

**Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. április 30-án megtartott ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének

86/2015. (IV. 30.) határozata

**Tárgy: a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. (3910 Tokaj,
Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz.) vagyonkezelési és feladatellátási szerződéseinek
jóváhagyásáról**

A Képviselő-testület

1. hozzájárulását adja a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft.-vel (3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz.) 2011. december 15-én kötött vagyonkezelési és közfeladat-átadási szerződést 2015.04.30. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez,
2. a jelen határozat mellékletét képező közfeladat-ellátási megállapodást és a vagyonkezelési szerződést jóváhagyja,
3. felhatalmazza a polgármestert az 1. és 2. pontban szereplő dokumentumok (jogviszony-megszüntetés, közfeladat-ellátási megállapodás, vagyonkezelési szerződés) aláírására.

Felélős: polgármester, jegyző

Határidő: elfogadást követően azonnal

**Péterné Ferencz Zsuzsanna sk.
Jegyző**



**Posta György sk.
Polgármester**

Kiadmány hitelül:

Varga Lilla
Varga Lilla
Jkv.

V A G Y O N K E Z E L É S I S Z E R Z Ő D É S

Amelyet megkötött egyrészről

Tokaj Város Önkormányzata

székhelye: 3910 Tokaj, Rákóczi út 54.
törzsszáma: 726445
adószáma: 15349954-2-05
KSH számjele: 15349954-8411-321-05
képviseli: Posta György polgármester

mint önkormányzat (továbbiakban: Tulajdonos vagy Önkormányzat),

másrészről a

Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz.
cégjegyzékszám: Cg. 05-09-016257.
adószáma: 14460706-2-05
KSH számjele: 14460706-8621-599-05
képviseli: Dr. Szentésiné dr. Sallai Zsuzsanna ügyvezető

mint vagyonkezelő (továbbiakban: Vagyonkezelő)

az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

I. ELŐZMÉNYEK

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy közöttük 2011. december 15-én vagyonkezelési és feladatátadási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre a Tokaji Kistérség egészségügyi közfeladat-ellátásának biztosítása céljából. Rögzítik továbbá, hogy a Vagyonkezelő a jelentős mértékben megváltozott jogszabályi környezetre tekintettel kezdeményezte a Szerződés módosítását vagy új szerződések megkötését, egyidejűleg a fennálló határozatlan idejű Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.
2. Tokaj Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 2015. április 30. napján megtartott ülésén a Vagyonkezelő kezdeményezését megtárgyalta és jóváhagyta a Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését és a megszűnés napját követő nappal új, határozott időre szóló Feladatátadási Szerződés és új, határozott idejű Vagyonkezelési szerződés megkötését, külön okiratokban.
3. Az Önkormányzat határozata értelmében a vagyonkezelői jog létesítésének indoka a védőnői közfeladat-ellátás tárgyi feltételeinek biztosítása.

II. A VAGYONKEZELŐI JOG LÉTESÍTÉSÉNEK JOGALAPJA ÉS CÉLJA

1. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 109.§-ában foglaltak értelmében önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogviszony létesíthető a nemzeti vagyonról szóló

2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) szerint nemzeti vagyonnak minősülő és a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemekre.

2. A vagyonkezelői jog létesítésének célja az önkormányzati tulajdonú vagyonelemek felhasználásának biztosításával az önkormányzati feladatok hatékonyabb és gazdaságosabb ellátása, az egészségügyi közszolgáltatás működési feltételeinek biztosítása, ezzel szolgálva Tokaj Város lakossága, illetve az arra rászorulóknak szakszerű és hatékony egészségügyi ellátását, valamint az önkormányzati vagyon állagának és értékének megőrzését, védelmét, továbbá a vagyon értékének növelését.
3. Vagyonkezelő kijelenti, hogy a Möt., illetőleg az Nvt. által a vagyonkezelővel szemben támasztott feltételeknek megfelel; 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló gazdálkodó szervezet, amely átlátható szervezetnek minősül.
4. Tokaj Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 5/2013. (IV.19.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) meghatározza az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó alapvető szabályokat. Vagyonkezelő kijelenti, hogy a Vagyonrendelet 7.§ (2) bekezdésében írtaknak megfelel, az Nvt. 3.§ (1) bek. 19. pont szerinti vagyonkezelőnek minősül. Erre figyelemmel a vagyonkezelői jog megszerzésére versenyeztetés nélkül, **ingyenesen** jogosult.

III. A VAGYONKEZELÉS TÁRGYA

1. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a korlátozottan forgalomképes besorolású, az **1. számú melléklet** szerinti tulajdoni lappal igazolt **Ingatlan** és a **2. számú mellékletben** tételesen megjelölt forgalomképes besorolású **eszközállomány**.
2. Az Ingatlan adatai az alábbiak:
Település: Tokaj, Városház köz 1.
Fekvése: **belterület**
Helyrajzi szám: 329/2
Jogi jelleg: épület, udvar
Alapterület: 198 m²
Terhek:

Az Ingatlan nyilvántartási értéke:

- | | |
|---|-----------------|
| aa) a földterület nyilvántartási értéke: | 396.000.-Ft |
| ab) a földterületen lévő építmények nyilvántartási értéke | 43.004.000.- Ft |

3. Az ingatlan nettó forgalmi értéke: 43.400.000,- Ft (a vagyonelem értékbecsléséről szóló dokumentum a jelen szerződés **3. számú mellékletét** képezi).

IV. VAGYONKEZELŐI JOG LÉTESÍTÉSE, KÖZFELADAT ÁTADÁSA

1. Az Önkormányzat vagyonkezelésbe adja a Vagyonkezelő részére a jelen szerződés III.2. pontjában meghatározott belterületi ingatlant, valamint eszközöket, az Önkormányzatot terhelő és a Vagyonkezelő által átvállalt közfeladat ellátásához kapcsolódóan.

2. Az Önkormányzat által vagyonkezelésbe adott ingó és ingatlan vagyon önkormányzati nyilvántartási adatokkal megegyező tételes jegyzékét - azok értékével együtt - a jelen szerződés 2. számú és 3. számú mellékletei tartalmazzák.
3. A vagyonkezelői jog **ingyenesen**, azaz ellenérték kikötése nélkül került átengedésre a Vagyonkezelő részére.
4. Az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulását adja, hogy a Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft. (székhelye: 3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz., statisztikai számjele: 14460706-8621-599-05., adószáma: 14460706-2-05., cégjegyzékszáma: Cg.05-09-016257.) javára a Tokaj belterület 329/2. hrsz.-ú, épület udvar megnevezés alatt nyilvántartott 198 m² térmértékű ingatlan egészére - külön ellenérték nélkül - az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16.§-a alapján **vagyonkezelői jogot jegyezzenek be** az ingatlan-nyilvántartásba.
5. A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről a Vagyonkezelő köteles gondoskodni.
6. Szerződő felek megállapítják, hogy a Möt. 109.§ (11) bek. alapján az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adása **illetékmentes**.
7. Az Önkormányzat a vagyonkezelésbe adott eszközök létrehozásakor nem élt ÁFA-levonási jogával, ezért a vagyonkezelési jog átadása - a felek megítélése szerint - ÁFA-fizetési kötelezettség nélkül történhet a Vagyonkezelő részére.

V. A VAGYONKEZELÉSI JOGVISZONY RÉSZLETES SZABÁLYAI

1. Vagyonkezelési tevékenység

- 1.1. A Vagyonkezelő az Nvt. és a Möt., illetve a jelen szerződésben szabályozott módon jogosult a vagyonkezelésbe vett ingatlanokat birtokba venni, használni és hasznosítani. Vagyonkezelőt a vagyonkezelői jog alapján megilletik a tulajdonos jogai és kötelezettségei azzal, hogy a vagyonkezelésben lévő vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, és a vagyonkezelői jogot nem ruházhatja át harmadik személyre.
- 1.2. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal köteles gazdálkodni. Az e kötelezettsége megszegésével okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.
- 1.3. Vagyonkezelő köteles - lényeges szerződéses kötelezettségeként - az ingatlanokat és az ingó vagyonelemeket folyamatosan és ténylegesen a jelen szerződésben meghatározott célra használni, és azokat e célhoz rendelten hasznosítani. Vagyonkezelő az általa végzett állagmegóvó és értéknövelő beruházásokat, illetve üzemeltetési tevékenységet ezen elsődleges szerződéses célt szolgálóan végezheti. Ezen elsődleges kötelezettsége mellett, Vagyonkezelő jogosult a vagyonkezelésbe vett ingatlant és eszközöket vállalkozási tevékenységéhez kapcsolódóan használni és hasznosítani, amennyiben ez az elsődleges funkció és használat sérelmével nem jár.

- 1.4. Vagyongazdálkodó köteles a vagyon megővésétől a hatályos jogszabályok és e szerződés rendelkezéseinek betartásától és betartatásától megfelelően gondoskodni, a vagyonelemek károsodástól mentes állapotát megőrizni. A vagyon megővása érdekében tett halaszthatatlan intézkedéseiről a vagyongazdálkodó a tulajdonos Önkormányzatot tájékoztatni köteles.
- 1.5. A vagyongazdálkodásba adott ingatlanra vagyon-, tűz-, és elemi kár elleni biztosítást az Önkormányzat köti meg, és annak fenntartásától a vagyongazdálkodási szerződés fennállása alatt gondoskodik.
- 1.6. Vagyongazdálkodó a szerződés 2. számú mellékletében felsorolt eszközöket a Tulajdonos Önkormányzattól leltár szerint veszi át és azokat köteles kellő gondossággal használni, állapotukat megőrizni. Vagyongazdálkodó felel az általa átvett vagyontárgyak folyamatos karbantartásáért, állapotának megővéséért, kivéve a rendeltetésszerű használatból származó természetes elhasználódás következtében jelentkező állapotromlást vagy megsemmisülést. A működési engedélyhez szükséges eszközök pótlása a Vagyongazdálkodó feladata és költsége.

2. A vagyonnal való gazdálkodás szabályai

- 2.1. A Vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodásba adott vagyont a jó gazda gondossággal köteles kezelni, karbantartani, felújításáról, pótlólagos beruházásáról - legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben - gondoskodni, illetve e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni.
- 2.2. Vagyongazdálkodó a vagyon használatáért díjat nem fizet az Önkormányzat részére. A vagyontárgyak hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon megőrizni, továbbá az adott önkormányzati feladat magas szintű ellátásához szükséges technikai színvonalon fenntartani.
- 2.3. Vagyongazdálkodó az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni köteles, amennyiben a gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül.
- 2.4. A vagyongazdálkodásba adott ingatlanokat és eszközöket a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I.11.) Korm. rendelet alapján Tokaj Város Önkormányzat intézménye, a Tokaji Városüzemeltető Szervezet mutatja ki könyveiben, illetve számolja el az értékcsökkenést a számviteli politikájában meghatározottak szerint.

