

JEGYZŐKÖNYV

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2021. október 27. napján megtartott nyilvános, önálló üléséről

Határozatok:

- 67/2021. (X.27.) határozat
- 68/2021. (X.27.) határozat
- 69/2021. (X.27.) határozat
- 70/2021. (X.27.) határozat
- 71/2021. (X.27.) határozat
- 72/2021. (X.27.) határozat
- 73/2021. (X.27.) határozat
- 74/2021. (X.27.) határozat
- 75/2021. (X.27.) határozat
- 76/2021. (X.27.) határozat
- 77/2021. (X.27.) határozat

Rendeletek:

- 21/2021. (X.28.)

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

Készült: Hajmáskér Község Önkormányzat tanácstermében (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.) 2021. október 27. napján, 18:55 órakor.

Jelen vannak:

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester,
Ékes Tamás képviselő,
Kovács Botond alpolgármester
Ispán Tímea Mária képviselő,
Miklós Judit képviselő,
Simon Csilla képviselő,

Az ülésről távol maradt: Fornvald Zsolt képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

Jegyzőkönyvvezető: Kaszás Balázs

Lakosság részéről: 3 fő

I. Napirend előtt

Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere köszönti képviselőtársait. Köszönti a megjelent vendégeket. Jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a testület határozatképes, 7 főből 6 fő jelen van. Fornvald Zsolt képviselő betegség miatt nem tud jelen lenni az ülésen. Javaslatot tesz a napirend elfogadására, melyet a Képviselő-testülete határozathozatal nélkül elfogad.

Az ülés napirendje:

- 1.) Tájékoztató lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet módosítása
Előterjesztő: dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző
- 3.) Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézményhez való csatlakozás
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 4.) A település hőeltakarítási munkálatra kiírt ajánlattételi felhívás elbírálása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5.) Vegyes ügyek
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/1. Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/2. Hajmáskér 616/24 hrsz. ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/3. Hajmáskér 607/18 hrsz. ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/4. Járda felújítás
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/5. Művelődési Ház pótmunkák
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/6. Autók elszállítása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5/7. Kid Rock And Roll Se kérelme

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
5/8. A kisteleplüsi településtervek elkészítésének támogatása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

II. Napirend

1.) Tájékoztatás lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az írásos előterjesztés kiküldésre került.

Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a tájékoztatást, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

67/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.

Határidő: azonnal.

Felelős: Köbli Miklós polgármester

2.) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet módosítása Előterjesztő: dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

Köbli Miklós polgármester:

Átadja a szót dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyzőnek.

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

Az előterjesztés kiküldésre került. Az önkormányzat a bevételeinek növelése céljából több ingatlant értékesített. Voltak olyan ingatlanok melyek meg lettek osztva. Az elmondottak miatt kell a vagyonrendeletet módosítani.

Ékes Tamás képviselő:

Melyik terület lett megosztva?

Köbli Miklós polgármester:

A Tábori úton a „Jákói” ház alatti területen a dűlő útig. Rendezetlen volt a terület. Aki oda beköltözött szeretne bővíteni és rendezni a területet. Nem tud jelenleg területet vásárolni csak, ha a területek megosztásra kerültek a szabályozási terv szerint.

Miklós Judit képviselő:

A 616/6 hrsz. sporttelepként szerepel. Ebben szerepel a „lovarda”?

Köbli Miklós polgármester:

A 616/6 hrsz. ingatlan a foci pálya. A „lovarda” külön hrsz.-n szerepel.

További kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a beszámolót az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi rendeletét alkotja:

21/2021. (X.28.) rendelet:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló a 7/2021. (III.24.) rendelet módosítását.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

3.) Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézményhez való csatlakozás

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Jelenleg a házi szociális gondozói feladatokat a Hajmáskér-Sólyi Református Társegyházközség látja el. Ők hívják le a normatívát és köt szerződést az ellátottakkal. Van olyan ellátott, akivel a szolgálat felmondta a szerződést. Volt új igénylő és nem fogadta a szolgálat. Az indok az volt, hogy nincs kapacitása a szolgáltatónak. A szolgáltatót megkeresték és kérték, hogy nyilatkozzanak az ügyben. Bikádi László Károly úrtól megkapták a választ, amiben leírta, hogy ellátja a feladatot azért, hogy segítsen az önkormányzatnak, de ez önkormányzati feladat. Tudomása szerint a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulásával kell ellátatni a feladatot. Felvette a kapcsolatot a VKTT Egyesített Szociális Intézményével. Ha közösen látják el a feladatot, akkor kiemelt normatívát kapnak. Ha egy alkalmazottat vesznek fel és hét gondozott veszi igénybe, akkor a hét gondozott után járó normatíva fedezi az egy fő dolgozó bérét és járulékait. Nem az önkormányzat, hanem VKTT Egyesített Szociális Intézménye lesz a munkáltató, de Hajmáskéren fogja ellátni a feladatot. Megkereste Porga Gyula polgármestert, a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulásának elnökét. Hétfőn a kistérség meghozta a döntését és fogadják a települést. A feladatot 2022. január 01. napjától látná el az új szolgáltató.

Ékes Tamás képviselő:

Mi lesz, ha nincs meg a hét ellátott?

Köbli Miklós polgármester:

Abban az esetben az önkormányzatnak ki kell egészítenie a bért. Jelenleg öten vennék igénybe a szolgáltatást. Amit az önkormányzat kap szociális feladatokra támogatást a központi költségvetésből, abból ki lehet egészíteni.

Simon Csilla képviselő:

Ha több lesz, mint 7 fő? Ha a Társegyházközségtől átjönnek az ellátottak?

Köbli Miklós polgármester:

Hét plusz valamennyi ellátottig 1 gondozó, fölötté fel kell venni még egy dolgozót. Nem szeretné tőlük elvenni az embereket. Az a jó, ha kettő is működik. Nem tud több embert fogadni. Úgy tudja, hogy nincs kapacitásuk.

Kovács Botond képviselő:

Novemberben és decemberben ellátatlan lesz?

Köbli Miklós polgármester:

Megpróbálnak megoldást találni a helyzetre. Eddig nem volt probléma. Lesznek feltételei az ellátásnak, amit a kistérség fog intézni. Igazolni kell majd az ellátásra való jogosultságot.

Miklós Judit képviselő:

Van egy kérdéssor, amit a házi orvosnak kell kitölteni, ha idősothoni ellátást szeretne valaki igénybe venni. Az alapján számolják ki, hogy mennyi időt töltenek a rászorulóknál a házi segítségnyújtó szolgálat dolgozói. Ha 4 óránál többet igényel az idős ember ellátása, akkor már a házi segítségnyújtás nem tudja biztosítani a szakszerű segítséget. Írásban jelezték az emberek a problémákat az önkormányzat felé?

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

A kórházból a szociális munkás több alkalommal is jelezte telefonon, hogy visszautasítanak olyanokat, akiket el kéne látni. Volt, hogy a családsegítő is jelezte a problémát.

Köbli Miklós polgármester:

További kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a javaslatot az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

68/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata a házi segítségnyújtás közfeladatát 2022. január 1-jétől a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézmény keretein belül látja el. A működési engedély módosításával összefüggő személyi, tárgyi feltételek megteremtésének finanszírozását, az esetlegesen keletkező egyszeri vagy rendszeres többletköltségek megtérítését vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A napirenddel kapcsolatban a VKTT Egyesített Szociális Intézmény térítési díj rendeletét is módosítani kell, mivel a település is csatlakozik az alapszolgáltatáshoz.

Kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

69/2021. (X.27.) határozata:

- 1. Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárulását adja Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet módosításához, mely a határozat mellékletét képezi.*
- 2. A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a határozat kivonatát küldje meg a VKTT Társulási Tanács elnökének.*

Határidő: 2021. november 12.

Felelős: dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

4.) A település hóeltakarítási munkálatra kiírt ajánlattételi felhívás elbírálása

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Mint minden évben, idén is lett kiküldve felhívás, valamint meghirdetésre került. Egy ajánlat érkezett a Palotabusz Kft.-től. Átalánydíjas és fix áras árajánlat lett kérve. Az ajánlatuk 1.450.000,- Ft + Áfa. Ha jól emlékszik ez az összeg 150 ezer forinttal több, mint a tavalyi ajánlat. Az ajánlatban szerepel, ha a munkavégzés a 40 órát nem haladja meg, akkor 150.000 Ft +Áfa értékben felajánlja gépi földmunka, személy- vagy teherszállítás, daruzás munkákat. Csak egy összegű ajánlatot nyújtott be. A közmeghallgatáson elhangzott, hogy a Magyar Falu Programban traktorra, hóéke és sósószóra nyertek támogatást. A traktor már meg van és le is van műszakiztatva. A hóéke és a sósószó legkésőbb december elejére lesz meg. Vagy vállalja az önkormányzat, hogy nem köt szerződést és eseti megbízás alapján takarítják el havat. A megmaradó összegből a műhely mögé egy lapos tetős kocsiszínt alakítanának ki. Javasolja, hogy ne kössenek szerződést és saját gépi erővel oldják meg a hó takarítást.

Simon Csilla képviselő:

Lesz, aki vezesse a traktort?

Köbli Miklós polgármester:

A település karbantartók vezetnék.

Ispán Tímea Mária képviselő:

Azt mondják, hogy enyhe tél lesz.

Köbli Miklós polgármester:

Ha a településen el is volt tolvaj a hó a 8-s főútra és Gyulafirátót felé nem lehetett kimenni, mert a közútkezelő nem tolvajta el. A településen átmenő út és a 8-s főút felé kimenő út takarítása nem önkormányzati feladat, hanem a közútkezelő feladata.

Ékes Tamás képviselő:

Tavaly mennyi volt a napidíj?

Köbli Miklós polgármester:

Tavalyi évben, ha jól emlékszik, akkor 6.500,- Ft összeget kért naponta. Több lett volna, mint a fix díj.

Ékes Tamás képviselő:

Ha még is lesz hó, amíg nem lesz meg a gép, akkor kivel lesz eltakarítva a hó és mennyiért?

Köbli Miklós polgármester:

Megkérdezi az ajánlattevőt, hogy amíg szükséges addig segít-e. Javasolja, hogy erre az évre ne kössenek szerződést, hanem saját erővel illetve alkalmi megbízással oldják meg a feladatot.

További kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a javaslatot az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

70/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta elfogadta, hogy 2021 – 2022 telére nem köt megbízási szerződést a település hóeltakarítási munkáira, hanem saját erővel illetve alkalmi megbízással oldja meg a feladatot

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5.) Vegye ügyek

5/1. Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlan értékesítése

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az ingatlant az önkormányzat régebben megvásárolta és átminősítette. Ki is lett jelölve egy vevő. Az ingatlan felértékelése megtörtént. A terület értéke 7 millió forintban került megállapításra. Az értékbecslés 2021. 10. 08. napján készült és 6 hónapig érvényes. A Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 9 millió forintot ajánlott a területért. Javasolja, hogy értékecséssék az ingatlant.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

71/2021. (X.27.) határozata:

- 1.) *Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy értékesíti az Önkormányzat tulajdonában lévő, Hajmáskér 040/32 hrsz. –ú, 2 ha 2007 m2 alapterületű ingatlant a Bakony-Balaton Régió Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzekszáma: 19-10-500302; székhelye: 8200 Veszprém, Horgos utca 8.; adószáma: 25130702-2-19; statisztikai számjele: 25130702-7022-114-19) részére 9.000.000,- Ft, azaz Kilencmillió forint összegért.*
- 2.) *A Képviselő-testület felhatalmazza Köbli Miklós polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.*

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5/2. Hajmáskér 616/24 hrsz. ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A Hajmáskér 616/24 hrsz. ingatlanra vételi szándékot nyújtott be a Zsinox Kft. Vízműnként szerepel, mivel a területen van, egy fűr kút. Az ingatlan értékbecslő 400 ezer forintra értékelte fel a területet. Az ajánlattevő fenntartja a vételi szándékát.

Ékes Tamás képviselő:
Régi terület?

Köbli Miklós polgármester:

Az ingatlan melletti területet már megvette az ajánlattevő és beékelődik az ingatlanába. Egyszerűbb lenne neki egyben kezelni a területet. A megvásárolni kívánt ingatlanon a kút már régóta el van tömődve. A Bakonykarszt Zrt.-nél nyilvántartásban nem szerepel, mint vízmű.

Miklós Judit képviselő:
Nem lehetne megtekinteni az ingatlant?

Köbli Miklós polgármester:
Akkor elnapolják a döntést és jövő héten megnézik azt.

5/3. Hajmáskér 607/18 hrsz. ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A Hajmáskér 607/18 hrsz. ingatlan meg lett hirdetve. Egy ajánlat érkezett. Köszönti Kollár Krisztinát és Udvari Szabolcsot, akik az ajánlatot tették. Az ingatlan értéke az értékbecslés szerint 3.700.000,- Ft. Az értékbecslést az A.N.Z.S.Ó 2001 Kft. készítette 2021.06.15. napján és 365 napig érvényes. Telefonon több érdeklődő volt. Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a Hajmáskér 607/18 hrsz. ingatlan értékesítésre kerüljön, Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs részére, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

72/2021. (X.27.) határozata:

- 1.) *Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs, 8192 Hajmáskér, Szederfa u. 7. szám alatti lakosok részére értékesíti a Hajmáskér 607/18 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 1.069 m² alapterületű ingatlant, 3.700.000,- Ft összegért.*
- 2.) *A Képviselő-testület felhatalmazza Köbli Miklós polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.*

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Vételi szándék érkezett a Hajmáskér 607/19 hrsz.-ú ingatlanra. Javasolja, hogy napolják el a döntést. A bejárások alkalmával nézzék meg az érintett ingatlant is. Az ajánlattevő a Hajmáskér 609 hrsz. -ú ingatlant megvásárolta, ahol tűzifa feldolgozó üzemet szeretne kialakítani.

Kollár Krisztina:

Az említett ingatlannal kapcsolatban az Önkormányzat látta a terveket, elvi létesítési engedélyt kapott a feldolgozó kialakítására?

Köbli Miklós polgármester:



Építésügyi hatóság tud erről információt adni, mivel már nem az önkormányzatnál van az építésügy.

Kollár Krisztina:
A védősáv megmarad?

Köbli Miklós polgármester:
Az önkormányzat nem kívánja megváltoztatni az ingatlan besorolását.

5/4. Járda felújítás **Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:

Legutóbbi testületi ülésen volt szó a járda felújításról. Amikor a pályázat benyújtásra került, akkor meg volt határozva, hogy milyen összegre lehet azt benyújtani. Terv szerint a Rákóczi F. utcai járda egy része került csak a pályázatba. Az önkormányzat anyagi helyzete lehetővé teszi, hogy a Rákóczi F. utca – Ady köz sarkáig fel tudják újítani. Az Strabag Kft.-től kér ajánlatot. Az érintett járdaszakasz felújítása bruttó 1.682.344,- Ft. A munka elkészült.

