

Szám: HK/272-15/2021.

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. június 24-én (csütörtökön) 17,00 órai kezdettel megtartott üléséről.

Ülés helye: Hegykő, Önkormányzat ülésterme

Jelen vannak:	Szigethi István	polgármester
	dr. Jakab Zsolt	jegyző
	Völgyi János	alpolgármester
	Bak Balázs	képviselő
	Dr. Gergely István	képviselő
	Kóczán Imre	képviselő
	Vargháné Horváth Bernadett	képviselő
	Zambó István	képviselő

Szigethi István polgármester köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület határozatképes, mivel annak 6 tagja jelen van. Bak Balázs képviselő előre jelezte kését. Napirendnek a meghívóban közölt témákat javasolta.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett részt. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

77/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2021. június 24-i napirendjét az alábbiak szerint hagyja jóvá:

1. Napirendi pont:

Tájékoztató a „Bölcsőde építés Hegykőn a foglalkoztatás javításáért” című TOP-1.4.1-19-GM1-2019-00020 azonosító számú projekt megvalósításának aktuális állásáról; - döntés többlet pénzügyi forrás biztosításáról

Előadó: Szigethi István polgármester

2. Napirendi pont:

Lakótelek értékesítések adásvételi szerződésének jóváhagyása; - lakótelek vásárlási igények elbírálása

Előadó: Szigethi István polgármester

3. Napirendi pont:

Döntés gazdasági terület értékesítéséről

Előadó: Szigethi István polgármester

4. Napirendi pont:

Tájékoztatás a TÍZFORRÁS előkészítéséről

Előadó: Szigethi István polgármester

5. Napirendi pont

A Hegykői Tündérrózsa Óvoda módosított szervezeti- és működési szabályzatának jóváhagyása

Előadó: Szigethi István polgármester

6. Napirendi pont:

Tájékoztatások, bejelentések

Előadó: Szigethi István polgármester

7. Napirendi pont:

Döntés közművesítési hozzájárulás megállapításáról *(zárt ülésen)*

Előadó: Szigethi István polgármester

8. Napirendi pont:

Döntés az FSC Hegykő 75. éves jubileumi ünnepségének támogatásáról

Előadó: Kóczán Imre képviselő

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: azonnal

1. Napirendi pont:

Szigethi István polgármester: Nagy öröm volt, amikor 2019-ben nyertünk a bölcsődére 120 millió Ft-ot. Megterveztettük, a terv elkészítése után kerestük a kivitelezőket. Most 63 millió Ft-tal több a legalacsonyabb ajánlat, mint a rendelkezésre álló pénzüsszeg. Ez nem áll a rendelkezésünkre. Az előzetes egyeztetések alapján kialakult 130 millió Ft körüli kivitelezési költség a Posta ház értékesítéséből származó 20 millió Ft-tal vállalható lenne. Elvben lehetőség van többletforrás igénylésére, de ennek esélye kb. 50%. Amíg ez eldől, 5-6 hónap is eltelhet. A második verzió, hogy visszaadjuk a támogatást. És akkor a mi általunk visszaadott támogatást megkapja más önkormányzat. Ha így nézzük, később újra pályázhatunk, de ez a mi jövőbeli pályázati lehetőségeinket csökkenti. Országgyűlési képviselőnk ígéretet tett rá, hogy mindent megtesz azért, hogy megkapjuk a többlet forrást. Ha megkötjük a szerződést, és nem kapunk többlet forrást, akkor ingatlan értékesítésből tudjuk előteremteni a hiányzó forrást.

Zambó István képviselő: Normál viszonyok között be lehetne vállalni, de nem tudjuk, milyen bevételeink lesznek.

Dr. Gergely István képviselő: Meg kell csinálnunk, mert most ennyibe kerül, de jövőre már a duplája lesz. Ne mondjunk le róla. Ez rossz döntés volna. A hiányzó 60 millió Ft-nak látjuk az ingatlan fedezetét. Átmenetileg pénzügyi eszköz is igénybe vehető lesz.

Kóczán Imre képviselő: Meddig megy ez az egész? Soha nem lesz vége addig, amíg a bankok a szociálpolitikai támogatásokat adják. Én figyelemfelhívónak tartanám, ha lemondanánk róla. Az sem biztos, hogy a tervezés során a tervezők költségkímélő megoldást alkalmaztak.