3. Beruházási szabályok

- 3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben gazdaságilag indokolt és a jogszabályok lehetőséget adnak rá, a vagyongazdálkodásba vett vagyon bővítése, továbbfejlesztése, és az egészségügyi közfeladat-ellátás minőségének javítása érdekében Vagyongazdálkodó államháztartási és/vagy EU források biztosítása céljából pályázatot nyújthat be, és nyertes pályázat esetén a beruházást saját nevében elvégezheti. Az ilyen pályázat benyújtásához az Önkormányzat előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges. Az Önkormányzat hozzájárulásának tartalmaznia kell a tervezett beruházás céljára, az igényelt támogatás nyújtójára, összegére, az önrőre, a

beruházás elszámolására (beruházási megállapodás), valamint a támogatás felhasználásával kapcsolatos biztosítékokra vonatkozó keretfeltételeket is. Az Önkormányzat a pályázaton való részvételhez történő hozzájárulását csak indokolt esetben tagadhatja meg.

3.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett ingatlanon olyan jellegű beruházásokat kíván megvalósítani, amelynek eredményeként képződött eszközök az ingatlan vonatkozásában tartozéknak vagy alkotórésznek minősülnek (épület, építmény), úgy a beruházás megkezdése előtt köteles az Önkormányzat írásbeli hozzájárulását beszerezni. Vagyonkezelő a hozzájárulási eljárás során kezdeményezheti, hogy az Önkormányzat az általa létesített épületek és építmények vonatkozásában a szerződés megszűnésére irányadó általános szabályoktól (a jogviszony megszűnésekor minden, az ingatlanon létesített beruházás az Önkormányzat tulajdonába kerül térítésmentesen) eltérően állapodjanak meg.

3.3. A beruházás eredményeként létrejött vagyontárgyakat a Vagyonkezelő - a vagyonkezelői jog megtartása mellett - úgy adja az Önkormányzat tulajdonába, hogy az Önkormányzatnak ebből semminemű adófizetési kötelezettsége nem keletkezhet.

4. Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

4.1. A Vagyonkezelőt az általa kezelt önkormányzati vagyonnal kapcsolatban tételes nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség terheli, figyelemmel az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I.11.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: Áhsz.) foglaltak szerint.

4.2. A Vagyonkezelő minden év december 31-i fordulónapra vonatkozóan, évenként leltározást köteles végrehajtani, az elkészített leltárt (tételes, a számviteli előírásoknak megfelelő tagolással és adattartalommal) a tárgyévét követő év január 31. napjáig köteles a tulajdonos részére megküldeni.

4.3. Az önkormányzati vagyonkimutatáshoz az adott évet követő február 15-ig a Vagyonkezelő - az Önkormányzat által meghatározott módon és formában - összesítő kimutatást köteles készíteni a vagyonban bekövetkezett változásokról.

4.4. A fentiek szerinti adatszolgáltatási kötelezettség olyan, a Vagyonkezelő által vezetett elkülönített nyilvántartáson kell, hogy alapuljon, amely tételesen tartalmazza az eszközök könyvszerinti bruttó- és nettóértékét, az elszámolt értékcsökkenés összegét és az azokban bekövetkezett változásokat.

4.5. A Vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésbe adott eszközök állapotával összefüggésben ellátni az Önkormányzatot minden olyan információval, amely lehetővé teszi, hogy az Önkormányzat eleget tudjon tenni mindazon jogszabályi adatszolgáltatási kötelezettségének, amelyek az önkormányzatot tulajdonosként vagy a közfeladattal összefüggésben fennálló előírások szerint terhelik.

4.6. A Vagyonkezelő információszolgáltatási kötelezettsége lehetővé kell, hogy tegye az Önkormányzat a vagyonkezelésbe adott eszközök tulajdonosi érdekeinek a

kiszolgáltatását, a jelen szerződésben foglalt közfeladattal kapcsolatos kötelezettségek teljesítésének az ellenőrzését.

- 4.7. Az Önkormányzatot megilleti az az egyoldalú jogosítvány, hogy méltányos érdekeire hivatkozva, a szerződéses jogviszony fennállása alatt a szerződésben nem szabályozott további információk szolgáltatására, illetve ésszerűen csoportosított adatszolgáltatásra hívja fel a Vagyongkezelőt.
- 4.8. Vagyongkezelő az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanok vagyongataszterének felállításáról és vezetéséről szóló 147/1992. (XI.06.) Kormányrendeletben foglaltak szerint a kezelésében lévő ingatlant érintő változásokról (telekalakítás, beruházás, stb.) a változást követő 30 napon belül köteles tájékoztatni a Tokaji Közös Önkormányzati Hivatal vagyongataszterét a meghozott jogerős telekalakítási /használatba vételi engedély másolatának megküldésével.
- 4.9. A Vagyongkezelő köteles minden olyan iratot az Önkormányzat részére másolatban megküldeni, amellyel a vagyongkezelésbe adott eszközök üzemeltetésével kapcsolatban bármelyik hatósághoz fordul (különösen: építészeti hatóság, környezetvédelmi hatóság, stb.), vagy ezen hatóságoknál a Ket. szerint eljárást kezdeményez, illetve peres vagy nem peres eljárás keretében a Vagyongkezelő használatába adott ingatlanra vagy annak eszközeire vonatkozó tulajdoni, használati vagy birtokigényt érint, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogot, tényt vagy adatot tanúsít vagy befolyásol.
- 4.10. Vagyongkezelő az irat átvételétől számított 8 napon belül köteles az Önkormányzatot értesíteni minden olyan hatósági eljárásról, amely rendelkezést, kötelezést vagy ajánlást tartalmaz a vagyongkezelésbe adott ingatlannal vagy eszközökkel, vagy az ezeken folytatott tevékenységgel összefüggésben.
- 4.11. A Vagyongkezelő köteles továbbá az alábbi, de nem kizárólagosan nevesített információszolgáltatási kötelezettségének eleget tenni:
- a. a vagyongkezelésbe adott eszközökre, valamint a Vagyongkezelő használatába adott létesítményen végzett tevékenységre vonatkozó 1.000.000,-Ft-ot meghaladó szerződések.

5. Ellenőrzési szabályok

- 5.1. A Vagyongkezelő köteles tűrni, hogy az Önkormányzat – vagy az általa felkért harmadik személy megbízásának igazolásával – a vagyongkezelésbe adott eszközökkel vagy a vagyongkezelésbe adott ingatlanon folytatott tevékenységgel összefüggésben rendszeresen vagy belátása szerinti időpontban ellenőrzést folytasson.
- 5.2. Az ellenőrzési jogosultság kiterjed a használatba vett eszközök megtekintésére, az állapotának rögzítésére, az eszközök számbavételére, leltározására, továbbá a vagyongkezelésbe adott eszközökkel folytatott tevékenységre, annak célszerűségére, törvényességére (ennek keretében iratok megtekintésére, illetve az arra vonatkozó másolatok igénylésére).

- 5.3. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyon felújításáról, pótlólagos vagy egyéb beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni, illetve e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben köteles tartalékot képezni. A Vagyonkezelő a jelen pontban foglalt elszámolási kötelezettségét a fenti pontban meghatározott leltározási kötelezettségre szabott határidőben köteles teljesíteni.
- 5.4. Vagyonkezelő az Eft. alapján köteles lehetővé tenni a tevékenysége ellenőrzését, ennek során köteles eleget tenni az információadási, beszámolási, jelentéstételi kötelezettségének.
- 5.5. Szerződő feleknek az ellenőrzéssel kapcsolatos jogaik és kötelezettségeik teljesítése során figyelemmel kell lenniük az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) rendelkezéseire, illetve az üzleti titokra vonatkozó jogszabályokban foglaltakra.

VI. KAPCSOLATTARTÁS MÓDJA, KAPCSOLATTARTÁSRA KIJELÖLT SZEMÉLYEK

1. Önkormányzat nevében eljárni jogosult személyek:

Különösen hozzájárulási és jognyilatkozat tételi ügyekben:

név: Posta György polgármester
telefonszámok: 47/352-752; 47/352-006
e-mail cím: polgarmester@tokaj.hu

név: Péterné Ferencz Zsuzsanna jegyző
telefonszámok: 47/553-010; 47/352-006
e-mail cím: jegyzo@tokaj.hu

Pénzügyi és vagyon-nyilvántartási ügyekben:

név: Sóvári Rita
telefonszámok: 47/553-018; 47/352-752
e-mail cím: ritus.sovari@gamil.com

2. Vagyonkezelő nevében eljárni jogosult:

név: Dr. Szentesiné dr. Sallai Zsuzsanna ügyvezető
telefonszámok: 30/9256-702
e-mail cím: dr.sallai.zsuzsa@gmail.com

3. Szerződő felek a fentebb jelölt személyes képviselők vonatkozásában a szerződést bármikor jogosultak egyoldalúan módosítani, személyes képviselőként más személyt jelölni. A személyes képviselő változásáról az adott fél köteles a másik felet írásban értesíteni.
4. Szerződő felek írásba foglalt nyilatkozataikat a jelen megállapodásban feltüntetett postacímre, ajánlott levél útján kötelesek megtenni. Az ajánlott levél útján történő nyilatkozat közöltnek tekintendő, ha az a „címzett nem kereste” jelzéssel jön vissza,

feltéve, hogy a nyilatkozatot küldő fél az eredménytelen kézbesítési kísérletet követően a nyilatkozat tartalmát megkísérelte közölni telefonon vagy e-mailen, és a pótkézbesítés kísérletének tényét hitelt érdemlően igazolja.

5. A felek jogosultak arra, hogy nyilatkozataikat szóban, telefonon közöljék, feltéve, hogy a közlésről a szóban vagy telefonon történő megbeszéléssel egyidejűleg hangfelvétel készül, melyet valamelyik fél rögzít. A hangfelvétel rögzítése személyiségi jogukra utalva nem tiltható meg.
6. Felek jogosultak elektronikus úton, e-mailen nyilatkozatot közölni, mely nyilatkozat kézbesítettnek tekintendő, ha a kapcsolat ténye a közlő fél számítógépes nyilvántartása szerint az elküldött dokumentumok között fellelhető.

VII. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

1. Szerződő felek a jelen megállapodást **5 (azaz Öt) év határozott időtartamra** kötik azzal, hogy annak vagyonkezelésre vonatkozó rendelkezései egyoldalú megszüntetésére egyik fél sem jogosult a Vagyonkezelőt terhelő ÉMOP-4.1.1./A-12-2013.-0049 azonosító számú támogatási szerződésből eredő projektfenntartási kötelezettség időtartama alatt.
2. Amennyiben a Vagyonkezelő közfeladatai ellátásához véglegesen feleslegessé válik a vagyonkezelt ingatlan, úgy annak az Önkormányzat részére történő visszaadására a Vagyonkezelő kezdeményezésére az Önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak szerint kerülhet sor. Ez esetben a felek kötelesek megfelelően módosítani a jelen szerződést.