Javasolja, hogy a Jókai Mór lakótelepen a garázsok közötti murvás út legyen leaszfaltozva. Kért ajánlatot a kivitelezőtől. Az aszfaltozásra bruttó 1.204.063,- Ft. Javasolja, hogy legyen leaszfaltozva.

Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

73/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a Jókai Mór lakótelepen lévő garázsok közötti murvás utak aszfaltozásával megbízza a Strabag Általános Építő Kft.-t, bruttó 1.204.063,- Ft összegért.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5/5. Művelődési Ház pótmunkák **Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:

Árajánlat alapján a VeszprémBer Kft. lett megbízva a Művelődési Ház szigetelési és tető felújítási munkáira. Amikor a pályázat benyújtásra került, akkor meg volt határozva, hogy milyen összegre lehet azt benyújtani. Vannak, olyan munkák, amik nem kerültek a pályázatba, mivel túllépték volna a pályázható keretet. Ilyen munka: csatorna vas csere; függő eresz vas csere; bejárati ajtó feletti erkély lapozása, korlát átalakítása; közműcsatlakozások cseréje; villám védelmi rendszer; gázvezeték kiváltása; lámpatestek cseréje. A kivitelező bruttó 2.514.857,- Ft.

Miklós Judit képviselő:

A lépcsőnél lévő ablakokat nem lehetne befalazni? Fényt sem engednek be és takarítani sem lehet rendesen.

Köbli Miklós polgármester:

Az már építési engedélyköteles lenne. Ha be lenne falazva, akkor még sötétebb lenne.

Miklós Judit képviselő:

Oda van pakolva minden a lépcső alá.

Köbli Miklós polgármester:

Amik oda vannak rakva, el lesznek pakolva. Találtak helyet, ahova el lehet tenni. Javasolja, hogy rendeljék meg a pótmunkákat.

További kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

74/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és megbízta a VeszprémBer Kft-t a hajmáskéri Művelődési Ház pótmunkáinak elvégzésére bruttó 2.514.857,- Ft összegért.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5/6. Tilosban parkoló autók elszállítása

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A tilosban parkoló gépjárművek elszállítása gondot okoz az önkormányzatnak. Kért ajánlatot a "Pannon-Ingatlan Invest" Kft. -től. Ők szállítják el az üzemképes, tilosban parkoló járműveket. Az elszállítási költség nettó 28.000,- Ft, a napi tárolási díj nettó 1.200,- Ft. Az összeget az önkormányzatnak kiszámlázzák. A vállalkozó a gépjármű tulajdonosának úgy adja vissza a gépjárművet, hogyha a tulajdonos az önkormányzatnak a költségeket befizeti. A roncsautók elszállítására van az önkormányzatnak megállapodása egy berhidai céggel, amit a továbbiakban is fenntartana. Javasolja, hogy kössenek szerződést a "Pannon-Ingatlan Invest" Kft. -vel, a tilosban parkoló, üzemképes gépjárművek elszállítására.

Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

75/2021. (X.27.) határozata:

- 1.) *Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a tilosban parkoló, üzemképes gépjárművek elszállításra szerződést köt a "Pannon-Ingatlan Invest" Kft. -vel (cím: 8200 Veszprém, Madách Imre utca 20/A., adószám: 11529556-2-19).*
- 2.) *A Képviselő-testület felhatalmazza Köbli Miklós polgármestert a szerződés aláírására.*

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

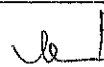
5/7. Kid Rock And Roll Se kérelme

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Megkereste a Kid Rock And Roll Se. Régebben az iskola aulájában tartottak edzéseket, viszont a tankerület nem biztosítja részükre a helyszínt a továbbiakban. A tornaterem küzdőterének első részén tudnának foglalkozásokat tartani. Megkereste Igazgató Urat, hogy nem zavarja-e az iskola foglalkozásait? Nem zavarná őket. Csütörtökön 16 – 17 óra között vannak az edzések, 15 diák vesz részt. Rendezvényeken szívesen fellépnek a csoporttal. Helyi fiatalok is vannak a csoportban. Javasolja, hogy térítésmentesen biztosítsák számukra a helyszínt.

Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.



Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

76/2021. (X.27.) határozata:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és hozzájárul ahhoz, hogy a Kid Rock And Roll Se térítésmentesen használhatja, a 8192 Hajmáskér, Iskola utca 8. szám alatti tornaterem küzdőterének első 1/3-t.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5/8. A kistelepülési településtervek elkészítésének támogatása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A településeknek a Helyi Építési Szabályzataikat felül kell vizsgálni és újat kell alkotni 2023-ig. Pályázatot írtak ki, amit 2021. november 19. napjáig kell benyújtani. Javasolja, hogy nyújtsák be a pályázatot.

Kérdés és hozzászólás hiányában, kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete hat igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

77/2021. (X.27.) határozata:

- 1.) Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy pályázat legyen benyújtva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat elkészítésének támogatására.
- 2.) Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településtervezet elkészítését megkezdi.

Határidő: folyamatos

Felelős: Köbli Miklós polgármester

III. Napirend után

Kovács Botond alpolgármester:

A fogorvos mit jelzett vissza?

Köbli Miklós polgármester:

Semmit mivel szabadságon van.

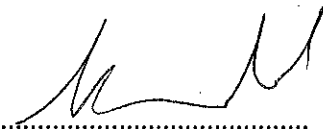
dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat településkép védelmi rendeletét módosítani kell majd. Jogszabályi módosítás a Képviselő-testület hatáskörébe helyezte a településkép védelmi eljárást és a bírság kiszabását. Eddig a polgármester hatáskörében voltak. A rendeletben szabályozni kell. A rendeletet véleményezés céljából Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. oldalán közzé kell tenni. Az eljárást a hivatal megindította.

Miklós Judit képviselő:

Az EKF ötletbörzéjére október 31-ig lehet jelentkezni. Ha azon tovább jut valaki, akkor lehet december 31-ig pályázatot benyújtani. Intézmények, civil szervezetek és vállalkozások pályázhatnak.

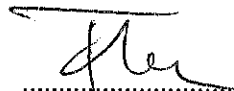
Több hozzászólás hiányában Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere az ülést 20:05 órakor bezárja.



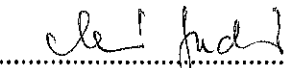
Köbli Miklós
polgármester



A jegyzőkönyvet hitelesíti:



dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



Miklós Judit
képviselő



Hajmáskér Község Önkormányzata Polgármestere

8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.

Telefon: 88/587-470 Mobil: 06-30/22-66-211

Web: www.hajmasker.hu E-mail: polgarmester1@invitel.hu

M E G H Í V Ó

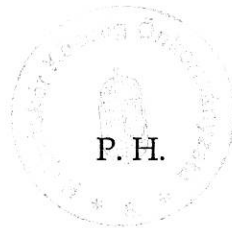
Hajmáskér Község Polgármestere Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületét **2021. október 27. napján (szerdán)** a közmeghallgatás után a soron következő nyilvános testületi ülésre összehívja.

Az ülés helye: Hajmáskér Község Önkormányzata tanácsterme
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

Az ülés napirendje:

- 1.) Tájékoztatás lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet módosítása
Előterjesztő: dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző
- 3.) Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézményhez való csatlakozás
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 4.) A település hóeltakarítási munkálatra kiírt ajánlattételi felhívás elbírálása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5.) Vegyes ügyek
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Hajmáskér, 2021. október 22.



Köbli Miklós s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

Az ülés helye: Hajmáskér Község Önkormányzata Művelődési Háza (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 20.)

Az ülés ideje: 2021. október 27.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester

Kovács Botond alpolgármester

Ékes Tamás képviselő

Fornvald Zsolt képviselő

Ispán Tímea Mária képviselő

Miklós Judit képviselő

Simon Csilla képviselő

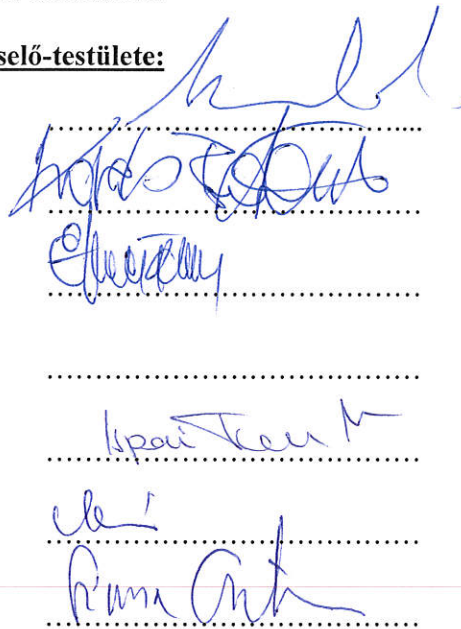
Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

Jegyzőkönyvvezető:

Kaszás Balázs

Lakosság részéről:







Előterjesztés

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. október 27. napján tartandó soron következő nyilvános, önálló ülésére

Napirendi pont: Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 20. § (a) bekezdése alapján mellékelem a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról” című előterjesztést megtárgyalni és azt elfogadni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2021. október 21.

Köbli Miklós s.k.
polgármester

Határozati javaslat:

...../2021. (.....) határozat

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Jelentés
A lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Képviselő-testület 31/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 616/116 hrsz. ingatlan megosztása

A Képviselő-testület hozzájárult a Hajmáskér 616/116 hrsz. –ú ingatlan megosztásához. Az eljárást a Hivatal megindította. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. a megosztást jóváhagyta.

Képviselő-testület 33/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 060/17 hrsz. –ú árok megosztása

A Képviselő-testület hozzájárult a Hajmáskér 060/17 hrsz. –ú ingatlan megosztásához. Az eljárást a Hivatal megindította. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az eljárásból a Hivatalt kizárta és a Litéri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét jelölte ki az eljárás lefolytatására

Képviselő-testület 34/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 061 hrsz. –ú ingatlan eladása

A Képviselő-testület hozzájárult a Hajmáskér 061 hrsz. –ú ingatlan eladásához Salamon Tamás részére. Az ingatlant a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az új tulajdonos részére bejegyezte.

Képviselő-testület 35/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 060/20 hrsz. –ú ingatlan eladása

A Képviselő-testület hozzájárult a Hajmáskér 060/20 hrsz. –ú ingatlan eladásához Salamon Tamás részére. Az ingatlant a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az új tulajdonos részére bejegyezte.

Képviselő-testület 38/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Egyedi ivóvíz- és szennyvíz bekötéseket Hajmáskér Község Önkormányzatának tulajdonába vételéről és egyúttal vagyonkezelésbe átadásáról

A Képviselő-testület hozzájárult az alábbi egyedi ivóvíz- és szennyvíz bekötéseket Hajmáskér Község Önkormányzatának tulajdonába vételéről és egyúttal vagyonkezelésbe átadásáról a Bakonykarszt Zrt-nek 2021.01.01. nappal:

Ssz.	Név	Cím	Bekötővezeték közizgatási helye	Víz bekötővezeték (Ft)	Szennyvíz bekötővezeték (Ft)	Bekötés dátuma
1	Tokos Gergő	8192 Hajmáskér, Rákóczi u. 46.	Hajmáskér, Rákóczi Ferenc út 46. 172/2 hrsz.		-	2020.02.28

Képviselő-testület 39/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó- Parancsnokság 2020. évi tevékenységéről szóló beszámolója.

A Képviselő-testület elfogadta a Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó- Parancsnokság 2020. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

Képviselő-testület 42/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő hatályos szabályozási terv módosítása.

A Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a Hajmáskér 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő hatályos szabályozási terven kiszabályozott feltáró zsákutca törlése és a 09 hrsz.-ú meglévő útról való beépíthetőségének visszaállítását. az eljárás megindításra került.

Képviselő-testület 44/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér 040/32 helyrajzi szám alatti 2 ha 2007 m² alapterületű, 5.28 AK értékű, 6. minőségi osztályú „legelő” művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosítása.

Képviselő-testülete hozzájárult a Hajmáskér 040/32 helyrajzi szám alatti 2 ha 2007 m² alapterületű, 5.28 AK értékű, 6. minőségi osztályú „legelő” művelési ágú ingatlan végleges más célú hasznosításához. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az ingatlan más célú hasznosításához hozzájárult.

Képviselő-testület 45/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: 5. sorszámú 11-15361-1-001-00-03 kóddal rendelkező Hajmáskér ivóvízellátó víziközmű-rendszer 2022-2036. időszakra szóló Gördülő Fejlesztési Terve.

Képviselő-testülete elfogadta az 5. sorszámú 11-15361-1-001-00-03 kóddal rendelkező Hajmáskér ivóvízellátó víziközmű-rendszer 2022-2036. időszakra szóló Gördülő Fejlesztési Tervét. A Képviselő-testület döntéséről a Bakonykarszt Zrt. tájékoztatva lett.

Képviselő-testület 46/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: KEHOP 2.1.11. pályázati felhívás

A Képviselő-testület egyetértett a 8192 Hajmáskér, Táncsics M. u. 200 méter, valamint a Tábori út 1200 m hosszú gerincvezeték felújításával. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy pályázat legyen benyújtva a KEHOP-2.1.11. pályázati felhívásra. A Képviselő-testület úgy döntött, hogy a pályázathoz szükséges 30 %-os önerőt biztosítja. A döntésről a Bakonykarszt Zrt. tájékoztatva lett.

Képviselő-testület 47/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér Község Önkormányzatának weboldala

A Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy 2021. szeptember 01. napjától az Útirány Webmédia Bt.-t bízta meg az új honlap elkészítésével és kezelésével, határozatlan időre, 30 napos felmondási idővel.

Képviselő-testület 48/2021. (VII.28.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Hajmáskér Jókai M. ltp. parkoló, valamint Rákóczi F. u.; Diófa u. páros oldali; Petőfi S. u. páratlan oldali járda felújítása

A Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a Strabag Általános Építő Kft. (cím: 8201 Veszprém, Pf.: 200, adószám: 11705053-4-44) legyen megbízva az alábbi munkákra:

- 8192 Hajmáskér, Jókai Mór lakótelep parkoló aszfaltozási munkái bruttó 54.862.774,- Ft összegért.
- 8192 Hajmáskér, Rákóczi F. u.; Diófa u. páros oldali; Petőfi S. u. páratlan oldali járda felújítás bruttó 9.819.023,- Ft összegért.

A megbízási szerződés aláírásra került.