Szigethi István polgármester: Nem a legkisebbeknek kell figyelemfelhívó döntést hozni.

Zambó István képviselő: Komoly állami beruházásokra milliárdokat szórnak ki. Ott kellene kezdeni.

Dr. Gergely István képviselő: Magánemberként átérzem a mondanivalódat pozitív hozzáállással. El lehetne kezdeni sorolni, hogy a pénzbőség szociálpolitikai köntösbe csomagolva kapásból áremelkedést hozott magával, anélkül, hogy ennek lenne érdemi magyarázata. De polgármester úrhoz csatlakozva, egy ember nem tud sztrájkolni, de egy pl. 1000 fős gyár, az már tud sztrájkolni. Ha azt mondjuk, hogy ebben mi nem veszünk részt, ennek két következménye lehet. Rajtunk fognak röhögni, hogy Hegykő ezt se tudta megcsinálni, a másik 2-3 bajban lévő önkormányzat meg hálát fog adni, hogy Hegykő visszaadta a pénzt. Én arra fogok szavazni - lehet, hogy csúnyán hangzik -, hogy két másik önkormányzat dobja be a törülközőt, hogy mi kapjuk meg a pénzt. Ki vagyunk szolgáltatva a forrásainknak, amelyek szűkösek.

Zambó István képviselő: Családon belül van tapasztalom, hogy Budapesten, ha egy valamire való lakást meghirdetnek, 1 héten belül eladják. A mindennapi élet azt mutatja, hogy belemennek az emberek ebbe a játékba.

Kóczán Imre képviselő: A hitellel porlasztani lehet a felelősséget, így a felelősségen többen osztoznak.

Szigethi István polgármester: Bízunk abban, hogy megkapjuk a többlet forrást. Nagyon bízom benne. Felvázoltam az alternatívát, hogy miből tudjuk esetleg megvalósítani. Remélem, a hitelfelvételig nem jutunk el.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: Azt is látni kell, hogy ez nem a vége a beruházási költségeknek, hiszen vettünk ki dolgokat a műszaki tartalomból, hogy csökkentjük az összeget. Ilyen például az udvari térburkolat. De azt is látni kell, hogy ezeket végül meg kell csinálni. Azt gondoltuk, hogy a térburkolatot valamilyen egyéb pályázatból, pl. Magyar Falu Programmal megvalósítjuk. Az is kérdés, mennyibe kerülnek az eszközök, azokat is meg kell venni. Az óvoda meglévő melegítő konyhájának a felújítására szintén külön pályázatot adtunk be, ebből 6,6 millió Ft támogatást remélünk. Ez az összeg benne van a 160 millió Ft-ban. Ez is valamit csökkent a költségeken. A többletforrás igényléssel a konyha összegével csökkentett részt tudjuk megvalósítani. A konzorciumi partner, a Megyei Önkormányzat azelőtt úgy tájékoztatott, hogy nem lesz többletforrás. Mostanra a kormány belátta, hogy ezeket a projekteket egyébként nem lehet finanszírozni. A többletforrás igények elbírálása viszont eltarthat 5-6 hónapig. És az is kérdés, hogy mennyi pénz van, ami még szétosztható. A közbeszerzési eljárásban: 3 cég adott be ajánlatot és 7 cég érdeklődött. Mindhárom ajánlatnak van formai hibája, kiküldtük a hiánypótlást. Szóval jelenleg még az is kérdés, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó cég - akinek kiviteli költségével számolunk - a hiánypótlási felhívásra tud-e értékelhető választ