VIII. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

1. Jelen szerződést Felek írásban, közös megegyezéssel módosíthatják, figyelemmel a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezésekre.

IX. A VAGYONKEZELÉSI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. A vagyonkezelési jogviszony megszűnik:
 - a) rendes felmondással,
 - b) a felek közös megegyezésével,
 - c) a Vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével,
 - d) a szerződésben meghatározott egyéb ok vagy feltétel bekövetkezése esetén,
 - e) a vagyonkezelési szerződés rendkívüli felmondásával,
 - f) az adott vagyontárgy megsemmisülésével, erre a vagyontárgyra vonatkozóan.
2. Az Önkormányzat a jelen szerződést írásban közölt rendkívüli felmondás útján, **2 hónapos felmondási idő** mellett akkor szüntetheti meg, ha
 - a) a Vagyonkezelő a jogszabályokban foglalt lényeges kötelezettségét az Önkormányzat költségvetési és vagyongazdálkodási érdekeit hátrányosan érintő módon súlyosan megszegi,
 - b) a Vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járuléktartozása több mint 6 hónapja lejárt és ennek megfizetésére halasztást nem kapott;

3. Azonnali hatállyal jogosult az Önkormányzat a szerződés rendkívüli felmondására az alábbi esetekben:
 - a) Vagyongazdálkodó a szerződésben meghatározott feladatokat nem látja el, a vagyont rendeltetésellenesen használja, abban kárt okoz;
 - b) a Vagyongazdálkodó az ellene a szerződéskötés előtt megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról az Önkormányzatot nem tájékoztatta vagy nem tájékoztatja, illetőleg a Vagyongazdálkodó ellen a vagyongazdálkodási szerződés tartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul,
4. A Vagyongazdálkodó a jogszerű rendkívüli felmondás esetén köteles az ingatlant kiüríteni, és annak birtokát az Önkormányzat vagy megbízottja részére visszaszolgáltatni.
5. Felek már most megállapodnak, hogy amennyiben a Vagyongazdálkodó az Önkormányzat felhatalmazásával a vagyongazdálkodásba vett ingatlanon beruházást végez, úgy mindazon beruházási elemek - amelyek a polgári jog szabályai szerint az ingatlan tartozékának vagy alkotórészének minősülnek - az Önkormányzat tulajdonába kerülnek, mindenféle térítési igény és elszámolási kötelezettség nélkül.
6. Vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodói jog megszűnésekor köteles a vagyongazdálkodásba vett vagyontárgyak szerződéskötéskori értékének a megszűnéskori vagyoni értékéhez viszonyított érték különbözetével elszámolni, az alábbiak szerint:
 - felek az Önkormányzathoz visszakérülő vagyona nézve közösen felkért szakértő bevonásával, közös költségviselés mellett vagyonerőértékelést készíttetnek.
 - ha a vagyon csökkenése az elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő karbantartások, felújítások elvégzése, illetve az éves beruházási tervek megvalósítása ellenére úgy következett be, hogy a vagyongazdálkodó ezzel kapcsolatosan felelősség nem terheli, akkor a Vagyongazdálkodó a különbséget nem köteles megtéríteni.
 - amennyiben a fent felsorolt feltételek nem teljesülnek, illetve a Vagyongazdálkodó a vagyon csökkenésért felelősség terheli, a különbözetet a Vagyongazdálkodó köteles megtéríteni.
7. A vagyon növekedéséből származó többletre Vagyongazdálkodó nem tarthat igényt, arra nézve sem tulajdonjoga nem keletkezik, sem megtérítési igénnyel nem léphet fel.
8. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az Önkormányzatot megilleti az a jog, hogy az át nem adott ingatlant önhatalommal vegye birtokba.
9. A szerződés megszűnését követően a Vagyongazdálkodó kötelezettséget vállal, hogy a vagyongazdálkodott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyongazdálkodói jog törléséhez feltétel nélkül hozzájárul.
10. A vagyongazdálkodási jogviszony megszűnése nem érinti a külön szerződés alapján átadott közfeladatot.

X. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen vagyongazdálkodási szerződésben érintett vagyontárgyak a Vagyongazdálkodó birtokában vannak, ezért külön birtokba adási eljárást nem folytatnak le.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás megkötésére a Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének 86/2015(IV.30)sz. határozata alapján került sor, és a szerződés érvényesen akkor jön létre, ha a képviselőtestületi felhatalmazó határozat alapján az Önkormányzat törvényes képviselője és a Vagyongazdálkodó a szerződést cégszerűen aláírja.
3. Jelen szerződés 2015. május 1. napjával lép hatályba.
4. Szerződő Felek kötelesek bizalmasan kezelni a szerződéssel kapcsolatosan tudomásukra jutott bizalmas információkat, üzleti és hivatali titkot. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti bizalmas információkat harmadik felek előtt csak azt követően tárják fel, ha ahhoz a másik fél írásban hozzájárult.
5. Felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban egyeztető tárgyalás keretében kísérik meg rendezni. Amennyiben a viták rendezésére 6 hónapon belül nem kerül sor, úgy a vita eldöntésére – hatáskörtől függően – a Miskolci Járásbíróság, illetőleg a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
6. Felek kijelentik, hogy Önkormányzat a Magyar Államkincstárnál vezetett törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett, jogi személyiséggel bíró helyi önkormányzat, míg Vagyongazdálkodó Magyarországon bejegyzett, jogi személyiségű gazdasági társaság, és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.
7. A jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben az Nvt., a Möt. , a Ptk. és a Vagyongazdálkodó rendelkezései az irányadók.

Felek önálló aláírási joggal bíró képviselői jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, az erre irányuló felhatalmazás birtokában, jóváhagyólag látják el cégszerű aláírással.

Tokaj, 2015. május 1.

.....
 Tokaj Város Önkormányzata
 Tulajdonos
 Posta György
 polgármester



.....
 Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft.
 Vagyongazdálkodó
 Dr. Szentésiné dr. Sallai Zsuzsanna
 ügyvezető



Ellenjegyzem:

.....
 Péterné Ferencz Zsuzsanna
 jegyző

.....
 Dr. Osváth Ildikó
 ügyvéd

Dr. Osváth Ildikó
 ügyvéd
 3526 Miskolc, Zsolcai kapu 1. 1/106.
 Adószám: 49507711-2-25

Mellékletek:

1. vagyonekezelésbe adott ingatlan tulajdoni lap másolata
2. vagyonekezelésbe adott eszközök tételes leltára és értéke
3. vagyoneértékelés ingatlanról

The first part of the paper discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail. The second part of the paper discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail.

...

The third part of the paper discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail.

...

...

...

...

...

...

...

...

The fourth part of the paper discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. This is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail.

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Nem hiteles tulajdoni lap

Né

Nem hiteles tulajdoni lap

Szerencsi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

O

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11051/2015

2015.04.27

TOKAJ

Szektor :

Belterület 329/2 helyrajzi szám

3910 TOKAJ Városház köz 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. aló

k.fill

Kivett épület, udvar

0

198

0.00

2. bejegyző határozat: 31962/2003.02.21

Illetti a TOKAJ Belterület 331 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgalmi jog
és úthasználati szolgalmi jog a változási vázrajz szerinti 331. hrsz. II. jelű

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33754/2013.06.06

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54

törzsszám: 15349954

8. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33754/2013.06.06

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: vagyonkezelő

név: TOKAJI EGÉSZSÉGFEJLESZTŐ KÖZPONT NONPROFIT KFT.

cím: 3910 TOKAJ Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz

törzsszám: 14460706

III. RÉSZ

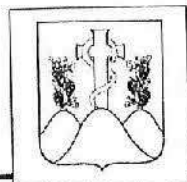
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 44802/1997.08.18

Önálló szöveges bejegyzés a területet 198 m2-re növeltem.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

2. melléklet



TOKAJI VÁROSÜZEMELTETŐ SZERVEZET

3910 Tokaj, Rákóczi út 54.

Telefon, fax: 47/552-168

160/2015

2015. ÁPR. 24

ikt.szám: 160/2015

A 2011. január 7-én kelt Tokaj Város Önkormányzata és a Tokaji Egészségfejlesztő Nonprofit Kft között kötött vagyonkezelési és közfeladatátadási szerződésben rögzített eszközállomány értékéről az alábbi tájékoztatást adom:

A vagyonkezelési szerződésben 89.665.871,-Ft nyilvántartási értéken rögzített eszközállomány összetétele:

- 1; 73.322.355,-Ft Eü-i Központ (Tokaj, Bethlen G. út 17.) ingatlan értéke
- 2; 16.343.516,-Ft értékkel nyilvántartott forg.képes berendezések értéke

Az 1;pontban megjelölt ingatlant a Tokaji Egészségfejlesztő Nonprofit Kft nem vette át vagyonkezelésébe, az jelenleg is a Tokaji Városüzemeltető Szervezet vagyonkezelésében van.

A 2, pontban megjelölt eszközök 2015. március 31-i állapot szerinti könyvszerinti értéke: 0,-Ft.

A vagyonkezelési szerződésben 9.276.000,-Ft nyilvántartási értéken rögzített 329/2. hrsz.-ú ingatlanon pályázat keretében beruházás történt, az értékebecslői szakértői vélemény alapján 2014.évben az ingatlan értéke 43.400.000,-Ft.

A jelenlegi nyilvántartás alapján az ingatlan 2015.március 31-i állapot szerinti könyvszerinti értéke: 43.183.000,-Ft (I.negyedéves écs elszámolás után).

A fentiek alapján a Tokaji Egészségfejlesztő Nonprofit Kft vagyonkezelésében **értékben**, a jelen állapot szerint, a Tokaj Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes 392/2 hrsz.-ú ingatlan van, 43.183.000,-Ft könyvszerinti értéken.

2015.április 23.