Képviselő-testület 54/2021. (VIII.25.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: 56. sorszámú 21-11767-1-005-00-00 kóddal rendelkező Veszprém szennyvízelvezető és -tisztító víziközmű-rendszer 2022-2036. időszakra szóló Gördülő Fejlesztési Terve

Képviselő-testülete elfogadta az 56. sorszámú 21-11767-1-005-00-00 kóddal rendelkező Veszprém szennyvízelvezető és -tisztító víziközmű-rendszer 2022-2036. időszakra szóló Gördülő Fejlesztési Tervét. A Képviselő-testület döntéséről a Bakonykarszt Zrt. tájékoztatva lett.

Képviselő-testület 57/2021. (VIII.25.) határozat (Határidő: azonnal)

Tárgy: Művelődési Ház homlokzati hőszigetelése és tető szigetelése

A Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a VeszprémBer Építő Kft. (cím: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/A., adószám: 27311729-2-19) legyen megbízva az alábbi munkákra:

- 8192 Hajmáskér, Kossuth L. u. 20., Művelődési Ház homlokzati hőszigetelés bruttó 25.088.877,- Ft összegért.
- 8192 Hajmáskér, Kossuth L. u. 20., Művelődési Ház tető szigetelés bruttó 4.366.824,- Ft összegért.

A megbízási szerződés aláírásra került.

Előterjesztés

Tárgy: Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletének módosítása

Felelős: dr. Flórich-Tóth Ágnes

Hajmáskér Község Önkormányzata bevételeinek növelése érdekében a tulajdonában lévő ingatlanokat kíván értékesíteni. Az egyik értékesíteni kívánt ingatlan Hajmáskér 507/2 hrsz. alatti ingatlan 441/775 tulajdoni hányada.

A vagyonrendelet melléklete tartalmazza a forgalomképes, korlátozott forgalomképes, forgalomképtelen, valamint az üzleti vagyont. A korábban Hajmáskér 506 hrsz. szám alatti ingatlan telekmegosztás jogcímén 507/2 hrsz. számon maradt az önkormányzat tulajdonában. Ahhoz a fenti ingatlan (Hajmáskér 507/2. hrsz) értékesítésre kerülhessenek a vagyonrendelet módosítása szükséges, hogy a Hajmáskér 506 hrsz. törlésre kerüljön és helyette az 507/2 hrsz. forgalomképes ingatlan vagyonhoz tartozzon.

Az önkormányzat a Hajmáskér 060/20 hrsz., valamint a 061 hrsz. alatti üzleti vagyonhoz tartozó ingatlanokat értékesítette, így azok törlése szükséges a rendeletből.

Hajmáskér, 2021. október 21.

Köbli Miklós
polgármester

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (X. 28.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) rendelet módosításáról

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában, (4) bekezdés, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés i) pontjában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. (a továbbiakban: Áht.) 97. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2021. október 29-én lép hatályba, és 2021. október 30-án hatályát veszti.

„2. melléklet

KORLÁTOZOTTAN FORGALOMKÉPES VAGYON

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m ²)	önk. Tul. (%)
	Buszváró	Tábori utca		100
130/	Gazdasági épület	Széchenyi utca	775	100
472/1	Beépítetlen terület	Jókai utca	122	100
481/5	Beépítetlen terület	Névtelen	89	100
491/11	Kazánház		90	100
491/18	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/19	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/20	Beépítetlen terület	Tábori út	888	100
491/21	Beépítetlen terület	Tábori út	888	100
491/22	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/23	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/28	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/29	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/30	Beépítetlen terület	Tábori út	0	100
540	Beépítetlen terület	Diófa utca	604	50
559	Beépítetlen terület	Névtelen	111	100
561	Beépítetlen terület	558. út mellett	412	100
Önkormányzat költségvetési szervek használatban lévő ingatlanai				
210	Polgármesteri Hivatal	Kossuth u. 31	939	100
246	Általános iskola	Bem u. 2	2044	100
250	Orvosi rendelő	Bem u. 3	452	100
323/1	Műhely, volt posta épülete	Kossuth utca 22	1078	100
323/4	Művelődési ház	Kossuth u. 20	2840	100
616/137	Közösségi ház	Iskola u. 4	1812	100
616/138	Parancsnoki épület	Tábor	5150	100

”

„3. melléklet

ÜZLETI VAGYON

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m ²)	önk. Tul (%)
Egyéb üzleti vagyon				
	Táborkerítés	Zártkert		100
040/32	Kivett telephely		2.2007	100
055	Szántó		2397	100
056	Szántó		502	100
269/	Gazdasági épület	Honvéd utca	413	100
612	Lakóház udvar	József A. utca	299	100
616/132	Beépítetlen terület	Tábor	1777	100
616/133	Beépítetlen terület	Tábor	4529	100
616/136	Beépítetlen terület	Tábor	2587	100
616/156	Tábori 1-2 jelű épület	Tábori út	8271	100
616/168	Boltíves (múzeum)	Tábor	6200	100
Telkek				
607/9	Beépítetlen terület		299	100
607/10	Beépítetlen terület		723	100
607/11	Beépítetlen terület		6731	100
607/13	Beépítetlen terület		7937	100
607/14	Beépítetlen terület		7962	100
607/15	Beépítetlen terület		7854	100
607/16	Rét		29825	100
607/17	Beépítetlen terület		5855	100
607/18	Beépítetlen terület		1069	100
607/19	Beépítetlen terület		1021	100
616/34	Földterület	Tábor	7456	100
616/36	Telephely, Beépítetlen terület	Tábor	7918	100
616/38	Földterület	Tábor	3835	100
616/85	Beépítetlen terület	Tábor	2977	100
616/116	Kiserdő	Tábor	213545	100
616/135	Beépítetlen terület	Tábor	2338	100
616/151	Beépítetlen terület		19023	100
616/166	Beépítetlen terület	Tábor	8733	100
616/168	Múzeum (boltíves)	Tábor	6200	100
616/171	földterület	Tábor	5803	100
616/178	közterület	Tábor	252	100
616/179	Beépítetlen földterület	Tábor	6050	100
1005	Szántó	Zártkert	1827	100
1007	kert	Zártkert	604	100
1012	kert	Zártkert	424	100
1027		Zártkert	137	100
026/12	Szántó	Külterület	9897	100
616/180	Tábor telephely		8388	100

616/182	Tábor telephely		2230	100
616/24	Vízmű	Tábor	341	100
Sportpályák, sportcélú létesítmények				
616/6	Sporttelep	Tábor	26970	100

”

Általános indokolás

Módosító rendelkezéseket állapít meg.

Részletes indokolás

A 2. §-hoz

Hatályba lépő rendelkezéseket szabályozza.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2021. (X. 28.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) rendelet módosításáról

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában, (4) bekezdés, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés i) pontjában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. (a továbbiakban: Áht.) 97. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:


1. §

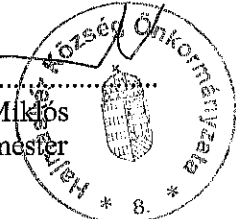
(1) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

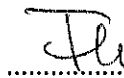
(2) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.


2. §

Ez a rendelet 2021. október 29-én lép hatályba, és 2021. október 30-án hatályát veszti.


Köbli Miklós
polgármester






dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



Záradék:

Ezen rendelet 2021. október 28. napján lett kihirdetve.


dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



KORLÁTOZOTTAN FORGALOMKÉPES VAGYON

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m ²)	önk. Tul. (%)
	Buszváró	Tábori utca		100
130/	Gazdasági épület	Széchenyi utca	775	100
472/1	Beépítetlen terület	Jókai utca	122	100
481/5	Beépítetlen terület	Névtelen	89	100
491/11	Kazánház		90	100
491/18	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/19	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/20	Beépítetlen terület	Tábori út	888	100
491/21	Beépítetlen terület	Tábori út	888	100
491/22	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/23	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/28	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/29	Beépítetlen terület	Tábori út	962	100
491/30	Beépítetlen terület	Tábori út	0	100
540	Beépítetlen terület	Diófa utca	604	50
559	Beépítetlen terület	Névtelen	111	100
561	Beépítetlen terület	558. út mellett	412	100
Önkormányzat költségvetési szervek használatban lévő ingatlanai				
210	Polgármesteri Hivatal	Kossuth u. 31	939	100
246	Általános iskola	Bem u. 2	2044	100
250	Orvosi rendelő	Bem u. 3	452	100
323/1	Műhely, volt posta épülete	Kossuth utca 22	1078	100
323/4	Művelődési ház	Kossuth u. 20	2840	100
616/137	Közösségi ház	Iskola u. 4	1812	100
616/138	Parancsnoki épület	Tábor	5150	100

ÜZLETI VAGYON

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m ²)	önk. Tul (%)
Egyéb üzleti vagyon				
	Táborkerítés	Zártkert		100
040/32	Kivett telephely		2.2007	100
055	Szántó		2397	100
056	Szántó		502	100
269/	Gazdasági épület	Honvéd utca	413	100
612	Lakóház udvar	József A. utca	299	100
616/132	Beépítetlen terület	Tábor	1777	100
616/133	Beépítetlen terület	Tábor	4529	100
616/136	Beépítetlen terület	Tábor	2587	100
616/156	Tábori 1-2 jelű épület	Tábori út	8271	100
616/168	Boltíves (múzeum)	Tábor	6200	100
Telkek				
607/9	Beépítetlen terület		299	100
607/10	Beépítetlen terület		723	100
607/11	Beépítetlen terület		6731	100
607/13	Beépítetlen terület		7937	100
607/14	Beépítetlen terület		7962	100
607/15	Beépítetlen terület		7854	100
607/16	Rét		29825	100
607/17	Beépítetlen terület		5855	100
607/18	Beépítetlen terület		1069	100
607/19	Beépítetlen terület		1021	100
616/34	Földterület	Tábor	7456	100
616/36	Telephely, Beépítetlen terület	Tábor	7918	100
616/38	Földterület	Tábor	3835	100
616/85	Beépítetlen terület	Tábor	2977	100
616/116	Kiserdő	Tábor	213545	100
616/135	Beépítetlen terület	Tábor	2338	100
616/151	Beépítetlen terület		19023	100
616/166	Beépítetlen terület	Tábor	8733	100
616/168	Múzeum (boltíves)	Tábor	6200	100
616/171	földterület	Tábor	5803	100
616/178	közterület	Tábor	252	100
616/179	Beépítetlen	Tábor	6050	100

	földterület			
1005	Szántó	Zártkert	1827	100
1007	kert	Zártkert	604	100
1012	kert	Zártkert	424	100
1027		Zártkert	137	100
026/12	Szántó	Külterület	9897	100
616/180	Tábor telephely		8388	100
616/182	Tábor telephely		2230	100
616/24	Vízmű	Tábor	341	100
Sportpályák, sportcélú létesítmények				
616/6	Sporttelep	Tábor	26970	100

”

Előterjesztés

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2021. október 27. napján tartandó soron következő nyilvános, önálló ülésére

Tárgy: Házi segítségnyújtás közfeladat ellátása

Felelős: Köbli Miklós

Hajmáskér Község Önkormányzatának kötelezően ellátandó feladatai közé tartozik a házi segítségnyújtás ellátása. Eddig ezt a feladatot a Hajmáskér-Sólyi Református Társegyházközség keresztül látta el, de az elmúlt időszakban sajnos több panasz érkezett, hogy az ellátás nem megfelelő, több esetben nem megoldott az ellátás. Hajmáskér-Sólyi Református Társegyházközség nyilatkozata alapján ők csak egyházi fenntartású szociális alapszolgáltatóként működik, az ellátási kötelezettség az Önkormányzaté.

A fentiekre tekintettel az Önkormányzat felvette a kapcsolatot a Veszprémi Kistérségi Társulással. A tárgyalás eredményeként az Önkormányzat 2022. január 1-jétől a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézmény keretein belül láthatja el a feladatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a csatlakozást támogatni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2021. október 21.

Köbli Miklós
polgármester

határozati javaslat:

.../2021 (...) képviselő-testületi határozat

Hajmáskér Község Önkormányzata a házi segítségnyújtás közfeladatát 2022. január 1-jétől a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása fenntartásában működő VKTT Egyesített Szociális Intézmény keretein belül látja el. A működési engedély módosításával összefüggő személyi, tárgyi feltételek megteremtésének finanszírozását, az esetlegesen keletkező egyszeri vagy rendszeres többletköltségek megtérítését vállalja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel/ 88/549-191

KIVONAT

Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása 2021. október 26-án megtartott rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsának 23/2021. (X.26.) határozata

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről

A Veszprémi Kistérség Többcélú Társulásának Társulási Tanácsa megtárgyalta a „Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. A Veszprémi Kistérség Többcélú Társulásának Társulási Tanácsa a rendelet-tervezetben foglaltakkal egyetért. Javasolja a tag- önkormányzatok képviselő-testületeinek a rendelet-tervezet elfogadását a határozat melléklete szerinti tartalommal, és egyúttal kezdeményezi, hogy a rendelet módosításához adják hozzájárulásukat Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének.
2. A Veszprémi Kistérség Többcélú Társulásának Társulási Tanácsa felkéri az elnököt, hogy a határozatban foglaltakról a határozat megküldésével tájékoztassa a társult önkormányzatokat.
3. Jelen határozat akkor lép hatályba, amikor Hajmáskér Község Önkormányzata a működési engedély módosításával összefüggő személyi, tárgyi feltételek megteremtésének finanszírozását vállaló döntése megérkezik a munkaszervezeti feladatokat ellátó polgármesteri hivatal jegyzőjéhez.

Határidő: 1. pontnál 2020. november 12.
2. pontnál 2021. október 29.

Felelős: 1. pontnál Porga Gyula elnök
2. pontnál Porga Gyula elnök

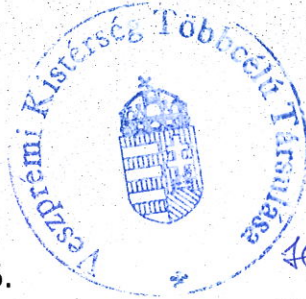
A végrehajtás előkészítéséért felelős:

dr. Dancs Judit
munkaszervezeti feladatokat ellátó
polgármesteri hivatal jegyzője

Porga Gyula sk.
elnök

Fiskál János s.k.
társulási tanács tagja

A kivonat hitelül:
Veszprém, 2021. október 26.



Haizler Mihályné

Haizler Mihályné
testületi általános ügyintéző

**Melléklet a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása Társulási Tanácsa
23/2021. (X.26.) határozatához**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021. (...) önkormányzati rendelete
a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes
gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a
fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 92. § (1) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 92. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,
a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8.a pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Barnag, Bánd, Eplény, Hajmáskér, Hárskút, Herend, Hidegkút, Márkó, Mencshely, Nagyvázsony, Nemesvámos, Pula, Sóly, Szentgál, Tótvázsony, Veszprémfajsz, Vilonya, Vöröstó községek hozzájárulásával a következőket rendeli el:

1.§ Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.)