adni, és nem lesz-e érvénytelen az ajánlat. Nem szeretnénk, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó cég essen ki. A jövő héten tudunk többet erről. Utána tud a polgármester döntést hozni, hogy érvényes volt-e az eljárás, és ha a Képviselő-testület úgy dönt, biztosítja a többletforrást, akkor nagyjából jövő év június 1-jén lehet szerződést kötni a kivitelezésre. És akkor 2022 június végéig kell befejezni. Még meg kell venni a bútorokat, berendezéseket. Arra is van pénz, de itt is az a kérdés elég lesz-e. Azt gondolom, hogy a megajánlott összegbe be van árazva annak a kockázata, hogy további áremelkedések lesznek. Mivel nem most veszünk meg minden építőanyagot, hanem 2022-ben, azt a kockázatot, ami az áremelkedésből adódik, be kell árazni. Az is megfordult bennünk, hogy mi szerezzük be az anyagokat és mi bonyolítsuk a kivitelezést alvállalkozók bevonásával a Villa Igku Kft-n keresztül, hogy úgy olcsóbban jöjjünk ki, de ezt a közbeszerzési jogszabály – bár az „in house” beszerzés elvben működik - nem teszi lehetővé.

Vargháné Horváth Bernadett képviselő: Az óvoda elérte a kapacitásának a felső határát. Nagyon sok gyermeket íratnak be, mind óvodakötelesek, és ha nem lesz bölcsőde a legkisebbeknek, akkor az óvodát kellene bővíteni.

Szigethi István polgármester: Úgy veszem észre, hogy nem akarjuk visszaadni a pénzt. Arról kell dönteni, hogy bevállaljuk a hiányzó forrást.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Bölcsőde építés Hegykőn a foglalkoztatás javításáért” című TOP-1.4.1-19-GM1-2019-00020 azonosító számú pályázati projekt keretében megvalósítandó „Bölcsőde építés Hegykőn” elnevezésű közbeszerzési eljárás eredményes lezárása érdekében – a közbeszerzési eljáráson adott legalacsonyabb összegű ajánlat összegét alapul véve - a hivatkozott pályázati projekt 77 038 129 Ft + ÁFA, azaz bruttó 97 838 424 Ft összegű támogatási összegét kiegészítve, legfeljebb 49 864 015 Ft + ÁFA, azaz bruttó 63 327 299 Ft összegű előirányzatot (fedezetet) biztosít önrészként (saját forrásként) az Önkormányzat 2021. és 2022. évi költségvetése terhére, az alábbi feltételekkel: a) az önrész összegébe beleértendő a 38/2021. (IV. 12.) polgármestéri határozattal az óvodai melegítőkonyha felújítására az „Önkormányzati étkeztetések fejlesztési támogatása” iránt benyújtott pályázathoz vállalt 924 239 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1 173 784 Ft önerő; b) az önrész összegét az óvodai melegítőkonyha felújítására az „Önkormányzati étkeztetések fejlesztési támogatása” iránt benyújtott pályázaton esetlegesen elnyert támogatás összege csökkenti; c) az eredményes közbeszerzési eljárás alapján megkötésre kerülő kivitelezési szerződésben meghatározott, és a fenti pályázati támogatásokból nem fedezett összegre az Önkormányzat többlet forrás igényt nyújt be; - ennek kedvező elbírálása esetén a további támogatási összeg az önrész összegét szintén csökkenti. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a „Bölcsőde építés Hegykőn” kivitelezés pályázati támogatás(ok)ból nem fedezett kiadásaira többlet forrás igényt terjesszen elő. A Képviselő-testület – a közbeszerzési eljáráson adott legalacsonyabb összegű ajánlat összegét alapul véve - az Önkormányzat 2022. évi költségvetése terhére önrészként biztosítja a nettó vállalkozói díj 2%-ának megfelelő összegű tartalékkeret finanszírozásához szükséges előirányzatot is. A Képviselő-testület az önrészt saját bevételeiből, részben ingatlan értékesítésből tervezi előteremteni”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett részt. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

78/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Bölcsőde építés Hegykőn a foglalkoztatás javításáért” című TOP-1.4.1-19-GM1-2019-00020 azonosító számú pályázati projekt keretében megvalósítandó „Bölcsőde építés Hegykőn” elnevezésű közbeszerzési eljárás eredményes lezárása érdekében - a közbeszerzési eljáráson adott legalacsonyabb összegű ajánlat összegét alapul véve - a hivatkozott pályázati projekt 77 038 129 Ft + ÁFA, azaz bruttó 97 838 424 Ft összegű támogatási összegét kiegészítve, legfeljebb 49 864 015 Ft + ÁFA, azaz bruttó 63 327 299 Ft összegű előirányzatot (fedezetet) biztosít önrészként (saját forrásként) az Önkormányzat 2021. és 2022. évi költségvetése terhére, az alábbi feltételekkel:

- a) az önrész összegébe beleértendő a 38/2021. (IV. 12.) polgármesteri határozattal az óvodai melegítőkonyha felújítására az „Önkormányzati étkeztetések fejlesztési támogatása” iránt benyújtott pályázathoz vállalt 924 239 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1 173 784 Ft önerő;
- b) az önrész összegét az óvodai melegítőkonyha felújítására az „Önkormányzati étkeztetések fejlesztési támogatása” iránt benyújtott pályázaton esetlegesen elnyert támogatás összege csökkenti;
- c) az eredményes közbeszerzési eljárás alapján megkötésre kerülő kivitelezési szerződésben meghatározott, és a fenti pályázati támogatásokból nem fedezett összegre az Önkormányzat többlet forrás igényt nyújt be; - ennek kedvező elbírálása esetén a további támogatási összeg az önrész összegét szintén csökkenti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a „Bölcsőde építés Hegykőn” kivitelezés pályázati támogatás(ok)ból nem fedezett kiadásaira többlet forrás igényt terjesszen elő.

A Képviselő-testület - a közbeszerzési eljáráson adott legalacsonyabb összegű ajánlat összegét alapul véve - az Önkormányzat 2022. évi költségvetése terhére önrészként biztosítja a nettó vállalkozói díj 2%-ának megfelelő összegű tartalékkeret finanszírozásához szükséges előirányzatot is.

A Képviselő-testület az önrészt saját bevételeiből, részben ingatlan értékesítésből tervezi előteremteni.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: azonnal

2. Napirendi pont:

a) **Szigethi István polgármester:** A Forás utca II. ütemű lakótelkek vételárát korábban 5 millió Ft összegben állapítottuk meg. Azonban a telkek területe között akár 600 m²-es különbség is van. Nem adhatjuk azonos áron. A legkisebbeket, 800 m² körülieket adjuk ennyiért. Ha a 6 000 Ft/m²-es ár 5 millió Ft-nál többre jön ki,

akkor annyi legyen a telek vételára. Tehát pl. egy 962 m²-es telek vételára így 5 772 000 Ft lesz. A legnagyobb telek területe 1 348 m², aminek a vételára így 8 088 000 Ft lesz. Az összes telket alapul véve nekünk ez plusz 13 millió 434 ezer Ft-ot jelent. Javaslom, úgy módosítsuk a korábbi döntést, hogy 5 millió Ft az alapár, de ahol 6 000 Ft-tal szorozva a m²-t az összeg többre jön ki, abban az esetben az adott telek vételára ezzel az összeggel egyezik meg.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Forrás utca II. ütemű lakótelek-kialakítás során kialakított közművesítés nélküli beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (lakótelkek) vételárát a vételár megállapításához készített ingatlanértékelési szakértői véleményre is figyelemmel - a 22/2021.(III. 22.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek megfelelő igénylők részére - 6 000 Ft/m², de legalább 5 000 000 Ft összegben állapítja meg. A vételár összege az általános forgalmi adót tartalmazza. A vételáron felül fizetendő, egy építési telekre eső útépitési- és közművesítési hozzájárulás várható, becsült összege 3 700 000 Ft. Az útépitési- és közművesítési hozzájárulás összegét a Képviselő-testület a ténylegesen felmerült közművesítési költség ismeretében, utólag állapítja meg”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett részt. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

79/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Forrás utca II. ütemű lakótelek-kialakítás során kialakított közművesítés nélküli beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (lakótelkek) vételárát a vételár megállapításához készített ingatlanértékelési szakértői véleményre is figyelemmel - a 22/2021.(III. 22.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek megfelelő igénylők részére - 6 000 Ft/m², de legalább 5 000 000 Ft összegben állapítja meg. A vételár összege az általános forgalmi adót tartalmazza.