Sóvári Rita
gazdasági vezető



Tulajdonos megnevezése: Városi Kincstár		ÁLLOMÁNYBA VÉTELI BIZONYLAT épületek, építmények		Sorszáma: ÉAV 000196
Megnevezés: Védőnői épület		Főkönyvi szála.száma: 121312	Az állománynövekedés jogcíme: Átvezetés	
		Értécsökkenés szála. sz.: 1223112	Nyilvántartási szám: E1500035	
Termékjegyzékszám: 329/2		Terven felüli écs szála.sz.: 122321121	Bruttó érték: 43 004 000	
Szállító megnevezése:		Értékhelyesb. szála.sz.: 129311	Használati idő végén várható maradványérték: 0	
Készítő megnevezése:		Leltári szám: 1968	Az értécsökkenési leírás módja: Lineáris	
Nyilvántartásba vétel könyvelése		Költséghely: 0001	Leírási kulcs: 2	A leírás éve: 2065
Kelt: 2015.04.01.	Hivatkozás (szám): 2676	Leltározási körzetszám: 0001	Állományba vétel kelte: 2015.04.01.	
Nyilvántartásba felvezető aláírása:		Szobaszám: T1500009	Aláírás: _____	
			Üzembehelyezés kelte: 2015.04.01.	
			Aláírás: _____	

Karton Befektetett eszköz nyilvántartó program v. 1.0 © ERVIK Bt. Tel.:(46) 596-271 Fax:(46) 596-270

Tulajdonos megnevezése: Városi Kincstár		ÁLLOMÁNYBA VÉTELI BIZONYLAT épületek, építmények		Sorszáma: ÉAV 000196
Megnevezés: Védőnői épület		Főkönyvi szála.száma: 121312	Az állománynövekedés jogcíme: Átvezetés	
		Értécsökkenés szála. sz.: 1223112	Nyilvántartási szám: E1500035	
Termékjegyzékszám: 329/2		Terven felüli écs szála.sz.: 122321121	Bruttó érték: 43 004 000	
Szállító megnevezése:		Értékhelyesb. szála.sz.: 129311	Használati idő végén várható maradványérték: 0	
Készítő megnevezése:		Leltári szám: 1968	Az értécsökkenési leírás módja: Lineáris	
Nyilvántartásba vétel könyvelése		Költséghely: 0001	Leírási kulcs: 2	A leírás éve: 2065
Kelt: 2015.04.01.	Hivatkozás (szám): 2676	Leltározási körzetszám: 0001	Állományba vétel kelte: 2015.04.01.	
Nyilvántartásba felvezető aláírása:		Szobaszám: T1500009	Aláírás: _____	
			Üzembehelyezés kelte: 2015.04.01.	
			Aláírás: _____	

Karton Befektetett eszköz nyilvántartó program v. 1.0 © ERVIK Bt. Tel.:(46) 596-271 Fax:(46) 596-270

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

1887

Megnevezés: Védőnői épület	ÉPÜLETEK ÉS ÉPÍTMÉNYEK						Tulajdonos megnevezése:			Oldalszám:	1
	egyedi nyilvántartó lapja						Kincstár				
	Alapozás:	Teljesítés:	Futott lejár:	0	Nyilvánítási szám:	Leltári szám:	Költség hely:	1968	0001	Leltározási körzetszám:	0001
Helyrajzi szám:	Földkönyvi száma:	121312	Céltól:	Pályabiztosított alapvető érték:	0	Használati idő végén várható maradványérték:	0				
Kataszteri nyilv.szám:	Értéksökkenési száma:	001	Változat:	Értéksökkenési módja és változásai	118	Törvényben meghatározott időtartam:	50				
Épitmenyjegyzék száma:	Tervein felül és száma:	122321121	Földm.: Vízjárás	Épitési leír.	Év, negyedév, hó	Vártató használati idő leír szerint	50	15.04.01.	2		
Épitési dokumentáció sz.:	Épitési helysz. száma:	123311	Teljesítés:	Beszűrés lejár:	Épités évek:	Degresszív leírás	bruttó értékre vetítve nettó értékre vetítve				
Kivételadó:	Állományba vételi bizottság, kelle:	ÁAV 000196 2015.04.01.	Újraépítésre kerülő bizottság, kelle:	ÁAV 000196 2015.04.01.	Abszolút összeg	"O"-ra leírás éve leír szerint	2065				
A könyvelés kelle	A bizonylat száma	S z ö v e g	Db	B r u t t ó é r t é k	Terv szerinti értéksökkenés	Terven felül értéksökkenés	Nettó érték			Napló hivatkozás	
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2015.04.01.	EAV 000196	Állományba vételi bruttó érték	1	43 004 000	43 004 000	0	0	0	0	43 004 000	2676

1. példány

Tulajdonos megnevezése: Városi Kincstár		ÁLLOMÁNYBA VÉTELI BIZONYLAT földterületekről, telkekről		Sorszáma: TAV 000195
Megnevezés: Védőnői ép. telke		Főkönyvi szla.szám: 12112	Az állománynövekedés jogcíme: Átvezetés	
		Értécsökkenés szla. sz.: 122112	Nyilvántartási szám: T1500009	
Termékjegyzékszám:		Terven felüli écs szla.sz.: 1221212	Bruttó érték: 396 000	
Szállító megnevezése:		Értékhelyesb. szla.sz.: 12911	Használati idő végén várható maradványérték: 0	
Készítő megnevezése: Tokaj, Városház köz 1.		Leltári szám: 329/2	Az értécsökkenési leírás módja: Degresszív Bruttó	
Nyilvántartásba vétel könyvelése		Költséghely: 0001	Leírási kulcs: 0	A leírás éve:
Kelt: 2015.04.01.	Hivatkozás (szám): 2674	Leltározási körzetszám: 4 - Beépített	Állományba vétel kelte: 2015.04.01.	
Nyilvántartásba felvezető aláírása:		Szobaszám:	Üzembehelyezés kelte: 2015.04.01.	
			Aláírás: _____	

Karton Befektetett eszköz nyilvántartó program v. 1.0 © ERVIK Bt. Tel.: (46) 596-271 Fax: (46) 596-270

2. példány

Tulajdonos megnevezése: Városi Kincstár		ÁLLOMÁNYBA VÉTELI BIZONYLAT földterületekről, telkekről		Sorszáma: TAV 000195
Megnevezés: Védőnői ép. telke		Főkönyvi szla.szám: 12112	Az állománynövekedés jogcíme: Átvezetés	
		Értécsökkenés szla. sz.: 122112	Nyilvántartási szám: T1500009	
Termékjegyzékszám:		Terven felüli écs szla.sz.: 1221212	Bruttó érték: 396 000	
Szállító megnevezése:		Értékhelyesb. szla.sz.: 12911	Használati idő végén várható maradványérték: 0	
Készítő megnevezése: Tokaj, Városház köz 1.		Leltári szám: 329/2	Az értécsökkenési leírás módja: Degresszív Bruttó	
Nyilvántartásba vétel könyvelése		Költséghely: 0001	Leírási kulcs: 0	A leírás éve:
Kelt: 2015.04.01.	Hivatkozás (szám): 2674	Leltározási körzetszám: 4 - Beépített	Állományba vétel kelte: 2015.04.01.	
Nyilvántartásba felvezető aláírása:		Szobaszám:	Üzembehelyezés kelte: 2015.04.01.	
			Aláírás: _____	

Karton Befektetett eszköz nyilvántartó program v. 1.0 © ERVIK Bt. Tel.: (46) 596-271 Fax: (46) 596-270

THE HISTORY OF THE

REIGN OF

CHARLES THE FIRST

BY

JOHN BURNET

OF

SCOTLAND

IN

SEVEN VOLUMES

VOLUME THE FIRST

FROM THE

ORIGINAL MANUSCRIPTS

IN THE

POSSESSION OF

HIS ROYAL HIGHNESS

THE DUKE OF CAMBRIDGE

AND

THE UNIVERSITY OF CAMBRIDGE

PRINTED BY

J. BURNET

AT THE

UNIVERSITY PRESS

CAMBRIDGE

1710

IN

SEVEN VOLUMES

VOLUME THE FIRST

FROM THE

ORIGINAL MANUSCRIPTS

IN THE

POSSESSION OF

HIS ROYAL HIGHNESS

THE DUKE OF CAMBRIDGE

AND

THE UNIVERSITY OF CAMBRIDGE

PRINTED BY

FÖLDTERÜLETEK egyedi nyilvántartó lapja										Nyilvántartási szám:		Földnyvi száma:		Térképe:		Tulajdonos megnevezése:		Oldalszám:													
										T1500009		12112		198		Kincstár		1													
										Helyrajzi szám:		Értéksökkenés szá. sz.:		Anykorona árak.:		Használati idő végén várható maradványérték:															
										32912		122112		0																	
Megnevezés:										Teleknyvi száma:		Tervei felüli és szá. sz.:		A Telken lévő épületek nyilvántartási száma.:		Az értéksökkenési leírás módja és változásai Tövényben meghatározott időtartam: 1 Várható használati idő leírás szerint: 100 Ev, negyedév, hó Lineáris leírás kiadás (%): "0"-ra leírás éve leírás szerint															
Védőnői ép. telke										Tulajdonosi lap száma:		Értékveszt. szá. sz.:		E1500035																	
Földvése:										Tulajdonosi lap száma:		Értékveszt. szá. sz.:		E1500035																	
Rendeltetés:										Költség hely:		Övezeti besorolás:		Becsült érték:																	
4. Beépített										0001				396 000																	
A könyvelés kelle										A bizonylat száma		Szöveg		Db		Bruttó érték		Terv szerinti értéksökkenés		Tervei felüli értéksökkenés		Nettó érték		Napló hivatkozás							
1										2		3		4		5		6		7		8		9		10		11			
2015.04.01.										TAV 000195		Állományba vétel bruttó érték		1		396 000		396 000		0		0		0		0		396 000		2674	

Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő I.sz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslo Ikt. Szám: 300, 3283/2004

MÁSOLAT!

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Mely készült a Tokaj, Városház köz 1 szám alatti, 329/2 hrsz -u ingatlanról



Képes Tisztelt
egyéni vállalkozó
3910 Tokaj, Hunyadi út 37.
Képesné Cs. Zsuzsanna

Készítették: Képesné Cs. Zsuzsanna

Ikt.szám: 300, 3283/2004

3910 Tokaj Hunyadi út 37.

Tokaj 2014.09.15

Gombos Ágnes

Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
I.sz: 2908

HV 876786 adószám: 73170257-1-25
3424 Miskolc, Adler K. u. 37. sz.


Gombos Ágnes

igazságügyi szakértő I.sz: 2908

Miskolc, Adler K. u.37. sz.

1. A megbízás tárgya ,módja , célja:

- **Megbízó:** Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft.
Szabó István/ ügyvezetői asszisztens
- **Az értékelés célja:** Forgalmi érték megállapítása fedezethez
- **Az értékelés módja:** Hozam alapú értékelési mód
- **Az értékelés időpontja:** 2014.09.15
- **Érvényessége:** A kiadástól számított 3 hónapig .
- **Terjedelem:** 27 oldal
- **Példányszám:** 1 db.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény csak a Megrendelő és az Értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek. Az Értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagában felhasználni nem szabad. Az értékelés készítőjének díjazása nincs semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Az Értékelési Szakvélemény a Megrendelő tulajdonát képezi és csak az általa közölt célra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználása, nyilvánosságra hozatala csak a készítő írásos hozzájárulásával történhet.

Az ingatlan nettó forgalmi értéke:

43.400.000 Forint, azaz: negyvenhárommillió- négyszázezer forint.

Hitelbiztosítéki értéke:

40.000.000 Ft, azaz negyvenmillió forint.

A fenti érték kiürített, per-, igénymentes állapotra vonatkozik.

2. Az ingatlan nyilvántartási adatai:

Cím: Tokaj Városház köz 1 szám alatt lévő belterületi ingatlan

Helyrajzi szám: 329/2

Telek területe: 198 m².

Tulajdonosa: Tokaj Város Önkormányzat tulajdoni hányada: 1/1.

