Önkormányzata
Méhkerék, Kossuth u. 80. Tel.: 06-66-277-760

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

18/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 7.625 Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Telekgerendás Község Önkormányzatának** 81/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:



Méhkerék Község Önkormányzata
Méhkerék, Kossuth u. 80. Tel.: 06-66-277-760

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

19/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 4.518 Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Murony Község Önkormányzatának** 48/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint, hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:



Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

20/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 5.648 Ft-
összegben vételi ajánlatot tesz **Kétsoprony Község Önkormányzatának** 60/10000-ed
tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza
Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám:
36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére,
valamint, hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község
Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés
aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Sóos Viola Anna
igazgatási ügyintéző

Méhkerék Község Önkormányzata
Méhkerék, Kossuth u. 80. Tel.: 06-66-277-760

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

21/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 46.689. Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Mezőberény Város Önkormányzatának** 496/10000-cd tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint, hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Sodó Viola Anna
igazgatási ügyintéző

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

22/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 101.285. Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Békés Város Önkormányzatának** 1076/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint, hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Soós Viola Anna
igazgatási ügyintéző

Kivonat:

Méhkerék Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. január 31-én megtartott **zárt** készült jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül
meghozta az alábbi határozatot:

23/2024. (I. 31.) sz. határozat

Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy 3.389. Ft-összegben vételi ajánlatot tesz **Tarhos Község Önkormányzatának** 36/10000-ed tulajdonrészére a Méhkerék 218/2. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, egyben meghatalmazza Dr. Csótya Andrea ügyvédet (5700 Gyula, Corvin u. 23/1. kamarai azonosító szám: 36058575), az Önkormányzattal történő tárgyalás lebonyolítására, a szerződés előkészítésére, valamint, hogy a jogügylet során teljes jogkörrel képviselje. Méhkerék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Tát Margit polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Tát Margit polgármester

Tát Margit sk.
polgármester

Dr. Major Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hitelül:


Soós Viola Anna
igazgatási ügyintéző