A vételáron felül fizetendő, egy építési telekre eső útépitési- és közművesítési hozzájárulás várható, becsült összege 3 700 000 Ft. Az útépitési- és közművesítési hozzájárulás összegét a Képviselő-testület a ténylegesen felmerült közművesítési költség ismeretében, utólag állapítja meg.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

b) Szigethi István polgármester: Javaslom, hogy a 930/21 hrsz-ú saroktelket egyelőre ne értékesítsük, ez ne legyen választható az igénylők részéről. Ezt a telket a későbbiekben értékesítsük, magasabb vételáron.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Forrás utca II. ütemű lakótelek-kialakítás során kialakított, az ingatlan-nyilvántartásban a hegykői 930/21 hrsz alatt felvett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant - egyelőre - nem értékesíti”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett rész. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

80/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Forrás utca II. ütemű lakótelek-kialakítás során kialakított, az ingatlan-nyilvántartásban a hegykői 930/21 hrsz alatt felvett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant - egyelőre - nem értékesíti.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: azonnal

c) **Szigethi István polgármester:** Korábban 12, feltételeknek megfelelő leendő telekvásárló igényét fogadtunk el. Időközben újabb 4 igény érkezett.

Szigethi István polgármester egyenként ismertette az igénylőket. Elmondta, hogy a 22/2021.(III. 22.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek valamennyien megfelelnek.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Döbrösi Tamás (soproni lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.”*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett rész. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

81/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Döbrösi Tamás (soproni lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Dr. Lukács Alexandra (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.”*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett rész. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

82/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Dr. Lukács Alexandra (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Som Ferenc (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.”*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett rész. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

83/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Som Ferenc (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Szigethi Anna (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.”*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 6 fő vett rész. A Képviselő-testület **6 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

84/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy Szigethi Anna (hegykői lakos) megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt, a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő lakótelek vásárlási feltételeknek.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

d) Dr. Jakab Zsolt jegyző részletesen ismertette a lakótelkek adásvételi szerződésének tervezetét.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: Az egyes közműépítéseket (ivóvíz, szennyvíz, út, közvilágítás, stb.) beszerzési szempontból nem lehet részekre bontani, a becsült érték alapján így viszont a kivitelezés a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozik. Ez nehezíti a helyzetet. A közbeszerzési eljárást csak akkor tudjuk megindítani, ha a kötelezettségvállaláshoz szükséges pénzügyi forrás rendelkezésünkre áll. Ez részben a telkek vételárából, részben a közművesítési hozzájárulásból áll majd rendelkezésre. A közművesítési hozzájárulást utólag, a közmű elkészültét követően kell befizetni. Viszont a biztonság kedvéért azt javasoljuk, hogy ez a telkenkénti 3,7 millió Ft összeg az adásvételi szerződések aláírásával, illetőleg a vételár kifizetésével egyidejűleg kerüljön ügyvédi letétbe. Tehát lenne egy letéti szerződés is az adásvételi szerződés mellett, amelyben a közművesítés összegét a szerződés aláírásakor letétbe helyezik a vevők. Amennyiben a tulajdonosa eladja a kedvezményes telket, vagy nem teljesíti a beépítési kötelezettségét, illetőleg, ha kiderül, hogy mégis van ingatlana, akkor az általunk biztosított „kedvezményt”, mint kötbért, vissza kell fizetni. Ez mintegy 3 millió Ft, de pontosan meg kell határozni az összegét. A bankoknak valószínűleg nem fog tetszeni az általunk bejegyzett visszavásárlási jog, a hitel feltételéül ezt töröltetni kérik majd. De számunkra ez azt fogja jelenteni, hogy a tulajdonos elkezd építkezni. A visszavásárlási jog addig is véd minket. A visszavásárlási jogot 5 évre gondoljuk célszerűnek bejegyeztetni. Ez elegendő, hiszen 4 év a beépítési kötelezettség. A jelzálogjoggal kapcsolatban is kérni fogja a bank a hozzájárulásunkat a ranghelycseréhez. Az van jobb pozícióban, aki első helyen van bejegyezve a tulajdoni lapon. Elidegenítési tilalmat is bejegyeztetünk, a használatba vételtől számított 10 év időtartamra.

Szigethi István polgármester: Ezek a telkek régészeti lelőhely területére esnek. Írjuk bele a szerződésekbe, hogy az ezzel kapcsolatban felmerülő többletköltség a vevőt terhelik.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: Egyetérttek. Arra is hívjuk fel a figyelmüket, hogy világörökségi területen építkeznek. Sőt, a helyi építési szabályok, továbbá a településképi arculati kézikönyv és a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak betartására is.