Művelési ág: Kivett épület, udvar

III. rész tartalma: Az ingatlan terhet, a terheket és bejegyzéseket a csatolt tulajdoni lap tartalmazza.

3. Helyszíni szemle:

A szemle során felmértem az ingatlant a rajta álló építménnyel, vizsgáltam műszaki állapotát. A teljes ingatlanra vonatkozóan: tájolását, a közművesítettség fokát, városon belüli elhelyezkedését és a megközelíthetőséget.

Helyszíni szemlét tartottam: 2014.09.15

4. Az ingatlan környezete:

Magyarország Észak- Keleti részén Borsod - Abaúj - Zemplén megyében található Tokaj . Miskolctól 54 km-re keletre fekszik, a híres Tokaj-hegyaljai borvidéken, két folyó, a Tisza és a Bodrog találkozásánál, a Kopasz-hegy lábánál. Tokaj fejlődésében nemcsak a bortermelés és borforgalmazás játszott szerepet, hanem közlekedési csomóponti fekvése is közrejátszott. Tokaj volt a Kelet- Felvidék és a Kelet- Alföld között zajló szekérforgalom legfontosabb kapuja. A tokaji átkelőhely mérhető jelentőségű . Közúton elérhető a 38-as főúton; vonattal a Szerencs-Nyíregyháza-vasútvonalon. A II. világháború után Tokaj csak lassan fejlődött, még a borkereskedelemben betöltött központi szerepét is egyre inkább Sátoraljaújhely vette át. 1952. február 1-jén elveszítette járási székhely szerepét. Városi rangját csak 1986-ban kapta vissza. Ekkortól

Készítették: Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő ísz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékecselő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

újra dinamikus fejlődésnek indult. Tokaj történelmi városként a turistákat is vonzza. A borvidék a Világörökség része.

Az értékelendő ingatlan Tokaj óvárosi részén található, a turisták elé tárt városrész központjában, közúton és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető aszfaltozott, jó közvilágítással rendelkező úton. Megközelíthető egyirányú utcában. 500 méteren belül megtalálható Posta, Polgármesteri Hivatal, élelmiszer áruház, étterem és a városközpont. Az épület el van látva árammal, vezetékes vízzel, csatornahálózatra és gázhálózatra rákötve.

A telek szabálytalan, 5 szög alakú, sík terület. Utcafronti része: 10 méter. Felszíne burkolt. Az épületen 2014- ben teljes felújítást végeztek, melynek befejezése egybe esik az értékelés időpontjával. Védőnői épületből védőnői és szülészeti szakrendelő kialakítására került sor.

A telek részben burkolt, részben parkosított. Mozgáskorlátozottak számára kialakított rámpa segíti a megközelíthetőséget, melyet mozgáskorlátozott wc és mosdó egészít ki.

5. Műszaki adatok :

Hagyományos szerkezetű épület, részben alápincézve.

A telek beépítésére vonatkozó előírások:

- beépítési mód: kialakult, zárt sorú
- telek mérete: 198 m²
- épület alapterülete: 152 m²
- beépítettség: 76,38%
- építménymagasság: 3,40 m

Képesné Cs. Zsuzsanna

Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

Az épület a 2014- ben végrehajtott beruházás előtt egy régebbi, részben alapincézett épületrészből és egy korábban megbővített kéthelyiséges, alapincézetlen traktusból állt.

Az épületrészek hagyományos építési móddal készültek, a régebbi épület valószínűleg vegyes falazatból, az újabb épületrész 30 cm vtg. korszerűbb falazóelemből áll.

A régebbi épületrészben található váróhelység alatt egy pincehelység található.

A pince földemje acélgerenda közötti téglaboltozatos földem. Az épület záró földemszerkezete, borított gerendás fa földem, kivéve a dolgozói öltöző helyiségben, ahol poroszsüveg boltozatos földem található.

Tetőszerkezete fából készült nyeregtető.

Az épületbe a Városház köz felől az udvaron keresztül átjárási szolgálmi joggal terhelt bejáraton keresztül érhető el. Az épületbe az udvaron át akadálymentesített bejárás biztosított.

Helyiséglista:

Pince:

helyiség	burkolat	alapterület
pince	föld	39,88 m ²
összesen:		39,88 m ²
belmagasság:		203 cm

Földszint:

1 szélfogó	greslap	3,83 m ²
2 váró	greslap	27,38 m ²
3 terhes gondozó	greslap	22,09 m ²
4 konzult.helység	greslap	14,08 m ²
5 tároló	greslap	0,95 m ²
6 tároló	greslap	1,34 m ²

Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslo Ikt. Szám: 300, 3283/2004

7 tak.szer.raktár	greslap	5,02 m2
8 női wc előtér	greslap	2,58 m2
9 női wc	greslap	2,00 m2
10 ak.m mosdó	greslap	5,50 m2
11 szem.helység	greslap	7,61 m2
12 szem.wc	greslap	1,71 m2
13 szem.mosdó	greslap	1,71 m2
14 sz, zuhanyzó	greslap	1,95 m2
15 szem. tart.	greslap	10,42 m2
összesen:		108,17 m2

Az épület bejáratát akadálymentesített rámpán lehet megközelíteni, mely 120 cm széles járófelülettel, külső oldalon akadálymentes korláttal van ellátva. A fedett bejárat 12 m2, csúszásmentes greslappal burkolt.

Felépítmény bruttó alapterülete összesen: 118,17 m2

A felépítmény földszintjének bruttó alapterülete összesen: 108,17 m2, a pincszinttel (39,88 m2), fedett terasz és rámpa (19m2), összesen: 167 m2.

A felépítményen 2014- ben teljes körű felújítást végeztek az alábbi műszaki tartalommal:

1. Alapozás

A teherhordó és térelhatároló falak alatt csömöszölt beton sávalapok készültek. A padló szerkezet alatt készített homokos kavics talajcserét 95%-ban tömörítették.

2. Függőleges teherhordó szerkezet

Az épület két ütemben épült, falas teherhordó rendszerrel. Az első ütem 60-70 cm vastag terméskő- vegyes falazatból készült, míg a második ütem 30 cm vastag hőszigetelő kerámia falazóelemből. A meglévő falas szerkezeti rendszert a pincében pótolták, illetve újra fugázták. A földszinten a nyílások az átalakítások miatt utólagos nyílásáthidalásokat helyeztek el és új teherhordó falazatokat készítettek.

Képesné Cs. Zsuzsanna

3. Vízszintes és ferde teherhordó szerkezetek

A meglévő épület többféle födémrendszerrel készült.

4. Pince feletti födém

A pince feletti födém km. téglából falazott mindkét irányban ívelt boltozatos födém. A födém felső síkja átalakításra került.

5. Földszint feletti födém

A földszint felett három különféle födém található. Az első egy két irányban ívelt boltozatos födém. A második a középső részben egy takart, borított fafödém, melyre utólagosan egy monolit vasbeton födém került. A harmadik födém mező a legfiatalabb, monolit, v. előregyártott vasbeton födém. Ennek műszaki állapota megfelelő, jelentős többlet terhet nem kapott a felújítás során.

6. Áthidalók

Az épület meglévő áthidalói megmaradtak. Utólagos nyílásáthidalások és új nyílásáthidalások is elhelyezésre kerültek.

7. Lépcsők

Az épületben a meglévő pincelépcső került átalakításra, új vasbeton lépcső ad lehetőséget a kényelmesebb közlekedésre.

8. Tetőszerkezet

Az épület meglévő ácsszerkezete elbontásra került és helyette új, az előtetőt is magába foglaló magastető lett kialakítva.

9. Homlokzat

Az épület tervezett átalakítása homlokzati korszerűsítést és építészeti megújulást is magában foglalt. Új, utólagos hőszigetelő rendszert kapott (10 cm), mely segítségével építészetiileg is átfogalmazható lett az épület megjelenése.

10. Lábazat

A homlokzat korszerűsítése során rendelkezésre álló 10 cm szélességben 5 cm vastag vágott mádi kőburkolattal és mögötte zártcellás lábazati

hőszigeteléssel lett kihasználva. A homlokzati nyílászárók körül 20 cm széles keretezés és záró párkányként egy 30 cm széles sávban plusz 2 cs vastagságban kiegészítő hőszigetelés került fel.

11. Nyílászárók

Homlokzati ablakok: Az ablakok hőhidmentes fa tokszerkezettel és hőszigetelő üvegezéssel készültek. Az üvegezést biztonsági és belátást gátló fóliával látták el.

Homlokzati ajtók, bejáratok, portálok: A nyílászárók hőhidmentes fa tokszerkezettel és hőszigetelő üvegezéssel készültek.

Belső ajtók: A belső ajtók hőhidas fa tokszerkezettel és hőhidas, 1 rétegű üvegezéssel készültek.

12. Burkolatok

A helyiségekben kettős falburkolat található. Az alsó mezőben kerámia burkolat 1,4 vagy 1,8m magasságban, míg felette glettelt, festett a felület.

A diszperziós festés beton, vakolt téglafalakon Sakret SIF krémfehér színű.

Kerámia falburkolat: Minden helységben fali greslap burkolat található, hálósan ragasztva. Az akadálymentesítésnek megfelelően a falburkolatban 1 m magasságban eltérő színű csíkot alkalmaztak. Fugázásuk 3 mm szürkés fugával fugázva.

Padlóburkolatok: Minden helységben greslap burkolatok találhatóak. Egyes helyiségekben csúszásmentes burkolat van.

13. Válaszfalak

A válaszfalak kerámia nagyelem válaszfal elemekből készültek.

Fűtési rendszer:

Az összes helyiségben padlófűtés került kiépítésre, a maradék hőigény kielégítése lapradiátorokkal történik, a zuhanyzó helyiségekben törölközőszárítós csőradiátor került elhelyezésre. A radiátorokat termosztatikus szelepekkel látták el. Kialakításra került 1 db Vaillant ecoTEC plus VU INT

126/3-5 típusú kondenzációs kazán, 1 db Vaillant auroSTOR VIH S 400 típusú szolár HMV tároló, valamint a szolár állomás is. A tetőn elhelyezésre került 2db Vaillant auroTHERM plus VFK 155V típusú napkollektor, mely a HMV termelésbe segít be. Két fűtési kör került kialakításra, egy a padlófűtésnek, egy pedig a radiátoroknak. A secunder rendszert egy Vaillant WH27 típusú hidraulikus váltóval választják le a kazánkörről, ezáltal stabilabb lett a rendszer hidraulikája. A padlófűtésnek két darab osztó-gyűjtő került elhelyezésre, a radiátorok alulról kerültek lekötésre, és a pince. A rendszer időjárás függvényében vezérelt.