1.§. (1) bekezdés a) pont ab) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a házi segítségnyújtást Bánd, Eplény, **Hajmáskér**, Hárskút, Herend, Nagyvázsony, Nemesvámos, Márkó, Szentgál, Tótvázsony és Veszprém közigazgatási területén”.

2.§ Ez a rendelet 2022. január 1-jén lép hatályba.

Porga Gyula s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző

**Előzetes hatásvizsgálat a
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021.(...) önkormányzati rendelete
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes
gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a
fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló
4/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

I.

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]
- (2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
 - b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
 - c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

II.

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes
gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a
fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.)
önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezetében (a
továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2)
bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint
összegezhetők.**

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A Tervezet társadalmi hatásai: A Tervezet szerint 2022. január 1-jétől a házi segítségnyújtás szociális alapszolgáltatást a hajmáskéri lakosok is igénybe vehetik, így szélesebb lakossági létszámnak biztosít hozzáférési lehetőséget, valamint az intézkedés erősíti az Önkormányzat szolgáltató jellegét.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Hajmáskér Község Önkormányzata költségvetésében 1 fő szociális gondozó foglalkoztatásának költségét biztosítani szükséges.

ac) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következménye nincs.

ad) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A Tervezet a jelenlegihez képest adminisztratív terheket nem keletkeztet.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A Tervezet elfogadása szükséges ahhoz, hogy a házi segítségnyújtás szociális alapszolgáltatást a hajmáskéri lakosok is igénybe vehessék.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A Tervezet elfogadása esetén a módosítás többlet személyi és pénzügyi feltételt igényel a költségvetési hatásokban rögzítettek szerint.

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
.../2021.(...) önkormányzati rendelete
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes
gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a
fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló
4/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

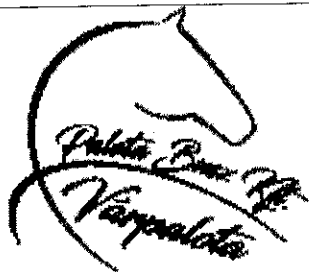
Általános indokolás

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2020. októberében alkotta meg a Veszprémi Kistérség Többcélú Társulása által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételének rendjéről, a fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 40/2020. (X.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Ör.), mely 2020. december 1-jén lépett hatályba.

A jelen módosítás indoka, hogy Hajmáskér Község Önkormányzata kezdeményezte, hogy a hajmáskéri lakosok is igénybe vehessék a házi segítségnyújtás szociális alapszolgáltatást. A rendelet módosítással a rendelet szövegébe szükséges illeszteni a településre vonatkozó rendelkezést.

Részletes indokolás

- 1. §** A rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja ab) alpontjának módosításáról rendelkezik.
- 2. §** A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.



Palota Busz Korlátolt Felelősségű Társaság
8100. Várpalota Grábler tó utca 10/A
Tel/fax : +36 (88) 371 173
Mobil: +36 (70) 389 1640
e-mail : palotabuszkft@gmail.com
Nemzetközi-belföldi személy-teher szállítás gépi földmunkák

Árajánlat

Palota Busz Kft 8100 Várpalota Grábler tó utca10/A

Megrendelő neve: Hajmáskér Község Önkormányzat
8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31

Tárgy:

H/1920-2/2021 ügyiratszámom iktatott ajánlattételű felhívás Hajmáskér Község Önkormányzat közútjainak és intézményeinek gépi hótolási munkáinak ellátására 2021-2022 év téli , azaz

2021.november 1. napjától – 2022.március 31. napjáig

Gépi hótolási munka

Ajánlati kérelem: egy összegű általány díjas

Ajánlat összege: 1.450.000 Ft + Áfa

Időjárás és igény függvényében gépparkunk a további síkosság mentesítési munkálatokat: gépi só szórás , hó rakodást, hó elszállítást is tudja biztosítani külön megrendelés esetén. Mely munkavégzések külön számla alapját képezik az alábbiak szerint:

Egységárai:

1. só szórás: **9000 Ft /óra+Áfa** + felhasznált útszóró só
2. Szóró anyag: **50.000Ft /m3+Áfa** tartalmazza: /útszóró só (40%) és érdesítő anyag 2/4 dolomit (60 %)
3. Hó elszállítás: **8000 Ft/ óra+Áfa**
4. Hó rakodás: **12.000 Ft/óra+ Áfa**

A fenti ajánlatunk magában foglalja, hogy amennyiben a nevezett időben a munkavégzés 40 órát nem haladja meg úgy a Palota Busz Kft 150.00 Ft + Áfa értékben felajánlja a Hajmáskér Község javára gépi földmunkavégzés, személy-, vagy teherszállítás daruzás munkálatait. A hótolási feladatot ellátó gépjárművet Hajmáskér Tábori út 56.szám alatt tároljuk a rövid felvonulási idő érdekében.

Várpalota 2021.10.22

Palota Busz Kft
Sz.h.: 8100 Várpalota, Grábler tó u. 10/A
T.h: 8100 Várpalota, Bánvabekötő u. 4.
Adószám: 22616837-2-19
Cégjegyzékszám: 19-09-512596 ③

Kovács Tibor Ügyvezető



Bakony-Immo Kft.

Forgalmi érték meghatározása a Hajmáskér Község Önkormányzata részére

a 8192 Hajmáskér 040/32 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

Csopak
2021. október 21.



SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Az ingatlan megnevezése: kivett telephely
Cím: 8192 Hajmáskér
Hrsz.: 040/32

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Hajmáskér Község Önkormányzata
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes
Értékelt érdekeltség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 2.2007 m²
Közmű-ellátottság: közmű nélküli
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2021. 10. 08. (az értékbecslés érvényessége 6 hónap)
Megrendelő megnevezése: Hajmáskér Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve:

7 000 000 Ft, azaz
hétmillió forint

Bár az értékelt ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. §. k) alapján a megállapított forgalmi értéket általános forgalmi adó nem terheli, az értékesítés során ÁFA kötelezettség nem merül fel. Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Csopak, 2021. október 21.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Készítette: Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epiner András



Ellenőrizte:

Epiner-Galajda Edit

Epiner András

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Epiner-Galajda Edit Sarolta

vagyonértékelő (OKJ 52 341 03 00015401)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/118.)

Tartalomjegyzék

	Oldal
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	4
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	4
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	4
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése.....	4
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	14
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	14
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....	14
3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:	14
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása.....	16
3.3 Az épületek műszaki jellemzői.....	20
4. ÉRTÉKELÉS.....	20
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	20
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	21
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;.....	21
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	21
4.5 Érték meghatározás.....	21
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	22
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel	23
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.....	23
5. ÖSSZEFOGLALÁS.....	23
6. MELLÉKLETEK.....	24

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Hajmáskér Község Önkormányzat megbízta a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) a 8192 Hajmáskér külterület 040/32 helyrajzi számon nyilvántartott „kivett telephely” megnevezésű ingatlan értékelésével. Az értékelés célja aktuális forgalmi érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Az értékelés alapja

Az értékelés célja piaci, hitelbiztosítéki és likvidációs érték megállapítása, melyeket fő módszerként piaci adatok elemzésén alapuló módszerrel állapítottam meg, a maradványérték számítás pedig ellenőrző módszerként került alkalmazásra. A költség alapú megközelítést az épület bontandó jellegére való tekintettel nem alkalmaztunk.

Alkalmazható értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására négyfélelmódszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) statisztikai alapú értékelés;
- c) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- d) a költségalapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. 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 ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépezet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,

- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. 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.

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

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegek közelítés 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 létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási 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 újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglaeépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés becsült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan

ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásának lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projektervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége

- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszüntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2021. október 08-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolatok (2021.10.06.)
- E-hiteles térképmásolat (2021.06.04.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2021. 10. 06.
Ingatlan címe:	Hajmáskér
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	040/32

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett telephely
Telek területe:	22007 m ²

Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.

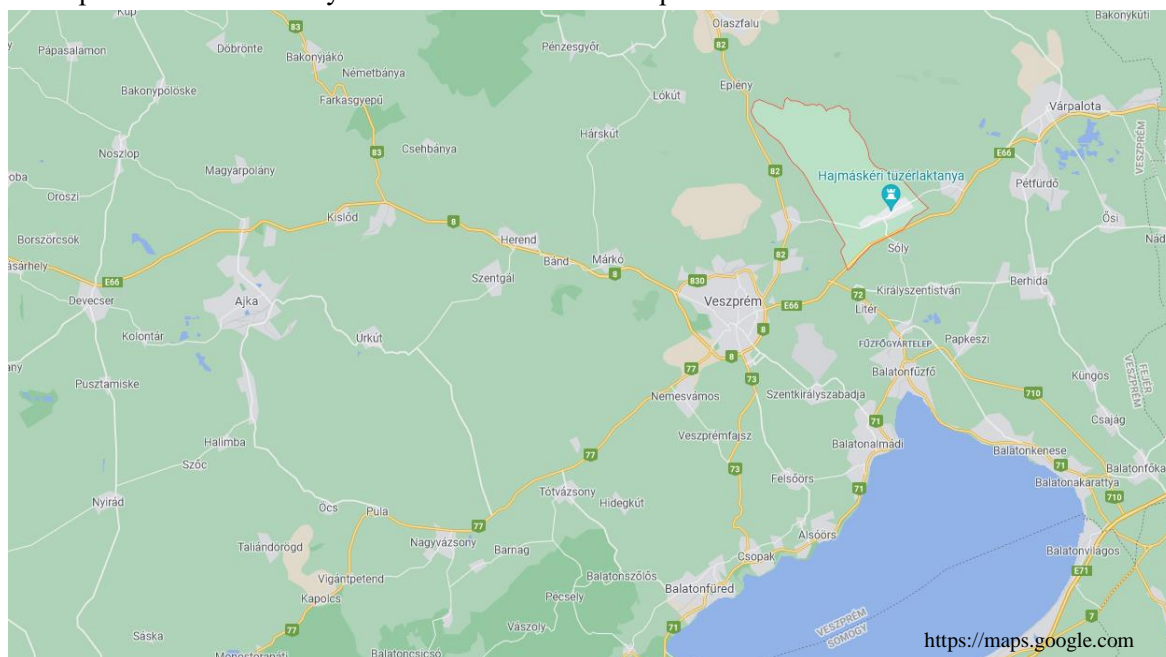
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, Budapesttől 100 km-re, Veszprém és Várpalota között félúton, a megyeszékhelytől, Veszprémtől 12 km-re helyezkedik el. A település vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. Közúton Budapest felől előbb az m7-es autópályán Székesfehérvárig, onnantól a 8. számú főúton érhető el.



A település közvetlen elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan a település déli szélén, külterületen, a 8-as számú főút lehajtója mellett, beépítetlen területek, telephelyek és benzinkút szomszédságában található. Infrastrukturális ellátottsága közepes, megközelíthetősége a 8-as számú főút közelsége miatt jó, buszmegálló 180 m-re található.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Hajmáskér lakosságának száma 2854 fő (KSH, 2015). A 2000-es évek elején a volt szovjet laktanya területén levő lakóépületeket felújították, ekkor a viszonylag alacsonyabb ingatlanárak miatt többen települtek ki Veszprémből is. A község infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a helyi vállalkozások, a közeli megyeszékhely és Várpalota ad munkalehetőséget; A község infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a közeli megyeszékhely ad munkalehetőséget, a településen

a munkanélküliségi ráta a legfrissebb rendelkezésre álló adatok szerint 2,28% / Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat, 2021. szeptemberi adat/.

Az ipari és logisztikai ingatlanok piaca

A feldolgozóipari aktivitás 2020 második felében helyre-állt, azonban a globális félvezetőhiány következtében a jár-műgyártás kedvezőtlenül alakult az idei év elején. A járvány második hullámában az ipar ellenállónak bizonyult, 2020. szeptember–december közötti időszakban a termelés meghaladta az egy évvel korábbi szintet (7.-ábra). A járvány fékezését célzó korlátozó intézkedések közvetlenül csak mérsékelten érintik az ipar termelési kilátásait, ugyanakkor 2021 elején a félvezetőhiány átmenetileg negatívan befolyásolta a járműgyártást. Iparági szereplők szerint azonban a kiesett termelés az év első felében pótolható.

A Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán növekvő fejlesztési aktivitás látható. A szegmens kihasználatlansági rátája 2020 első negyedében 0,9 százalékpontos növekedést mutatott, de az év hátralévő részében még az új átadások mellett is csökkenni tudott, az új ingatlanok magas előbérleti aránya és a jelentősen megnövekedett kereslet hatására. A mutató 2 százalékon állt az év végén (8. ábra). 2020 rekordév volt az ipari-logisztikai átadások tekintetében 128 ezer négyzetméternyi új területtel, ami 5,7 százalékos bővülést jelentett.

Az újonnan piacra érkező területek túlnyomó része (84 százaléka) az átadásig bérlőre talált. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján 2021-ben 260 ezer négyzetméter is elérhet az átadott állomány, amelynek háromnegyede már előbérleti szerződésekkel le volt kötve 2020 végén.

2020-ban 30 százalékkal emelkedett a megkötött bérleti szerződések összeterülete az ipari-logisztikai piacon 2020-ban 538 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ami 30 százalékkal meghaladja az előző év keresletét. Az év keresletét az új igények dominálták, a bérlet megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet 337 ezer négyzetméter volt, ami 82 százalékos bővülést jelent és történelmi rekordszint. Az ipari-logisztikai ingatlanok iránti igények növekedésében a járvány hatására erősödő internetes-kereskedelem és az átalakuló ellátási láncok játszottak fő szerepet. Az elmúlt évekhez hasonlóan a logisztikai szolgáltatók az ipari logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplői, hozzájuk köthető a teljes bérbeadás 39 százaléka (9. ábra). Fajsúlyos szektor volt még a késztermék forgalmazás (22 százalék), a gyártás (19 százalék) és a (nem logisztikai) szolgáltató szektor (18 százalék). A kihasználatlanság alacsony szintje és az erős kereslet a bérleti díjak szinten maradását segítették, a jellemző-kínálati bérleti díjak az év végén 4,6–4,8 euro/nm/hó sávban mozogtak.

Forrás: MNB (2021): Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2021. április, elérhető: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2021-aprilis>, 2021.10.13.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe:



Az ingatlan szabálytalan sokszög alakú, egyenetlen, de többnyire észak-északkelet felé lejtős terepfelszínű, kerítetlen. Északkeleten a 8-as számú főútra Székesfehérvár felé történő rácsatlakozást biztosító, Sóly felé vezető bekötőút, délkeleten a 8-as számú főút, északnyugaton legelő, délnyugaton telephely határolja. Területe füves, keleti oldalon cserjés-bozótos.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

Az ingatlan Gksz-1 jelű kereskedelmi és szolgáltató övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások:

8. Gazdasági terület

10.§. (1) A gazdasági területek az alábbi kategóriákra tagozódnak, melyeken az OTÉK szerinti funkciójú építmények helyezhetők el:

- a) Gksz: kereskedelem, szolgáltatás
- b) Gip: ipari gazdasági terület

(2)¹⁰ Az épületek tetőszerkezetének hajlása 15-45° közötti lehet, kivéve a 12 m-nél szélesebb épületeket ahol lapostető is megengedett alkalmazkodva a kialakult környezetéhez. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló (csarnok jellegű épület esetén barna, zöld, szürke is lehet) és kizárólag kápráztatás mentes felületű.