Dr. Gergely István képviselő: Az a javaslatom, hogy a kötbér arányos legyen a telek méretével. Ne csak a vételárat, hanem a támogatás összegét is számszerűsítsük az adott telek négyzetmétere alapján. Ha a telek piaci ára 8 000 Ft/m², akkor 2 000 Ft/m² támogatást adunk. Ezt csak egyszer kell kiszámolni.

(Bak Balázs képviselő 18 óra 10 perckor megérkezett az ülésre, így a Képviselő-testület jelenlévő tagjainak létszáma 7 főre egészült ki.)

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek adásvételi szerződésének tervezetét – a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint – jóváhagyja, az alábbi kiegészítésekkel: - a szerződésben kerüljön megfogalmazásra, hogy – a lakótelek nyilvánított régészeti lelőhelyen található és az ezzel kapcsolatban esetleges

felmerülő többletköltségek a vevőt terhelik; - a lakótelek a Fertő/Neusiedlersee világörökség területén található, ezért építkezés során a világörökségi szempontokat tiszteletben kell tartani, az építészeti tervet be kell mutatni a területi tervtanácsnak; - a tervezés, az építkezés és a parkosítás során be kell tartani a település hatályos helyi építési szabályzatában és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben, továbbá a településképi arculati kézikönyvben foglaltakat; - a beépítési- és/vagy az elidegenítési kötelezettségvállalás nem teljesítésére esetére kikötött kötbér összege a lakótelek területével (a biztosított kedvezmény mértékével) arányos legyen”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

85/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek adásvételi szerződésének tervezetét – a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint – jóváhagyja, az alábbi kiegészítésekkel:

- a szerződésben kerüljön megfogalmazásra, hogy
 - o a lakótelek nyilvántartott régészeti lelőhelyen található és az ezzel kapcsolatban esetleges felmerülő többletköltségek a vevőt terhelik;
 - o a lakótelek a Fertő/Neusiedlersee világörökség területén található, ezért építkezés során a világörökségi szempontokat tiszteletben kell tartani, az építészeti tervet be kell mutatni a területi tervtanácsnak;
 - o a tervezés, az építkezés és a parkosítás során be kell tartani a település hatályos helyi építési szabályzatában és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben, továbbá a településképi arculati kézikönyvben foglaltakat;
- a beépítési- és/vagy az elidegenítési kötelezettségvállalás nem teljesítésére esetére kikötött kötbér összege a lakótelek területével (a biztosított kedvezmény mértékével) arányos legyen.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

Dr. Jakab Zsolt jegyző: Mivel az adásvételi szerződésnek nem része az útépitési- és közművesítési hozzájárulás becsült összegének ügyvédi letétbe helyezése, és ehhez külön szerződést kell kötni a vevőkkel, erről is szülessen határozat.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek adásvételi szerződésének megkötésével egyidejűleg a vevőknek ügyvédi letétbe kell helyezni az útépitési- és közművesítési hozzájárulás becsült összegét, 3 700 000 Ft-ot. A Képviselő-testület felhatalmazza Szigethi István polgármestert az ügyvédi letéti szerződés megkötésére”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

86/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek adásvételi szerződésének megkötésével egyidejűleg a vevőknek ügyvédi letétbe kell helyezni az útépitési- és közművesítési hozzájárulás becsült összegét, 3 700 000 Ft-ot.

A Képviselő-testület felhatalmazza Szigethi István polgármestert az ügyvédi letéti szerződés megkötésére.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

Szigethi István polgármester: Javaslom, hogy az eddig jelentkezett 16 igénylő sorszámhúzással döntse el, milyen sorrendben választhat a rendelkezésre álló lakótelkek közül.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek közül a - 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek a jelen határozat meghozataláig megfelelőnek értékelt - vevők előzetes sorsolás alapján kialakuló sorrendben választhassanak”.*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