Belső vízellátás:

Teljesen új belső vízvezeték hálózatot építettek ki. Az épületbe lépés után a vízvezeték egy golyóscsapot és egy szűrőt kapott. A vezeték a padlóba fektetve halad a csapolóig. A melegvíz termelését a kazán végzi előnykapcsolással, mely a HMV tárolót fűti, e mellett két darab napkollektor segít be a termelésbe. Cirkulációs vezeték nem került kiépítésre. A vízvezeték ötrétegű műanyagcsővel szerelt. A szennyvízelvezetés PVC csővel történik, 110-es csőméret fölött PVC-KG anyagból készült.

Gázellátási rendszer:

Az épület 2014-es beruházás kapcsán csatlakozott a gázellátási rendszerhez.

Villamos energia ellátás:

Az épület a villamos energia ellátását 0,4 kV-os feszültség szinten kapja a városi meglévő ÉMÁSZ tulajdonú kisfeszültségű rendszerről légkábelen keresztül. Az új földkábeles betáplálás részére a terveken feltüntetett helyen védőcsövet alakítottak ki a telekhatárig, majd ide az ÉMÁSZ bekötötte a földkábelt. A trafótól közvetlenül lett bekötve a fogyasztásmérő szekrénybe az új méretlen fővezeték. A fogyasztásmérő szekrény megfelel minden előírásnak és szabványnak. Az épület orvostechnológiai berendezései diesel aggregátoros áramforrást nem igényelnek. Az informatikai rendszer azon elemei, amelyeknek

szünetmentes ellátása szükséges akkumulátoros – inverteres helyi egységekről táplálhatók meg. Központi szünetmentes ellátás nincs az épületben.

Az ingatlanon történt beruházás hozzájárul a hosszú távú fenntarthatósághoz, igényes, magas színvonalú kivitelezése miatt valószínűsíthető az értékállóság, elosztása, helységeinek funkciója és méretei miatt eladhatósága tervezhetően a későbbiek folyamán is 6 hónapon belülre tervezhető.

6. Az értékelés módszereinek bemutatása

Az ingatlanértékelés – a TEGOVOFA ajánlása alapján – hazai gyakorlatban ismeretes módszereinek összefoglalását és jogi háttérét a 26/2005PM rendelettel módosított 25/1997 PM rendelet szabályozza. A rendelet három módszert határoz meg, úgy mint a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés, melyek módszereit részletezi.

Piaci összehasonlító értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre történő kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával, területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzuk meg.

Az értékmódosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk és fajlagos értéket számítunk.

A számított forgalmi érték a fajlagos érték és az alapterület szorzata. A piaci érték pedig a kerekített számított forgalmi érték.

A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés a számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történik. Ezek közül meghatározók:

- építészeti szempontok
- műszaki szempontok
- használati szempontok
- telek adottságai
- infrastruktúra
- környezeti szempont
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok, hatósági szabályok.

A rendelkezésre álló anyagok és információk túlnyomó többsége nem publikus, felhasználásuk adatvédelmi okokból csak egyedileg nem beazonosítható módon lehetséges. A kínálati adatok felhasználása esetén szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált érték figyelembevételére lehetőség van.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Ezen értékelési eljárás célja az ingatlan jövőbeni hasznainak, a bevételeinek és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, a tiszta jövedelemből vezetni le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelem jelenértéke. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott



ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbeadhatóság adatait használjuk fel. Az ingatlan hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. A tervezett bevételekből levonjuk a nem fizetésből és kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést és az egyéb rendszeres kiadásokat.

Az elemzett összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényező alkalmazásával a területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. Az éves tiszta jövedelmet az éves teljes bevétel és a kihasználatlansági és nemfizetési kockázat. Az elvárt hozam (tőkésítési ráta) a fenntartási költség különbözeteként kapjuk meg. Az elvárt tőkésítési ráta a piaci adatok alapján 9-15%. A számított forgalmi érték az éves tisztabevétel és a tőkésítési ráta hányadosa.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadni a földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a piaci viszonyokat, olyan esetekben alkalmazzuk, ha egyéb módszer nem alkalmazható.

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszer analógiájára történik. Azon esetekben, ahol a piaci helyzetből adódóan a telekérték ezzel a módszerrel nem határozható meg, ott a maradványelvű értékelés alapján történik a telekérték meghatározása.

Az avulás meghatározása során, annak három fő elemét a fizikai romlás, funkcionális avulás, környezeti avulás. Az újraelőállítási költséget az

Készítették: Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve kapjuk meg a költségápolon számított értéket.

A költség alapú értékelési módot használjuk, mivel teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok az épület egyedi funkciójából adódóan. Az ingatlan forgalmi értéke a beruházás elvégzése előtt 9.400.000 Ft volt, melyet növelek a beruházás nettó összegével. Így a telek értéke már szerepel a kiinduló értékben. A beruházással az ingatlan funkciója is változott részben.

Felújítás előtti állapot:

	Értékelt ingatlan	Összehasonlító 1.	Összehasonlító 2.	Összehasonlító 3.	Összehasonlító 4.	Összehasonlító 5.
Ingatlan címe	Tokaj, Városház köz 1	Tokaj belváros	Tokaj Bodrogekert utca	Tokaj, Bethlen Gábor utca	Tokaj, Bethlen Gábor utca	Tokaj, Bethlen Gábor utca
Környezete	belváros	családi ház	családi ház	családi ház	belváros	belváros
Jelleg, funkció	szakrendelő	lakóingatlan	lakóingatlan	lakóingatlan	onosi rendelő	onosi rendelő
Intézmény, adókat, gépek, berendezések, utak, kábelhálózat	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű	összközmű
Épület	(db)	1	1	1	1	1
	(m ²)	120,22	135	135	135	80
Építés éve		1969	1969	1962	1963	1963
Szerkezet, állapot	vegyes, stabil	tégla, stabil	tégla, stabil	tégla, stabil	tégla, stabil	tégla
Szobák száma	(db)	4	2	4	6	3
Tranzakció típusa (adásvétel, kényszer)		kényszer	kényszer	kényszer	kényszer	kényszer
Eladás, vagy kényszerár	(E Ft) (E Ft/m ²)	12 000 000 88 889	9 900 000 104 211	12 000 000 88 889	8 400 000 69 630	4 700 000 52 222
Dátum (év, hó)		2013. október	2013. október	2013. október	2013. október	2013. október
Adat forrás (forrás, név, telefon)		http://www.ingatlanbaza.hu/HU/Tokaj-Tokaj-kistersegi-ingatlan-haz-135-m2-12000000-Ft/7162706	http://enrod.hu/hirdetes/tokaj-belvaros-csaladi-haz-elado-a-belvarosban-1016448.html#96d703e383	http://enrod.hu/hirdetes/tokaj-belvaros-csaladi-haz-elado-a-belvarosban-1016448.html#96d703e383	http://enrod.hu/hirdetes/tokaj-belvaros-csaladi-haz-elado-a-belvarosban-1016448.html#96d703e383	http://enrod.hu/hirdetes/tokaj-belvaros-csaladi-haz-elado-a-belvarosban-1016448.html#96d703e383
Megjegyzés	egyedi fűtés	egyedi fűtés	egyedi fűtés/ vízny	egyedi fűtés/gáz+ cserépkályhák	egyedi fűtés	egyedi fűtés
Értékmódosító tényezők						
Településen belüli elhelyezkedés		hasonló	jobb	hasonló	hasonló	hasonló
Felépítmény Alapterület		hasonló	hasonló	hasonló	jobb	jobb
Épület külső állapot		hasonló	jobb	hasonló	jobb	jobb
Lakás belső állapot		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	jobb
Hasznosíthatóság		jobb	jobb	hasonló	rosszabb	hasonló
Adat jellege		kényszer	kényszer	kényszer	kényszer	kényszer
Településen belüli elhelyezkedés		0%	5%	0%	0%	0%
Felépítmény alapterület		0%	0%	0%	-5%	-5%
Épület külső állapot		0%	5%	5%	5%	5%
Lakás belső állapot		0%	0%	0%	0%	-5%
Hasznosíthatóság		5%	5%	0%	-10%	-10%
Adat jellege		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Összes értékmódosítás		-7%	3%	-7%	-22%	-27%
Fajlagos alapérték		82 667	107 337	82 667	54 311	58 122
súly		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Korrigált fajlagos érték (éltag)	73 021					
Érték	9 435 735					
Érték kerekítve	9 435 700					

Készítették: Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő ísz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecsítő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

Felújítás értéke (a Megbízó által átadott és a beruházást tartalmazó építészeti főösszesítő alapján) nettó:

Villanyszerelés:

	anyag összeg	Díj összege
Falazás és egyéb kőműves munka	0	78.900
Elektromosenergia- ellátás, villanyszer.	1.454.269	881.343
Épületautomatika.- felügyelet	4.200	2.975
Összesen:	1.458.469	963.218
Munkanem értéke nettó:		2.421.687 Ft .

Építészet:

	anyag összeg	Díj össz.
15 Zsaluzás és állványozás	41.895	147.054
21 Irtás, föld- és sziklamunka	784.300	767.092
23 Síkalapozás	205.680	88.940
31 Helyszíni beton és vasbeton munka	710.840	965.438
32 Előregyártott ép. szerk.elem elhely.+ szer.	24.937	21.920
33 Falazás és egyéb kőművesmunka	948.371	1.085.372
35 Ácsmunka	1.379.303	1.295.990
36 Vakolás és rabicolás	844.996	1.887.426
37 Égéstermék- elvezető rendszerek	51.651	57.885
39 Szárazépítés	101.400	160.320
41 Tetőfedés	1.323.832	349.335
42 Aljzatkészítés, hideg- és meleg burk.	1.371.262	1.537.409
43 Bádогоzás	192.494	161.457
44 Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	2.400.500	251.262

Készítették: Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

45 Fém nyílászáró és épületlakatos- sz.elh.	80.000	12.928
47 Felületképzés	511.084	583.285
48 Szigetelés	2.254.097	1.990.175
53 Közműcsatorna építés	148.000	4.680
61 Útburkolatalap és mak.burk. készítése	51.816	10.782
62 Kőburkolat készítése	235.632	88.954
összesen:	13.662.090	11.467.704
Munkanem értéke nettó:	25.129.794 Ft	

Gépészet:

	anyag összeg	Díj össz
Fűtés szerelés	2.093.270	577.280
Víz- Csatorna szerelés	1.062.978	696.366
Gáz szerelés	97.632	166.071
Szolár rendszer szerelése	1.386.882	226.669
Szellőzés szerelés	58.251	49.185
összesen:	4.699.004	1.715.571
Munkanem értéke nettó:	6.414.575 Ft	

A felújítás értéke összesen:

Villanyszerelés:	2.421.687
Építészeti:	25.129.794
Gépészet:	6.414.575
Összesen:	33.966.056 Ft

A felújítás előtti értéket növelem a beruházás értékével:

$$9.400.000 \text{ Ft} + 33.966.056 \text{ Ft} = 43.366.056 \text{ Ft.}$$

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

A Tokaj, Városház köz 1, 329/2 hrsz- on lévő ingatlan tekintetében:

43.400.000 Forint,

azaz: negyvenhárommillió- négyszázezer forint.