(3) Az övezetben több főfunkciójú épület is elhelyezhető.

(4) Az övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókerterek minimális mélysége 10 m. A 30 m-nél hosszabb homlokzatok építészeti eszközökkel (keresztzárny, homlokzati ugrás, anyagkülönbség, stb. tagolni kell.

(5)¹¹ A gazdasági területek gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

(6) Gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyepcserje-és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- b) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal a hátsó és előkertben a jelölt mélységig, de minimum a szabályozási terven megadott méretéig többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő.
- c) a gépkocsi parkolókat telken belül is fásítva alakíthatók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő.
- d) a növényfajok kiválasztásakor a táj-, és termőhely-honos fajok alkalmazása javasolt.
- e) ¹²
- f) ¹³

9. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

11.§ (1) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezeti jele	Kialakítható telkek min. nagysága (m ²)	Kialakítható telkek legkisebb telkek szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség mértéke max. (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Építmény magasság max. (m)
2	Gksz-1	2000	30	SZ	40	30	6,5
3	Gksz-2	4000	20	SZ	40	30	7,5

SZ: szabadon álló

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlan területén nem észlelhető.

3.3 Az épületek műszaki jellemzői

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

A forgalmi érték megállapítása során a forgalomképes ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó forgalmi érték került meghatározásra, mely a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság,

funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Bár az értékelt ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. §. k) alapján a megállapított forgalmi értéket általános forgalmi adó nem terheli, az értékesítés során ÁFA kötelezettség nem merül fel.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfoglaltság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap nem hiteles. A megállapított érték feltétele a rendelkezésre álló nem hiteles tulajdoni lap és az aktuális, hiteles ingatlan-nyilvántartás egyezése.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőknek tételezzük fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az értékelt ingatlan esetében a forgalmi érték piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során az ingatlant hasonló jellegű beépítetlen területekkel, azok kínálati áraival vetettük össze. Számítási táblázat:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.		
Eladási v. kínálati ár		kínálat	kínálat	kínálat		
Település neve	Hajmáskér	Sóly	Királyszentistván	Nagyvázesy		
Utca/út/tér		külterület	külterület	külterület		
Övezeti besorolás	Gks-z-1 / 30%	Gks-z / 15%	Lf-2 / 30%	Kk-Ir / 3%		
Eladás/kínálat ideje		2021. október	2021. október	2021. október		
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település déli szélén, külterületen, a 8-as számú főút lehatárája mellett található, közmű nélküli terület	a 8-as számú főút mellett található, 59.468 m ² Gks-z övezetben, 15% beépíthetőség mellett, 22.470 m ² mezőgazdasági övezetben, legelő; aszfaltúton elérhető, közmű nélküli	a település déli szélén, Lf-2 övezetben található, közmű nélküli	bel-és külterület határán található, két helyrajzi számon nyilvántartott, közmű nélküli terület, víz, villany 150 m-re		
	forrás:	ingatlan.com / 32064471	ingatlan.com / 31622980	ingatlan.com / 32462460		
Az ingatlanhoz tartozó telekméret /m ² /	22 007	81 938	29 900	76 991		
Eladási vagy kínálati ár		44 000 000 Ft	19 900 000 Ft	58 000 000 Ft		
Fajlagos alapterületi ár		537 Ft/m ²	666 Ft/m ²	753 Ft/m ²		
Árvaltozás korrekció		0%	0%	0%		
Kínálati ár korrekció		-20%	-20%	-20%		
Korrigált fajlagos ár		430 Ft/m²	532 Ft/m²	603 Ft/m²		
Elhelyezkedés		0%	10%	5%		
Telekméret		10%	0%	10%		
Közművek		0%	0%	0%		
Megközelíthetőség, útkapcsolat		0%	10%	0%		
Kivonás kalkulált költsége		5%	0%	5%		
Övezeti besorolás		0%	-5%	10%		
Vezetékjog		-30%	-30%	-30%		
Jelenleg nem beépíthető		-30%	-30%	-30%		
Korrekció összesen		-45%	-45%	-30%		
Számított fajlagos érték	317 Ft/m²	236 Ft/m ²	293 Ft/m ²	422 Ft/m ²		

Megjegyzés:

A 30%-ot meghaladó korrekció oka az ingatlant átszelő elektromos vezetés és a hozzá tartozó vezetékjog, illetve az, hogy bár az ingatlan a Rendezési terv szerint beépítésre szánt terület, azonban a Rendezési terv előírásai nincsenek végrehajtva, emiatt az ingatlan jelenlegi formájában nem beépíthető.

Érték meghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:

317 Ft/m²

Telek forgalmi értéke kerekítve:

22 007 m²

x

317 Ft/m²

7 000 000 Ft

A fenti számítás alapján az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét 7 000 000 Ft-ban, azaz hétmillió forintban határoztuk meg.

4.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel

Az értékelt ingatlan mérete, közműellátottsága és megközelítése gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az ingatlanokon felépítmény nem található ezért költség alapú értékelést nem alkalmaztunk.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek	Forgalmi érték	Súlyozás
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	7 000 000 Ft	100%
Maradványérték számítás on alapuló érték:	0 Ft	0%
Költség alapú érték:	0 Ft	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:	7 000 000 Ft	

A választott értékelési módszer indoklása:

Az értékelt ingatlan gazdaságosan kivitelezett spekulációs célú, értékesítésre vagy bérbeadásra történő fejlesztést nem tesz lehetővé, illetve felépítmény az ingatlanon nincs, ezért maradványértékelést és költség alapú értékszámítást nem alkalmaztunk, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer során kapott értékeket vettük figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

Megjegyzés:

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Veszprém, 2021. október 21.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.

Székhely: 8229 Csopak, Patak utca 6.

Adószám: 14159200-2-19

Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Epinger András

*Európai Felsőszintű Ingatlanszakértő
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)*

*Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítő*

(OKJ 54 3439 02)

(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)



6. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP- 1. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/98728/2021

2021.10.06

HAJMÁSKÉR

Szektor : 53

Külterület 040/32 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
Kivett telephely	0	2.2007	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 408044/2/2021.03.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8192 HAJMÁSKÉR Kossuth Lajos utca 31.

törzsszám: 15428756

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48037/2/2017.08.10

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a hajmáskéri 040/14 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása és megosztása során.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48037/2/2017.08.10

eredeti határozat: 46607/2/2011.10.07

Vezetékjog

jogosult:

név: MAGYAR TÁVKÖZLESI VÁLLALAT HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG

cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48037/2/2017.08.10

eredeti határozat: 46607/2/2011.10.07

Vezetékjog a vázrajz szerinti területre .

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLESI NYRT. törzsszám: 10773381

cím : 1097 BUDAPEST Rónyos Kálmán körút 36.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48037/2/2017.08.10

eredeti határozat: 34275/2014.02.26

Vezetékjog

A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP – 2. OLDAL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/98728/2021

2021.10.06

HAJMÁSKÉR

Szektor : 53

Külterület 040/32 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 419944/2021.08.31

Ónálló szöveges bejegyzés művelési ág változás az I. részen "legelő" művelési ágról
"telephely" művelési ágra az Óskői Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője Ó/792-4/2021. számú
hatósági bizonyítványa alapján, (8/1538/2021).

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

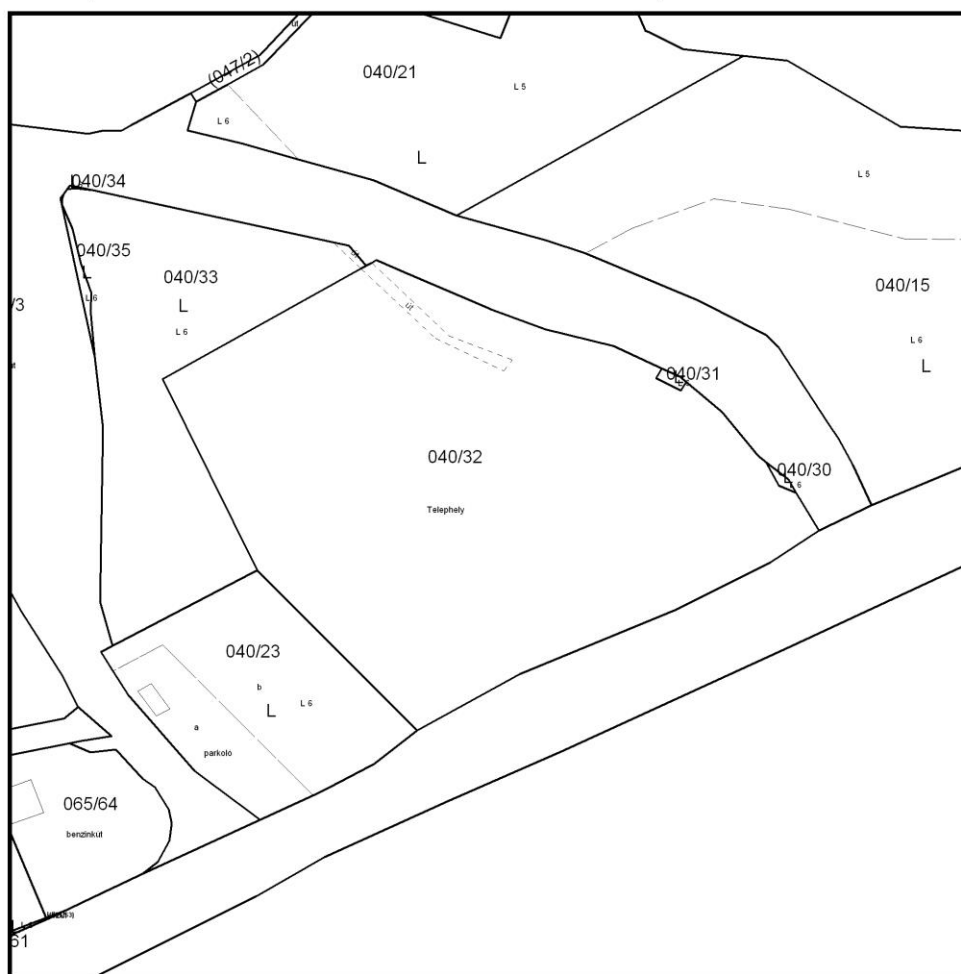
2021.10.21 09:41:47

Helyrajzi szám: HAJMÁSKÉR külterület 40/32

Megrendelés szám: 7/4110/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 34832740002021



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

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



környezet, a 8-as számú főút



környezet, a 8-as számú főút lehajtója



környezet



környezet és megközelítés, Sóly felé vezető bekötőút



leendő útcsatlakozás

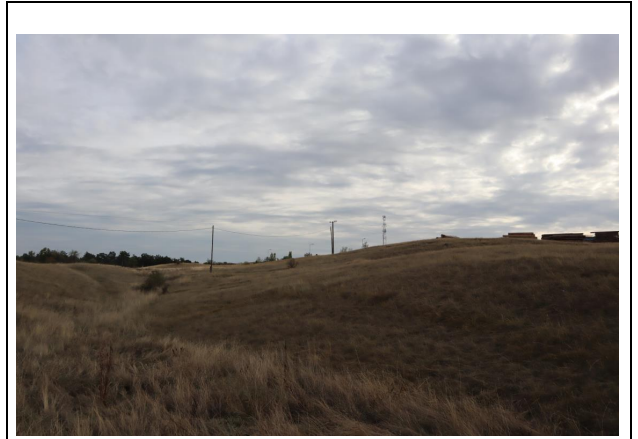


az értékelt ingatlan területe

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



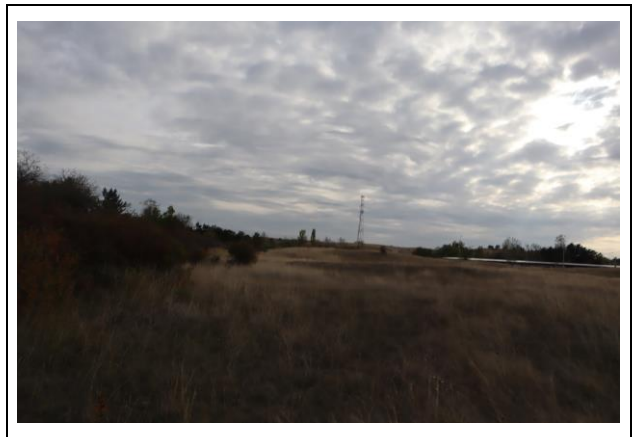
az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe



az értékelt ingatlan területe, az ingatlant átszelő légvezeték

Hajmáskér Önkormányzat

Feladó: <hajmaskerjegyzo@hajmasker.hu>
Dátum: 2021. szeptember 27. 12:25
Címzett: <polgarmester1@invitel.hu>; <titkarsag@hajmasker.hu>
Tárgy: FW: Vételi szándék bejelentése Hajmáskér 607/18 hrsz

From: Szabolcs Udvari <kollar.udvari@gmail.com>
Sent: Monday, September 27, 2021 1:21 PM
To: hajmaskerjegyzo@hajmasker.hu; polgarmester1@invitel.hu
Subject: Vételi szándék bejelentése Hajmáskér 607/18 hrsz

Hajmáskér Község Önkormányzata
Köbli Miklós polgármester úr részére

Hajmáskér
Kossuth L. utca 31.
8192

Tárgy: Vételi szándék bejelentése

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs (cím: Hajmáskér, Szederfa u. 7., telefon: +36 304406829), közzétett hirdetésükre hivatkozva, ezúton jelentjük be Hajmáskér 607/18 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi szándékunkat.

Várjuk értesítésüket a további teendőkről!

Hajmáskér, 2021. szeptember 24.

Köszönettel:
Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs
tel.: +36304406829



Forgalmi érték megállapítása a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére

8192 Hajmáskér, belterület (607/18 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:
dr. Rendik Zoltán
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2021. június 15.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapú értékelés	9
2.4. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>10</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>15</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	16
5.4. Összesítő adatok	16
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>17</u>

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni Lap
- Térképmásolat
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér Kossuth Lajos utca 31.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8192 Hajmáskér, belterület 607/18
címe természetben:	8192 Hajmáskér, Szederfa utca
helyrajzi szám:	607/18
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	1.069 m ²
Értékelés határnapja:	2021. május 27.