40.000.000 Ft, azaz negyvenmillió Forint.

A fenti érték kiürített, per-, igénymentes állapotra vonatkozik.

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
isz: 2908

EV 876786 adószám: 73170257-1-25
3524 Miskolc, Adler K. u. 37. sz.

Készítették: Képesné Cs. Zsuzsanna

Ikt.szám: 300, 3283/2004

3910 Tokaj Hunyadi út 37.

7

Gombos Ágnes

igazságügyi szakértő isz: 2908

Miskolc, Adler K. u.37. sz.

Készült: Tokaj, Városház köz 1 szám alatti, 329/2 hrsz- on lévő ingatlanról

Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecsítő Ikt. Szám: 300, 3283/2004

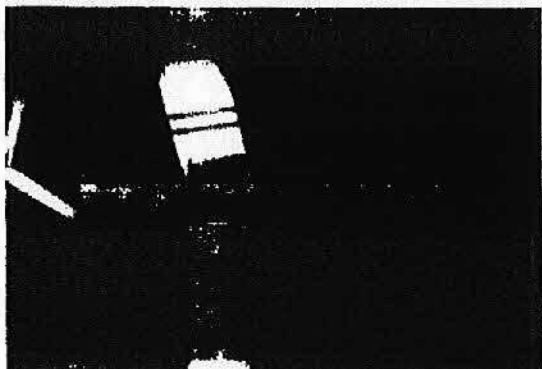
Mellékletek

- 1/ Képek az ingatlanról (18-20 oldal)
- 2/ Tulajdoni lap (21-22 oldal)
- 3 / Tervrajz a felépítményről (23 – 26 oldal)
- 4/ Térképszelvény (27 oldal)

Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő I.sz: 2908

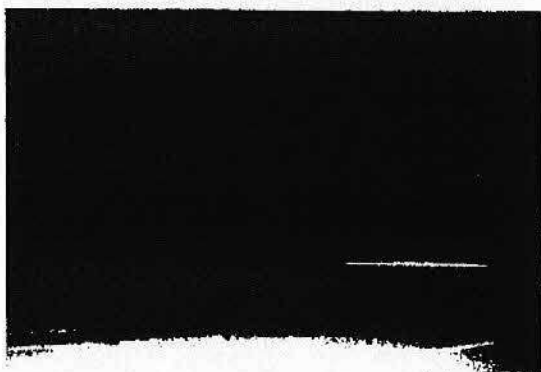
Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecslo Ikt. Szám: 300, 3283/2004



padlás



padlás



padlás



bejárat – tető



pince



bejárat- pince

Képesné Cs. Zsuzsanna

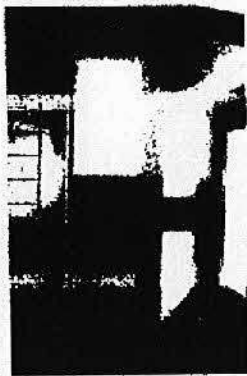
Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő isz: 2908

Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecsítő Ikt. Szám: 300, 3283/2004



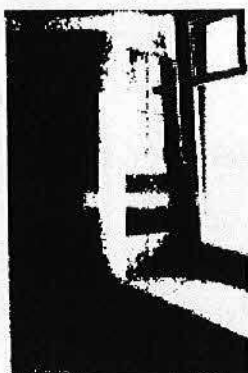
rámpa



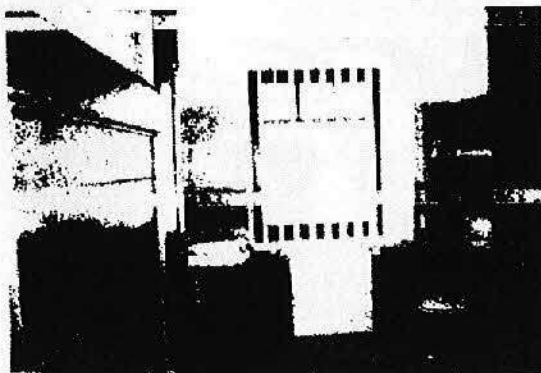
szem. helység



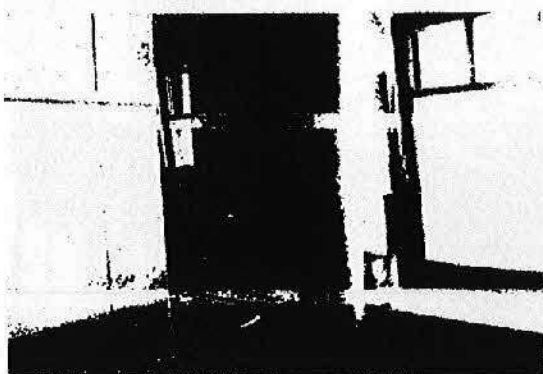
szem. mosdó



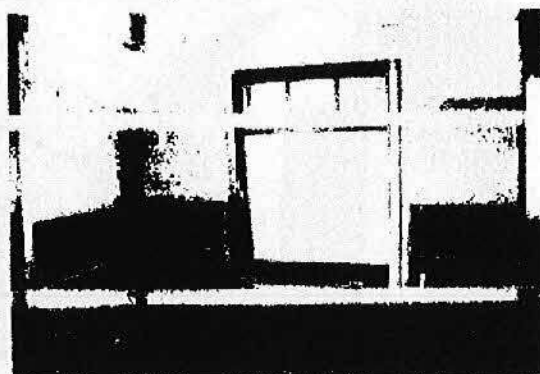
női. wc



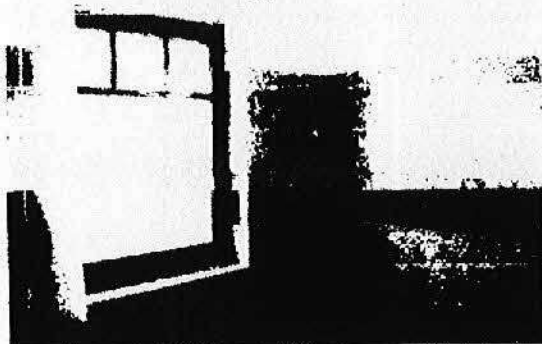
mozgáskorlátozott mosdó



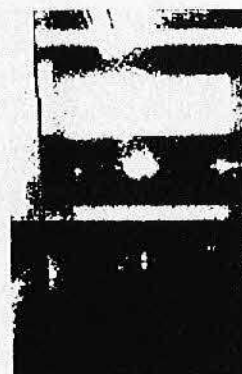
tak. szerez raktár



személyzeti tártózkodó



személyzeti tártózkodó



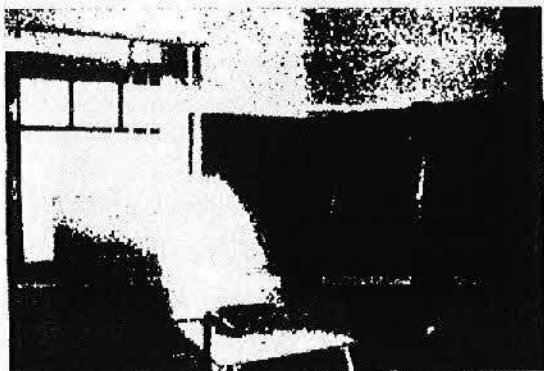
konzultációs helység

Képesné Cs. Zsuzsanna

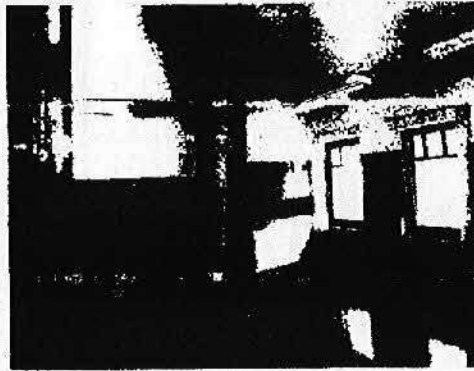
Készítették:

Gombos Ágnes Igazságügyi Szakértő Isz: 2908

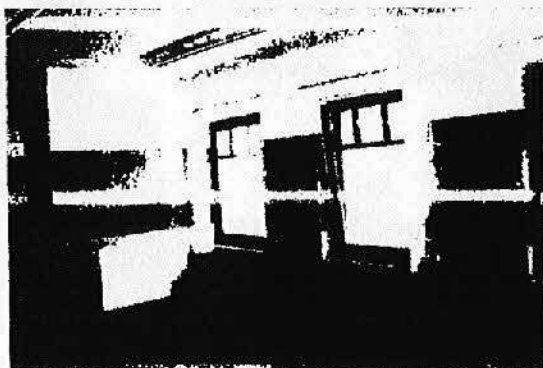
Képesné Cs. Zsuzsanna Minősített Értékbecsítő Ikt. Szám: 300, 3283/2004



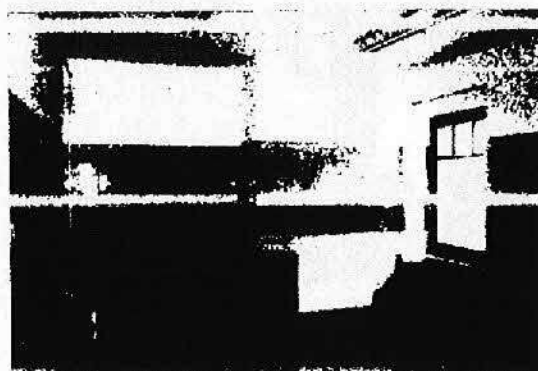
konzultációs helység



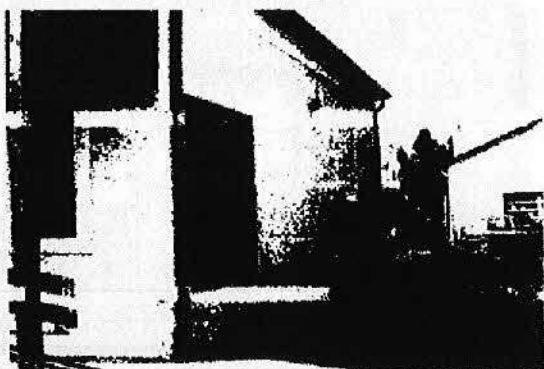
váró



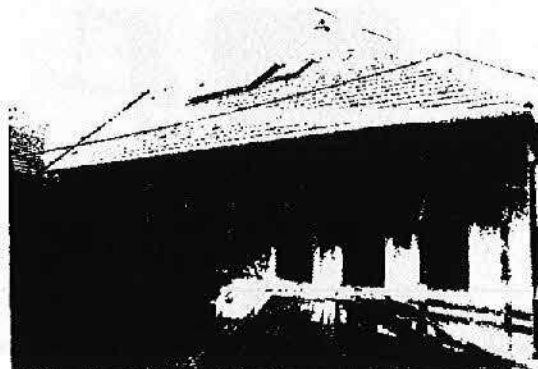
terhes gondozó



terhes gondozó



megközelíthetőség



bejárat- udvar felől



váró

Képesné Cs. Zsuzsanna

Zirci Járás Földhivatal

H-1033 Budapest, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerke másolat

Megrendelés szám: 30005/22078/2014

2014.09.22

OKAJ

Szektor : 58

terület 329/2 helyrajzi szám

3910 TOKAJ Városház köz 1.

Eljegy: 34967/2014 2014.09.12

Jelzálogjog törlése iránti kérelem, NORDA ÉSZAK-MO. REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI ÜGYNÖKSÉG
KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT. 3525 MISKOLC Széchenyi út 107.

I. RÉSZ

Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	elosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	ha m2	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill
Kivett épület, udvar	0	198	0.00

bejegyző határozat: 31962/2003.02.21

Illetli a TOKAJ Belterület 331 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgáltatási jog
és úthasználati szolgalmi jog a változási vázrajz szerinti 198 m² hrsz. II. jelű területére.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33754/2013.06.06

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: tulajdonos

név: TOKAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3910 TOKAJ Rákóczi út 54

törzsszám: 15349954

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33754/2013.06.06

jogcím: társasház megszüntetése

jogállás: vagyonkezelő

név: TOKAJI EGÉSZSÉGFEJLESZTŐ KÖZFOUR NONPROFIT KFT.

cím: 3910 TOKAJ Bodrogkeresztúri út 154/1. hrsz

törzsszám: 14460706

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 44802/1997.08.18

Önálló szöveges bejegyzés a területet 198 m²-re növeltem.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37075/2013.11.21

Jelzálogjog 3 288 902 Ft, azaz hárommillió-kétszázhetezer-kilencszázakettő Ft és járuléka
erejéig - az okmányban foglalt tartalommal.Képviselésében eljár a MAG-Magyar Gazdaságfejlesztési Központ Zrt /székhely: 1139 Budapest,
Váci út 83. A.

jogosult:

név: NEMZETI FEJLESZTÉSI ÜGYNÖKSÉG törzsszám: 15598323

cím: 1077 BUDAPEST Meszlényi utca 20-22.

Folytatás a következő lapon

Szerencsi Járási Földhivatal

Szerencs 3900, Kossuth tér 8. Pf. 55

Oldal

2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22078/2014

2014.09.22

OKAJ

Szektor : 53

Isterület 329/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

bajegyző határozat, érkezési idő: 32487/2014.04.23

Jelzálogjog 55 377 949 Ft, azaz ötvenötmillió-háromszázhetvenhátezer-kilencszáznyvenkilenc Ft és járulékai erejéig - az okiratban foglalt tartalommal.

Adós: Tokaji Egészségfejlesztő Központ Nonprofit Kft /3910 Tokaj, Bodrogkeresztúri út 1544/1. hrsz. /.

jogosult:

név: ÉRB ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS BANK ZRT. törzesszám: 24809030

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 12.

bajegyző határozat, érkezési idő: 32487/2014.04.23

Elidegenítési és terhelési tilalom bajegyzett jelzálog biztosítására.

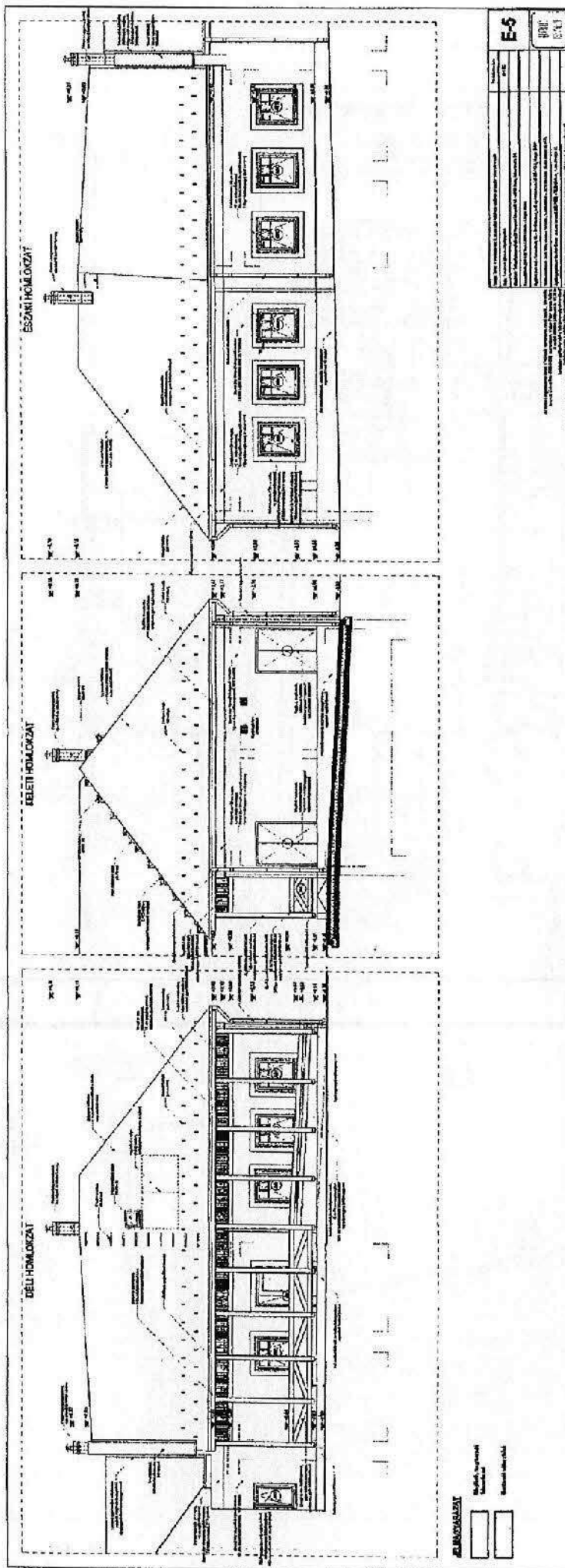
utalás: III/7.

jogosult:

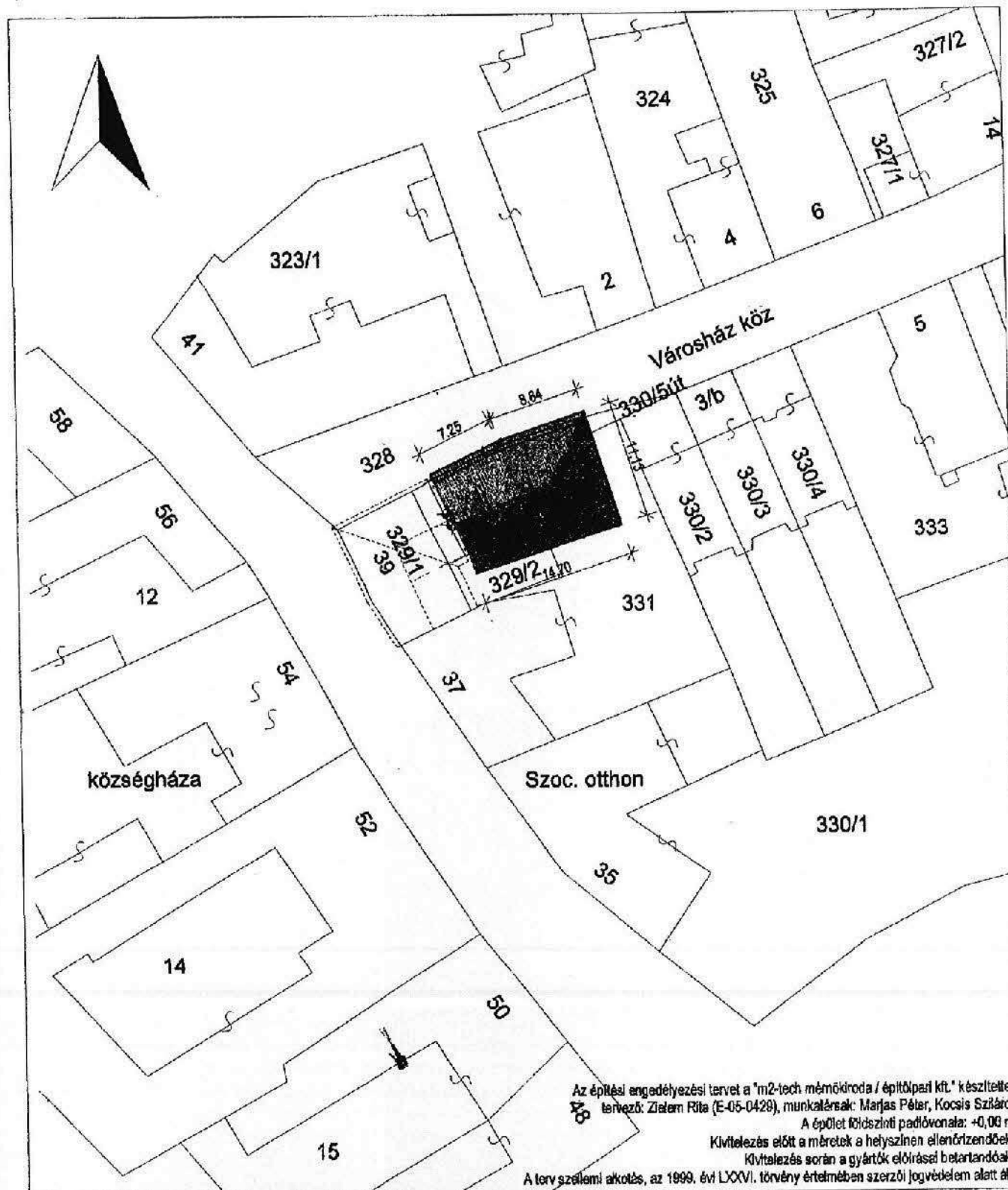
név: ÉRB ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS BANK ZRT. törzesszám: 24809030

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 12.

TULAJDONI LAP



Kor!



Tárgy: Tokaj, Városháza köz 1. szám alatt található védendő és szülészeti szakrendelő	Kivitelezési terv	E-0
Rajz: Tervezett állapot - Helyszínrajz	M=1:500	
Megbízó: Tokaj Egészségfejlesztő Központ Nonprofit kft. - 3910 Tokaj, Rákóczi utca 54.		KARC MŰHELY
Generál tervező: M2-Tech Mémókiroda - Marjas Péter		
Építész tervező: Keroműhely kft. - Szék Norbert, okl. építésszámőrök (E-05-0424), Varga Gébor		
Tartószerkezet: Janik Ottó, statikus tervező (T-T-05-0504) - 3529 Miskolc, Budai József utca 60.		
Épületgépészet: Sediák Gábor, gépész tervező (05-1180) - 3525 Miskolc, Kossuth utca 12.		
Épületvillamosság: Münnich Gábor, elektromos tervező (V-T-05-0239) - 3535 Miskolc, Fényesvilgyi út 13.		

Karl