Elfogadott végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	3.700.000 Ft, azaz hárommillió-hétszázezer forint
---	--

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Az értékbecslő a tulajdonos adó alanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értébecslés a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal megbízásából, a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő OKJ 54 3439 02; 05921/2014
-------------------	---

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal 2021. május 6-án bízott meg, hogy a 8192 Hajmáskér belterület 607/18 helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban 8192 Hajmáskér Szederfa utca 607/18 hrsz alatt található ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. május 22.

Az értékbecslés fordulónapja: 2021. május 22.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az

értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;

- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt

természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti.

A hozamszámítás alapja a már realizált bérleti szerződések és/vagy bérletsre felajánlott ingatlanok ajánlati árának a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban kiadott, illetve bérletsre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan bérlete során realizált bérleti árának vagy ajánlati árának az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált bérleti díjak közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

2.4. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a

fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyona fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterület elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezéreltik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata - csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembevételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2021.05.06.
Ingatlan címe:	8192 Hajmáskér, belterület, hrsz. 607/18
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Hajmáskér 607/18

I. rész

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	1069 m ²
Széljegy tartalma:	nem tartalmaz bejegyzést

II. rész

II/1	
------	--

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

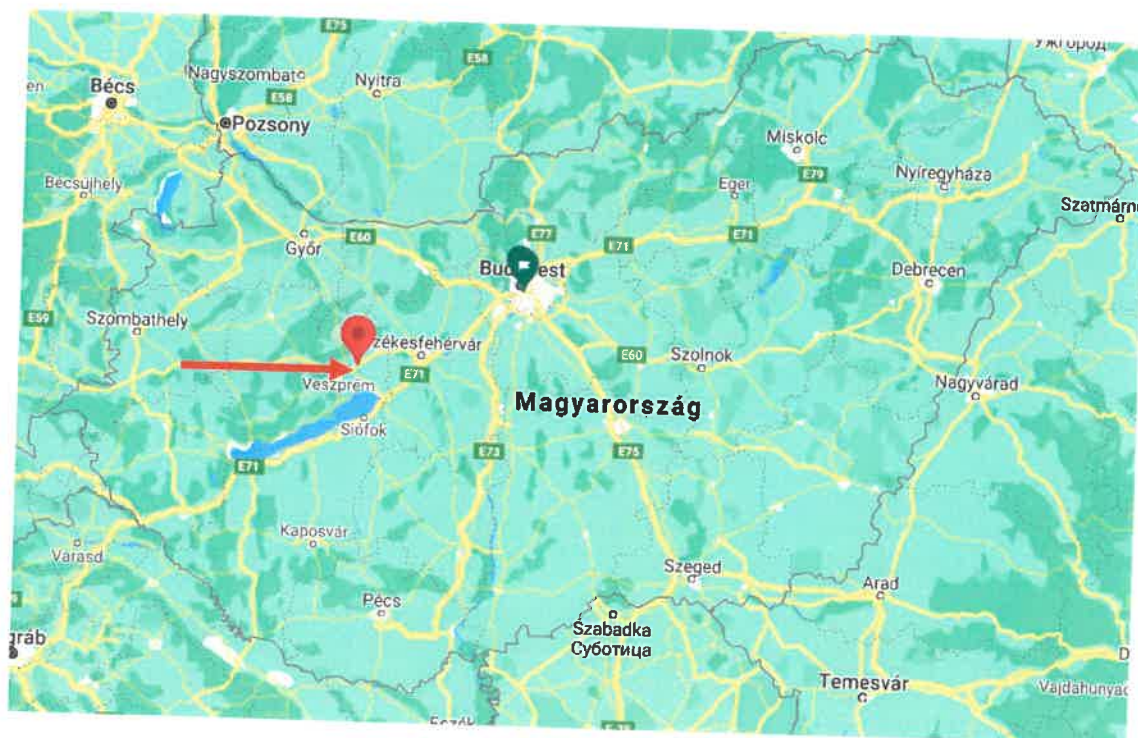
III. rész.

III/	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 49086/2/2016.08.11 Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során a hajmáskéri 607/12 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.	

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban elhelyezkedő község. A Balaton északkeleti szegletétől 14 km-re fekszik Várpalota és Veszprém között félúton. A megyeszékhelytől 13, a Balatontól 12 km-re keletre, a Séd folyó völgyében, a 8-as főút mellett terül el. Vasúton a Székesfehérvár–Veszprém közti vonalon közelíthető meg. Közúton Budapest felől az M7-es autópályáról a 8-as főút mentén érhető el. A település országos belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

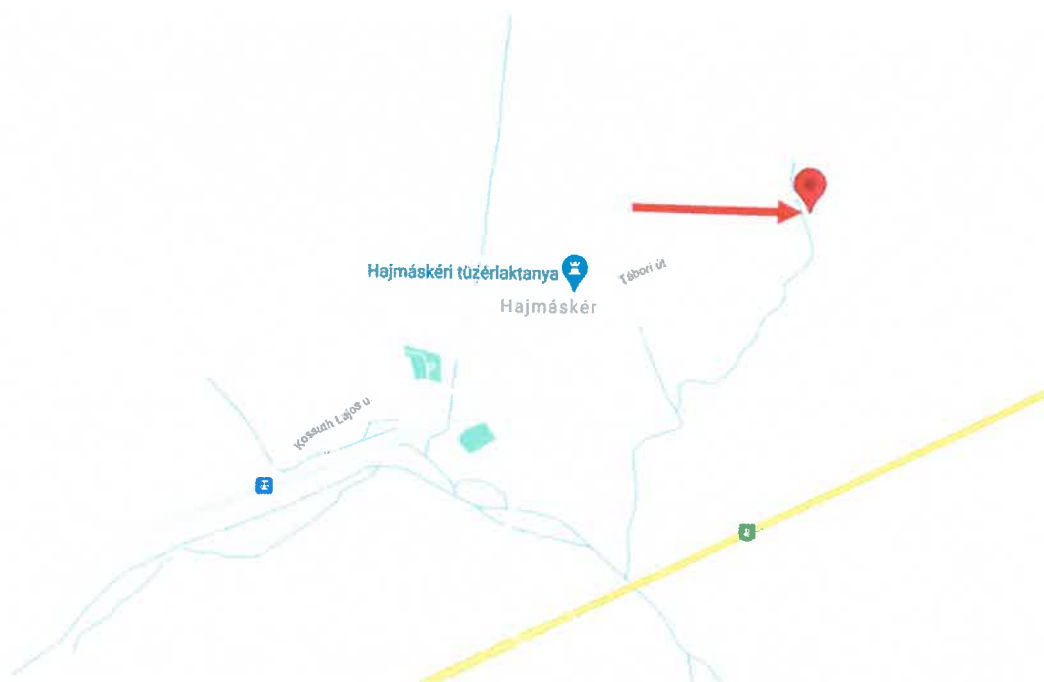


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, infrastruktúra

Az értékelt ingatlan Hajmáskér település keleti részén, a település szélén, a Szederfa utca mentén helyezkedik el. A tömegközlekedés távolsági autóbusszal lehetséges. Megközelíthető

szilárd burkolatú, aszfaltozott, illetve földes úton. Az ingatlan környezetében kertes családi házak és mezőgazdasági területek és található.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek szemléltetik:



Gazdasági környezet

A településen a mezőgazdasági és az egyéni vállalkozások biztosítják a lakosság zömének megélhetését. Egyéb munkalehetőség az önkormányzati intézményekben biztosított még. Gazdasági környezetét továbbá a környező városok határozzák meg. A településen

polgármesteri hivatal, óvoda, általános iskola, házi orvos, fogorvos, gyógyszertár, könyvtár, művelődési ház, posta található.

Infrastrukturális ellátottság

A község infrastrukturális ellátottsága a falusi szintnek megfelelő. A településen a víz/villany/gáz/telefon és csatornahálózat kiépített, az utak 80 %-a pormentesített, aszfalt burkolattal ellátott, a járdák kiépültek. Az alapellátás és alapszolgáltatások a községben igénybe vehetők, egyéb szolgáltatás a közeli városokban érhető el. Az értékelt ingatlan a Szederfa utca Öskü felőli végén fekszik, megközelíthetősége szilárd burkolatú aszfaltozott, valamint földes úton lehetséges.

Közműellátottság

A település teljes közműellátással (elektromos-energia, vezetékes ivóvíz, vezetékes gázellátás, szennyvízcsatorna-hálózat) rendelkezik, viszont az értékelt ingatlanig kizárólag a gáz közmű lett bevezetve, a többi közmű további meghosszabbítást igényel. A meglévő közműveket az alábbi szelvény szemlélteti:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), valamint, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, övezeti besorolása

A telek kerítetlen, szabályos négyszög alakú, sík felületű, a közművek az utcában találhatóak. A telek határvonalai egyértelműen nem beazonosíthatók. A telek beépítetlen felülete fákkal, fűvel

benőtt. A telek az érvényben lévő szabályozási terv szerint Lf2 övezetbe tartozik. Az övezeti besorolást a következő szabályozási terv szelvény mutatja:



Az övezetbe tartozó beépíthetőségi korlátozásokat a következő hész kivonat tartalmazza:

5. Falusias lakóterületek (Lf)

7.§. (1) Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Max. építmény magasság (m)
2	Lf-1	900	18	Sz	30	50	4,5
3	Lf-2	700	16	O	30	50	4,5
4	Lf-3	450	16	O	30	50	4,5
5	Lf-4	900	18	O	30	50	4,0

O: oldalhatáros beépítés. Sz: szabadon álló beépítés

(2) A szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyet, ill. vonalakat kötelező jelleggel kell figyelembe venni. Ahol nem került feltüntetésre építési vonal, ott kialakult környezet esetén az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos

becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló fejlesztési területek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

3.700.000 Ft-ban, azaz hárommillió-hétszázezer forintban
határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti.

A hozamszámításon alapuló módszer eredménye az értékelt ingatlanok esetében nem lenne releváns, így nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan nem tartalmaz felépítményt, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	3,7 MFt	súly:	100%	3,7 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				3,7 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanok reális értékét – tekintettel alakjukra és funkciójukra – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

2021 második-harmadik negyedétől élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedében. Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság

újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élenkebb növekedés várható, amely az év egészében 4–6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet.

Az ingatlan forgalomképessége:

forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7 Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2021. június 15.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyal földi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
Törz: 10102244-05684100-01003002



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

8192 Hajmáskér belterület, 607/18 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Hajmáskér	Hajmáskér	Öskü
Környezete:	szabadonálló, belvárosi	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	szabadonálló, belvárosi	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Lf2	Lf	Lf	Lf
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	jó infrastruktúra és tömegközlekedési kapcsolat, közmuvek az urcában, aszfalozott út	közepes infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető	közepes infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, földes úton úton megközelíthető	közepes infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető
Megjegyzés:		közmuvek nincsenek	közmuvek az utcában	közmuvek nincsenek
Adat forrása:		ingatlan.com/22510622	ingatlan.com/32024062	ingatlan.com/22721755
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		5 300 000	4 500 000	2 700 000
telekméret (m ²)	1 069	1 427	999	585
fajlagos ár (Ft/m ²)		3 714	4 505	4 615
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2021. június	2021. június	2021. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		3 343	4 054	4 154

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	hasonló	kisebb
	1,10	1,00	0,90
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megelevő közmuvek	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,90	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezettség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

3 493	3 466	3 552
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 069,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	3 504
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	3 500
becsült érték (Ft)	3 741 500
becsült érték kerekítve (Ft)	3 700 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 607/18 Helyszíni szemle: 2021. május 22.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 607/18 Helyszíni szemle: 2021. május 22.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



utcakép



utcakép



utcakép



utcakép

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 607/18 Helyszíni szemle: 2021. május 22.



utcakép



utcakép

Veszprém Megyei Kormányhivatal

Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/44986/2021

2021.05.06

HAJMÁSKÉR

Szektor : 53

Belterület 607/18 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1069	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48086/2/2016.08.11

eredeti határozat: 32000/3/2006.02.03.

jogcím: jogutódlás 35111/1995/1994.02.18

jogállás: tulajdonos

név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8192 HAJMÁSKÉR Kossuth Lajos utca 31.

törzsszám: 15428756

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48086/2/2016.08.11

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási eljárás során a hajmáskéri 607/12 hrsz-ú ingatlan megszerzéséből alakult ki.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.05.20 11:06:03

Helyrajzi szám: HAJMÁSKÉR belterület 607/18

Megrendelés szám: 7/2101/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 33792490002021

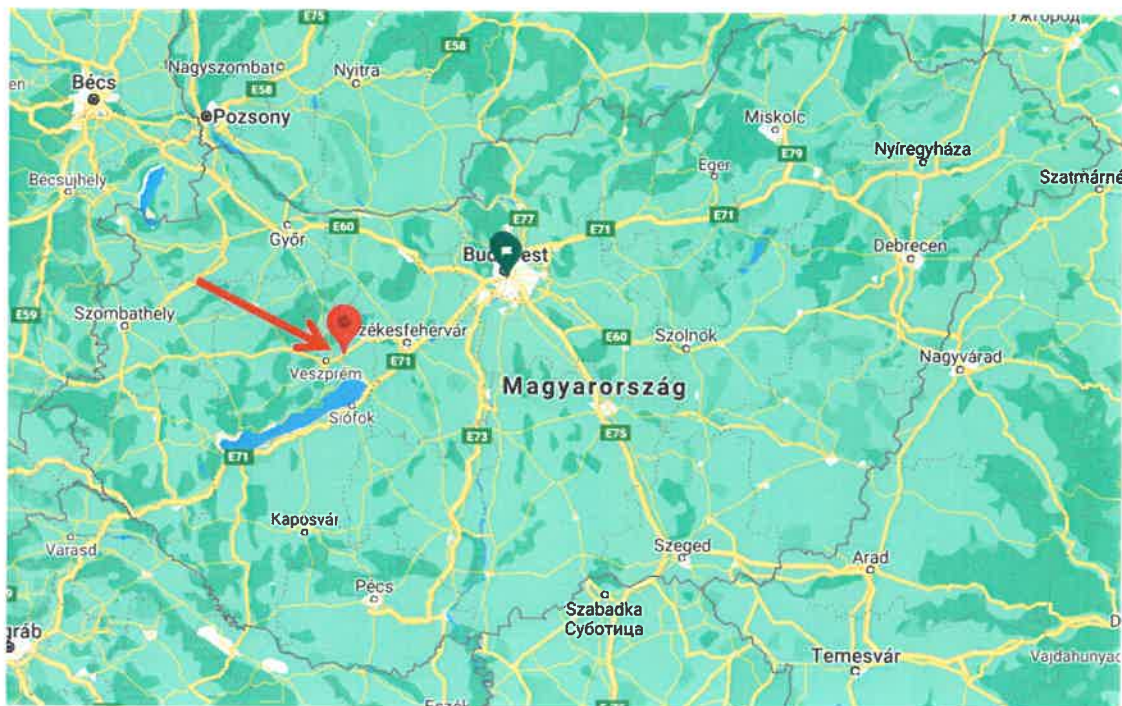


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

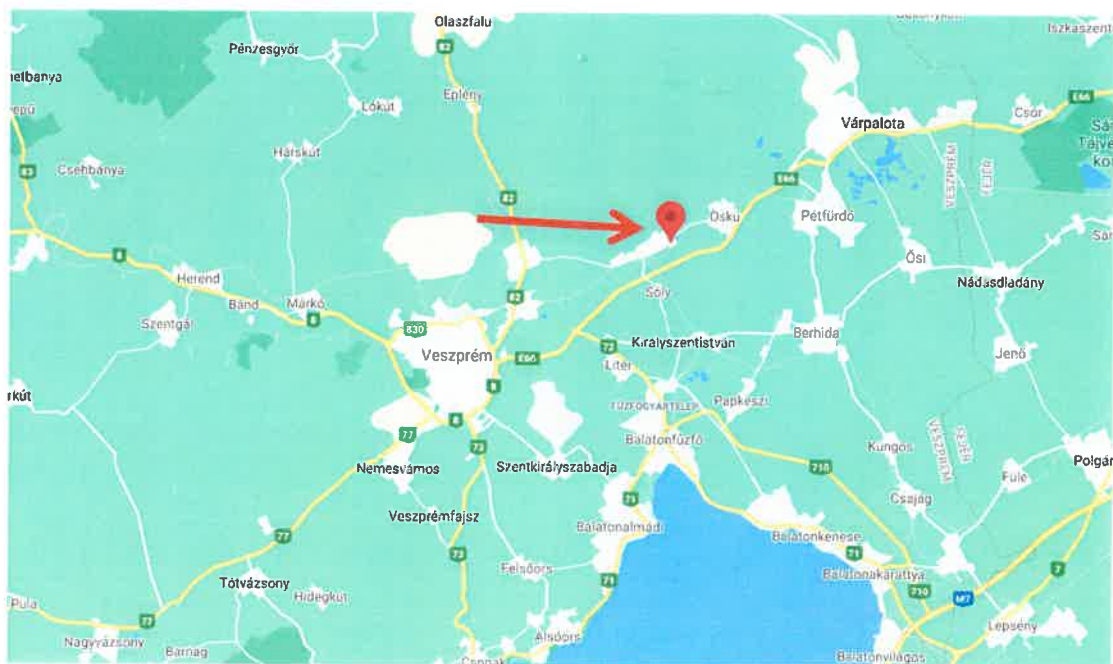
8192 Hajmáskér belterület

607/18 hrsz.

Hajmáskér elhelyezkedése országon belül:



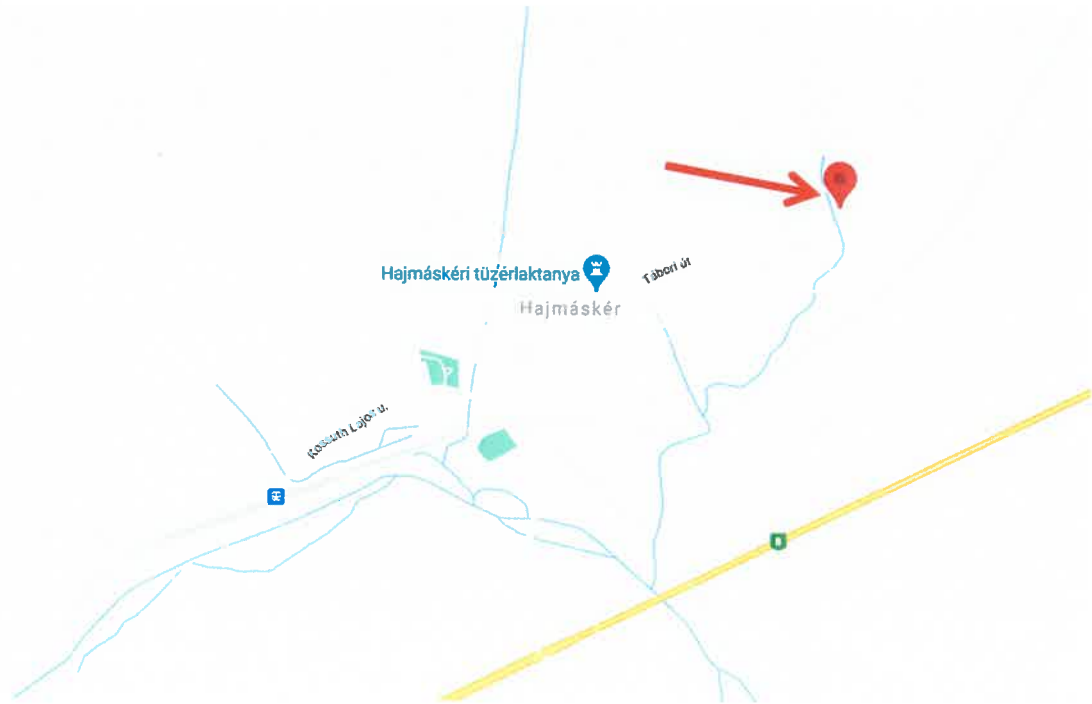
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése régió belül:



8192 Hajmáskér belterület

607/18 hrsz.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (műhold):



ÖSSZEHASONLÍTÓK TELKEK:



Köbli Miklós

Feladó: "Dietel Zsófia" <dietel60@vnet.hu>
Dátum: 2021. október 25. 5:54
Címzett: <polgarmesterl@invitel.hu>
Tárgy: KID SE

Tisztelt Polgármester Úr!

A KID ROCK and ROLL SE. csütörtöki napon 16 - 17 óra között tartja tánc edzéseit az iskola diákjainak a Tornacsarnok előterében. Az edzéseken 15 kisiskolás diák vesz részt. Azzal a kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz, hogy szeretnénk kedvezményes áron használni heti egy alkalommal a Tornacsarnok előterét. Rendezvényeken szívesen fellépünk a csoporttal.

Köszönettel: Dietel Zsófia, ügyvezető elnök +36-70-367 1093

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

a kistélepülési településtervek elkészítésének támogatására

A Miniszterelnökség megbízásából, a Magyar Falu Program pályázati felhívásaival összhangban – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 49. §-a szerinti lebonyolító szervként – eljáró Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, mint támogató (a továbbiakban: Kiíró), pályázatot hirdet minden Magyarország területén működő, 5000 fő lakónépesség alatti, a Terület- és Településfejlesztés Operatív Program Pluszból településtervezési feladat ellátásához támogatást igénybe nem vevő önkormányzat számára, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott településfejlesztési terv és helyi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: településterv) elkészítésének támogatására, az alábbiak szerint:

I. A Pályázat célja

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény jelentősen korszerűsítette a településfejlesztést és településrendezést Magyarországon, amely keretében többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) is módosult. Az új jogszabály a XXI. század elvárásait szem előtt tartva, a Magyar Falu Program célkitűzéseit is figyelembe véve korszerűsítette, egyszerűsítette és digitalizálta a településtervezést, ezzel csökkentve különösen a kistélepülések terheit. A 2021. július 1-jétől hatályos Étv. módosítás és a Kormányrendelet értelmében a települések településtervezési feladatai egyszerűsödtek, mivel kevesebb tervtípust kell elkészíteniük, a tervek szakmai tartalma csökkent, az eljárások egyszerűsödtek és rövidültek, a papír alapú tervkészítést felmenő rendszerben felváltja a digitális egyeztetési módszer.

Az új típusú településterveket az önkormányzatok az Étv. 8-16/A. §-ában és a Kormányrendelet II-IV. fejezetében foglalt rendelkezések alapján készítik el.

A Pályázati kiírás célja, hogy a településtervezés egyszerűsítésén túl támogassa az 5000 fő alatti lakónépességű településeket a településterveik jogszabályban rögzített tartalom és formátum szerinti elkészítésében, figyelembe véve a települések adóerő képességgel mért jövedelmi helyzetét, és a rendelkezésre álló hatályos helyi építési szabályzatuk elfogadásának idejét is.

A pályázati felhívásban rögzített feltételeknek megfelelő települések a településterveik elkészítésére vissza nem térítendő támogatásban részesülnek. Ez a támogatás jól illeszkedik a Magyar Falu Program keretében elnyerhető, fejlesztésekre irányuló támogatásokhoz.

1.1. A támogatott tevékenység megjelölése

1.1.1. A támogatott tevékenység megjelölése: A Kormányrendeletnek megfelelő településterv elkészítésével összefüggő tervezői és szakértői feladat elvégzése.

1.1.2. Nem támogatható tevékenységek: A kiírás keretében a 1.1.1. pontban meghatározott tevékenységeken túlmenően más tevékenység nem támogatható (pl. kivitelezési munkadíj és számítástechnikai eszközök, szoftverek beszerzése, bérlete).

1.2 A támogatott tevékenység szakmai tartalmával és a megvalósítással kapcsolatos elvárások

A támogatott tevékenység megvalósítása során az új típusú településterveket a Kormányrendelet és a Miniszterelnökség honlapján közzétett településtervezési szabályzat előírásainak megfelelően kell elkészíteni.

II. A rendelkezésre álló forrás, a támogatás formája, jogcíme, mértéke

A támogatás formája: nem visszatérítendő támogatás.

A támogatás rendelkezésre bocsátása egy összegben, támogatási előleg formájában történik, utólagos elszámolási kötelezettség mellett.

A pályázati felhívás meghirdetésekor a támogatásra rendelkezésre álló keretösszeg 2021. évben:

489 750 125 Ft

amelyet a Miniszterelnökség a kistépülési településtervek elkészítésének támogatásához szükséges intézkedésekről szóló 1252/2021. (V. 10.) Korm. határozat (a továbbiakban: Kormányhatározat) alapján a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 1. melléklet XI. Miniszterelnökség fejezet, 30. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 1. Célelőirányzatok alcím, 14. Építésügyi, településügyi és területrendezési feladatok jogcímcsoport terhére biztosít.

A pályázati felhívás a 2021. évre vonatkozóan kerül kiírásra, legfeljebb a fenti keretösszeggel. (a 2021. évi pályázat keretében támogatásban nem részesülő kistépülési önkormányzatok részére 2022-ben és 2023-ban ismét lehetőség lesz pályázat benyújtására, amennyiben további forrás is rendelkezésre áll, a Kormányhatározat alapján)

A maximálisan igényelhető támogatási összeg a Pénzügyminisztérium által közölt adóerő-képesség nyilvántartása alapján differenciált a lentiekben rögzített összegekkel:

Adóerő képesség	Maximálisan igényelhető támogatási összeg
0-12 000 Ft/fő esetén	3 000 000 Ft
12 000-24 000 Ft/fő esetén	1 500 000 Ft
24 000 Ft/fő felett	500 000 Ft

Amennyiben a Kérelmező település rendelkezik a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti, 7 évnél nem régebbi településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel, amelyről a jelen kiírás mellékletét képező teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban nyilatkozik, abban az esetben a kiírás szerinti maximálisan elnyerhető támogatási összeg 30%-kal (de maximum 500.000 Ft-tal) csökkentésre kerül.

A támogatási intenzitás mértéke: legfeljebb 100 % lehet.

Amennyiben a településterv elkészítésének költségei meghaladják a támogatói okiratban rögzített támogatási összeget, a többletráfordítást a Kérelmező saját forrásból köteles biztosítani.

III. Költségek elszámolhatósága

1.1. A megítélt támogatás terhére elszámolható költségek köre

A megítélt támogatási összeg 100%-ban a településtervek elkészítéséhez kapcsolódó tervezői és szakértői díjakra számolható el.

Az elszámolható költségekre vonatkozó részletes rendelkezéseket az Általános Szerződési Feltételek és a támogatói okirat tartalmazza.

1.2. El nem számolható költségek köre

A támogatható tevékenységekhez kapcsolódóan el nem számolható költségnek minősül mindazon költség, amely nem kapcsolódik jelen kiírás I.1.1.1. pontjában szereplő tevékenységekhez.

IV. A támogatás igénybevételére jogosultak köre

A Pályázati Felhívás keretében támogatási kérelmet nyújthat be (a továbbiakban: Kérelmező) valamennyi, 5000 fő lakónépesség alatti, a Terület- és Településfejlesztés Operatív Program Pluszból településtervezési feladat ellátásához támogatást igénybe nem vevő települési önkormányzat.

Önkormányzati társulás esetén a társulás bármelyik tagja önállóan nyújthat be támogatási kérelmet, ha lakónépessége az 5000 főt nem éri el és a Terület- és Településfejlesztés Operatív Program Pluszból településtervezési feladat ellátásához támogatást nem vett igénybe. Az önkormányzati társulás tagja általi pályázat benyújtásának nem akadály, ha a társuláshoz tartozó települések össznépessége eléri az 5000 főt, vagy ha a társulás másik tagja a Terület- és Településfejlesztés Operatív Program Pluszból településtervezési feladat ellátásához támogatást vett igénybe.

A lakónépesség a KSH által meghatározott, 2021. január 1-jén irányadó lakónépességet jelenti.

A támogatás annak a Kérelmezőnek nyújtható, aki:

- a) megfelel a rendezett munkaügyi kapcsolatok követelményeinek,
- b) a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXII. törvényben foglalt közzétételi kötelezettségének eleget tett, és
- c) átlátható szervezetnek minősül.

Nem jogosult támogatásra, aki:

- a) nem felel meg az Áht. 48/B. §-ában és 50. §-ában meghatározott követelményeknek,
- b) jogerős végzéssel elrendelt felszámolási, csőd-, végelszámolási vagy egyéb - a megszüntetésére irányuló, jogszabályban meghatározott - eljárás alatt áll,
- c) a támogatási döntés tartalmát érdemben befolyásoló valótlan, hamis vagy megtévesztő adatot szolgáltatott vagy ilyen nyilatkozatot tett,

d) jogszabályban vagy az Ávr-ben a támogatói okirat feltételeként meghatározott nyilatkozatokat nem teszi meg, dokumentumokat nem nyújtja be, vagy a megtett nyilatkozatát visszavonja,

e) esedékessé vált és még meg nem fizetett adótartozással - ide nem értve az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adókat -, valamint járulék-, illeték- vagy vámtartozással (a továbbiakban együtt: köztartozás) rendelkezik,

f) nem felel meg a pályázati felhívásra vonatkozó állami támogatási szabályoknak, vagy

g) a Terület- és Településfejlesztés Operatív Program Pluszból településtervezési feladat ellátásához támogatást vett igénybe.

Amennyiben a pályázat benyújtását követően a Kérelmező adataiban, a kizáró okokat érintő körülményeiben, jogi helyzetében változás áll be (így pl. csőd-, végelszámolási, felszámolási vagy egyéb, a megszüntetésére irányuló, jogszabályban meghatározott eljárás indul vele szemben), illetve a pályázati célok megvalósítását akadályozó bármely esemény következik be, a Kiíró haladéktalanul, de legkésőbb az esemény, változás bekövetkezésétől számított 8 napon belül értesítenie kell.

A pályázatnak meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályoknak - különösen a Kormányrendelet, az Áht. és az Ávr. vonatkozó rendelkezéseinek - valamint a pályázati felhívásban foglalt előírásoknak.

V. Egyéb feltételek

A pályázatot a településterv elkészítésének megkezdéséről szóló önkormányzati képviselőtestületi határozat elfogadását követően lehet benyújtani, a településterv elfogadását megelőzően.

Egy Kérelmező csak egy pályázatot nyújthat be.

VI. A támogatott tevékenység megvalósításának időtartama

A Pályázati Felhívás közzétételének időpontjában már folyamatban lévő, vagy ezt követően megkezdett településterv készítésre lehet pályázni azzal, hogy a településfejlesztési tervet önkormányzati határozattal, a helyi építési szabályzatot önkormányzati rendelettel el kell fogadni, valamint az elfogadott tervet a Kiíró által működtetett E-TÉR felületére a Kormányrendeletben és a településtervezési szabályzatban rögzített tartalommal és formátumban hiánytalanul fel kell tölteni **2023. december 31-ig (a továbbiakban: támogatott tevékenység időtartama)**.

A támogatási tevékenység a fentiek szerinti E-TÉR feltöltéssel minősül lezártnak.

A támogatás felhasználásáról szóló beszámoló benyújtásának határideje 2024. március 31. (beszámolási határidő).

Kedvezményezett jogosult a támogatás felhasználásával a támogatott tevékenység időtartamának lejártát megelőzően is elszámolni. A beszámolót a Támogató részére szükséges benyújtani.

A beszámoló benyújtására vonatkozó részletes feltételeket a támogatói okirat tartalmazza.

VII. A Pályázati Felhívásra benyújtandó kérelem formai és tartalmi követelményei

A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:

1. A Kérelmező által az Ávr. 7. sz. mellékletében meghatározott kitöltött, „cégszerűen” aláírt nyilatkozatot (a támogatói okirat számát a pályázat eredményes elbírálását követően Kiíró tölti ki).
2. A Kérelmező által kitöltött szakmai programot, pénzügyi tervet, pénzügyi kifizetések ütemezési tervét,
3. Képviselőtestületi határozatot a településterv elkészítésének megkezdéséről.
4. A Kérelmező nevében aláírásra jogosult személy vagy személyek ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett vagy közjegyző által hitelesített aláírásmintáját vagy az aláírásminta hitelesített másolatát.
5. Kivonat Kérelmező a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásában vezetett adatairól.
6. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi igazolást a Kérelmező köztartozás-mentességéről, vagy igazolást arról, hogy a Kérelmező szerepel a NAV által vezetett köztartozás-mentes adatbázisban.
7. Felhatalmazó levél (Kedvezményezett neve: **Miniszterelnökség**, Kedvezményezett fizetési számlájának pénzforgalmi jelzőszáma: 10032000-00294896-50000256, ÁHT: 385540, ERA: 1B2507) szükséges minden, a *Nyilatkozat támogatói okirathoz* nyomtatványban felsorolt pénzforgalmi számlához **2 eredeti példányban**, a következő feltételekkel: A beszédési megbízáshoz okiratot nem kell csatolni, és fedezethiány esetén a sorba állás időtartama legfeljebb 35 nap, visszavonásig érvényes.
8. A Kérelmező hivatalos e-mail címét, a támogatói okirat közléséhez (Ávr. 75. § (8a) bekezdés).
9. Nyilatkozatot a Kiíró Általános Szerződési Feltételeinek elfogadásáról.
10. Nyilatkozatot arról, hogy a Kérelmező rendelkezik olyan, a 314/2012. Korm. rendelet szerint elfogadott településfejlesztési koncepcióval és településrendezési eszközökkel, amelyek 7 évnél nem régebbiek.

A 4. és 5. pontban megjelölt, benyújtott dokumentumok kiállításának dátuma nem lehet a támogatási igény benyújtásának napjától számított kilencven napnál régebbi.

Az 1., 2., 8., 9., 10., pontban foglalt dokumentumok és nyilatkozatok szerkeszthető, ill. részlegesen szerkeszthető mintáját Kiíró a honlapján közzéteszi (lásd. XV. fejezet).

VIII. A kérelem benyújtására vonatkozó információk:

A pályázatok beérkezésének határideje 2021. november 19. A határidő után beérkezett kérelmeket a Kiíró nem fogadja be.

A kérelmet a jelen Felhívás VII. fejezetében felsorolt dokumentumok megküldésével **lehet benyújtani postai úton vagy személyesen, egymással mindenben megegyező két eredeti példányban** az alábbi megjelöléssel:

„Kistelepülési településtervek elkészítésének támogatása”

A pályázatok postai benyújtásának címe:

**Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
1507 Budapest, Pf. 2.**

A pályázatok személyes benyújtásának helyszíne a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság székhelye:

1111 Budapest, Budafoki út 59.

A pályázatot tartalmazó lezárt csomagon vagy borítékon egyéb felirat, cégjelzés nem szerepelhet.

Amennyiben a pályázat személyes benyújtása során meghatalmazott jár el, a meghatalmazását teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt meghatalmazással és aláírási címpéldánnyal köteles igazolni.

A személyesen benyújtott pályázat átvételét a Kiíró munkatársa átvételi elismervénnyel igazolja.

A pályázatok személyes benyújtására hétfőtől csütörtökig 8:00 óra és 16:00 óra között, pénteken 8:00 óra és 14:00 óra között van lehetőség.

A pályázat benyújtásával vagy egyéb, a nyilvános pályázati eljárással kapcsolatos küldemények postai feladásából származó valamennyi kockázatot (pl. késedelmes kézbesítés, a küldemény megsérülése, elvesztése stb.) a Kérelmező viseli.

A kérelem benyújtása nem díjköteles.

IX. A Pályázatok kiválasztási, értékelési folyamata

A pályázatok kiválasztási folyamata magában foglalja a pályázat beérkezésétől a végső döntésről szóló értesítésig tartó lépéseket. A pályázatok jogosultsági, formai és szakmai értékelésen mennek keresztül.

A pályázatok bontása folyamatosan történik. A pályázatokat Kiíró befogadást követően rangsorolja. A pályázat akkor minősül befogadottnak, ha hiánytalanul kerül benyújtásra vagy a hiánypótlási felhívás alapján a hiányosságot pótolják. A hiánypótlási felhívás nem jár ranghely fenntartással, a pályázat csak akkor kerül a rangsorba, ha hiánytalan tartalmú.

X. A befogadási kritériumok

1. A támogatás iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor a pályázat a Kiíróhoz postai úton megérkezik, vagy személyesen - átvételi elismervény ellenében - beadásra kerül.

2. A Kiíró a pályázat beérkezését követő 7. napig tájékoztatja a Kérelmezőt a pályázat befogadásáról, érdemi vizsgálat nélkül elutasításáról vagy a hiánypótlás szükségességéről.

Az érdemi vizsgálat nélküli elutasításról szóló értesítés tartalmazza az elutasítás okát.

3. Az érdemi vizsgálat nélküli elutasítás indokai (befogadási kritériumok nem teljesítése):

- a pályázat nem került benyújtásra a jelen pályázati felhívásban meghatározott benyújtási határidőig;

- a Kérelmező nem tartozik a jelen pályázati felhívásban meghatározott kérelmezői körbe;
- a Kérelmező nem tartozik a támogatás igénybevételére jogosultak körébe.

4. A Kiíró a Befogadó nyilatkozatban tájékoztatja a Kérelmezőt a kérelem elbírálásának várható időtartamáról.

5. Kizárólag egy alkalommal, a kézhezvételtől számított 7 napos hiánypótlási határidővel hiánypótlási felhívás kiküldésére kerül sor, amennyiben:

- a kérelem hibásan vagy hiányosan került benyújtásra és a hibák, hiányosságok olyan jellegűek, hogy hiánypótlás keretében kijavíthatók, pótolhatók,
- a Kérelmező nem csatolja hiánytalanul jelen Pályázati Felhívásban előírt nyilatkozatokat, dokumentumokat.

A Kérelmező a hiánypótlás kézhezvételétől számított 7 napon belül köteles a hibák kijavítására vagy a hiányok pótlására. A hiánypótlás nem vagy nem határidőben történő teljesítése esetén a kérelem elutasításra kerül.

XI. A Felhívásra benyújtott kérelmek elbírálásának főbb szempontjai, határideje, a döntésről történő értesítés módja és határideje, támogatói okirat kiadása

A Kiíró a kérelmeket tartalmuk szerint értékeli, figyelembe véve a pályázat beérkezési idejét és a beérkezett pályázatok számát is.

Azok a kérelmek, amelyeknél a rendelkezésére álló forrás mértéke nem teszi lehetővé támogatásukat, tartaléklistára kerülnek. A tartaléklistára kerülő kérelmek sorrendje a befogadás sorrendjével azonos. A pozitív döntésben részesülő Kérelmező esetleges visszalépése folytán felszabaduló forrás terhére a Kiíró a tartaléklistán szereplő, sorrendben előbb álló Kérelmezővel köt szerződést.

A Kiíró a hiánytalan pályázat elbírálását és a Miniszterelnökség előzetes szakmai jóváhagyását követően kiküldi az értesítéseket a támogatásban részesülő Kérelmezők részére, megküldi részükre a támogatói okiratot és annak mellékleteit.

A támogatás iránti kérelem elutasítása esetén a Kiíró a Kérelmezőket részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról.

A támogatói okirat kiadását követően Kiíró a támogatás összegét Kérelmező bankszámlájára utalja, a támogatói okiratban meghatározott határidőn belül.

XII. A támogatási döntés elleni jogorvoslat benyújtására vonatkozó rendelkezések

A támogatás iránti kérelem elutasítása esetén, a döntés ellen az elutasítás közlésétől számított 15 napon belül jogorvoslattal lehet élni a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárának (a továbbiakban: Helyettes Államtitkár) címzett jogorvoslati kérelemben.

A jogorvoslati kérelmet a döntés közlésétől számított 15 napon belül a Kiírónál kell benyújtani. A Kiíró a jogorvoslati kérelmet saját hatáskörben megvizsgálja, amelynek eredményeképpen a kérelemben foglaltaknak helyt ad, vagy – döntésének indokaival ellátva – 8 napon belül felterjeszti a Helyettes Államtitkár részére.

XIII. A pályázati felhívás felfüggesztése és megszüntetése

Ha a támogatásra rendelkezésre álló kötelezettségvállalási keret kimerül, vagy annak kimerülése előre jelezhető, a Kiíró a benyújtási határidő előtt a benyújtás lehetőségét felfüggesztheti vagy a pályázatot lezárhatja, és az erről szóló tájékoztatást a Kiíró honlapján közzéteszi.

Ha a felfüggesztés dátuma előtt beérkezett projektjavaslatokról hozott döntést követően a támogatásra rendelkezésre álló keret nem merült ki, a felfüggesztés megszüntethető és új benyújtási határidő meghatározható.

XIV. További felvilágosítás a Felhívással kapcsolatban

e-mail: telepulestervpalyazat@lechnerkozpont.hu

XV. A Kiíró által indokoltnak tartott egyéb információk

A Pályázati Felhívás elválaszthatatlan részét képezik a mellékletek. A Kiíró Általános Szerződési Feltételeket alkalmaz, amely feltételek honlapján, a pályázati felhívás felületén <https://lechnerkozpont.hu/telepulestervpalyazat> címen megismerhetők.

XVI. A jelen Felhívás keretében nyújtott támogatás megítélése az európai uniós versenyjogi szabályok szempontjából:

A Támogatásokat Vizsgáló Iroda a pályázati felhívást és a Kormányrendelet rendelkezéseit megvizsgálta és tájékoztatása szerint a pályázati felhívás alapján nyújtott támogatások nem minősülnek az EUMSZ 107. cikke szerinti állami támogatásnak.

XVII. A támogatás visszafizetésének és a nem teljesítésnek kérdése

A támogatás jogosulatlan igénybevétele, jogszabálysértő, vagy nem rendeltetésszerű felhasználása, fel nem használása, továbbá a támogatás visszavonása, a támogatói okirattól történő elállás, vagy annak felmondása esetén az igénybe vett támogatás összegét/részösszegét a Támogatott az Áht. 53/A. §-ában, az Ávr. 98. §-ában és a támogatói okiratban, valamint ÁSZF-ben foglaltak szerint, ügyleti kamattal (késedelmes teljesítés esetén késedelmi kamattal) köteles visszafizetni.

Az ügyleti kamat számításának kezdő időpontja a támogatás folyósításának napja, utolsó napja a visszafizetési kötelezettség teljesítésének napja. A késedelmi kamat számításának kezdő időpontja a támogatott késedelemben esésének napja, utolsó napja a visszafizetési kötelezettség teljesítésének napja. Ha a visszafizetési kötelezettség a Kiíró saját érdekkörében felmerülő okból keletkezik, a támogatás visszafizetése a megállapított fizetési határidőig kamatmentes.

Kiíró a visszafizetési kötelezettségről írásban értesíti a Támogatottat. A Támogatott a visszafizetést a visszafizetésre irányuló felszólításban foglaltak szerint és az abban megjelölt határidőig - határidő megjelölése hiányában a felszólítás kézhezvételét követő harmincadik napig - köteles teljesíteni.

A Támogatott a támogatás visszafizetését - **a támogatói okirat iktatószámának feltüntetésével** – **a Miniszterelnökség 10032000-00294896-50000256 számú számlája** javára köteles teljesíteni.

Amennyiben a Támogatott a visszafizetési kötelezettségét a megjelölt határidőig önként nem teljesíti, Kiíró jogosult a szerződésből származó lejárt követeléseit a Támogatott által rendelkezésére bocsátott **azonnali beszédési megbízás benyújtásával** érvényesíteni. Ennek eredménytelensége esetén a visszafizetendő összeget és annak kamatait az állami adóhatóság a Kiíró megkeresésére **adók módjára behajtandó köztartozásként** hajtja be.

XVIII. A PÁLYÁZATI KIÍRÁSBAN NEM SZABÁLYOZOTT KÉRDÉSEK

Egyéb, a Pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésben különösen az alábbi jogszabályok irányadók:

- a) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény;
- b) az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet.
- c) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

A jelen pályázati kiírás és a közölt támogatói okirat ellentmondása esetén a támogatói okirat és az Általános Szerződési Feltételek rendelkezései irányadóak.