87/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű lakótelkek közül a - 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek a jelen határozat meghozataláig megfelelőnek értékelt - vevők előzetes sorsolás alapján kialakuló sorrendben választhassanak.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: 2021. augusztus 10.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: A polgármestert hatalmazza fel a képviselő-testület a szerződések megkötésére a kiválasztott telkekre.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Szigethi István polgármestert arra, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű 918, 919, 920, 921, 922, 923, 927, 928, 930/2, 930/6, 930/7, 930/8, 930/9, 930/10, 930/13, 930/14, 930/15, 930/17, 930/18 és 930/22 hrsz-ú*

beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok közül a 87/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozatnak megfelelően a vevők által kiválasztott lakótelek ingatlanok tárgyában - a 79/2021.(VI. 24.) és a 85/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozatban meghatározott feltételek szerint - adásvételi szerződést kössön azokkal az igénylőkkel (vevőkkel), akikről a Képviselő-testület (vagy a hatáskörében eljáró polgármester) megállapította, hogy megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület 7 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

88/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Szigethi István polgármestert arra, hogy a hegykői fiatalok helyben maradását, családalapítását és lakáshoz jutását segítő Forrás utca II. ütemű 918, 919, 920, 921, 922, 923, 927, 928, 930/2, 930/6, 930/7, 930/8, 930/9, 930/10, 930/13, 930/14, 930/15, 930/17, 930/18 és 930/22 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok közül a 87/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozatnak megfelelően a vevők által kiválasztott lakótelek ingatlanok tárgyában - a 79/2021.(VI. 24.) és a 85/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozatban meghatározott feltételek szerint - adásvételi szerződést kössön azokkal az igénylőkkel (vevőkkel), akikről a Képviselő-testület (vagy a hatáskörében eljáró polgármester) megállapította, hogy megfelel a 22/2021.(III. 16.) polgármesteri határozatban foglalt feltételeknek.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

3. Napirendi pont:

Szigethi István polgármester: Szabó János fertőhomoki egyéni vállalkozó szeretne telephely céljára telket venni Hegykő gazdasági területén. 4 500 m² terület megvásárlására várja az ajánlatunkat. A telephelyen a tehergépjárműveit (kamionokat) szeretné tárolni, kisebb irodát és javítóműhelyt is építené. A kialakítandó és belterületbe vonandó telket felbecsültettük, az ingatlanértékelési szakértői véleményt megküldtük (4. melléklet). Az értékbecslő bruttó 16 500 000 Ft-ra értékelte a területet. Ha visszaosztjuk, akkor 3 666 Ft/m² vételár jön ki. Véleményem szerint ez jó ár.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásban a hegykői 021/43 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanból kialakítandó és belterületbe csatolandó 4 500 m² területű, vállalkozási telephely céljára hasznosítható, gazdasági terület övezetbe tartozó telket – a telekalakítást és a belterületbe csatolást követően – tehergépjárművek tárolása, iroda- és javítóműhely építése céljára 12 992 126 Ft + ÁFA, azaz bruttó 16 500 000 Ft vételáron értékesíti Szabó János 9492 Fertőhomok, Vasút u. 44. székhelyű (asz.: 46946007-2-28) egyéni vállalkozó részére”.

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

89/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásban a hegykői 021/43 hrsz-ú szántó művelési ágú ingatlanból kialakítandó és belterületbe csatolandó 4 500 m² területű, vállalkozási telephely céljára hasznosítható, gazdasági terület övezetbe tartozó telket – a telekalakítást és a belterületbe csatolást követően – tehergépjárművek tárolása, iroda- és javítóműhely építése céljára 12 992 126 Ft + ÁFA, azaz bruttó 16 500 000 Ft vételáron értékesíti Szabó János 9492 Fertőhomok, Vasút u. 44. székhelyű (asz.: 46946007-2-28) egyéni vállalkozó részére.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: azonnal

4. Napirendi pont:

Dr. Jakab Zsolt jegyző: Nagy dilemma volt, hogy belevágjunk-e idén a TÍZFORRÁS szervezésébe. Itt főleg a pénzügyi okokra gondolok. A járványügyi intézkedések május utolsó hetétől lehetővé teszik a rendezést. Korábbi években ilyenkor már kész programunk volt és elindult a jegyértékesítés. Végül a rendezés mellett döntöttünk, és mostanra összeállt egy „klassz” program. A TÍZFORRÁS nevet megtartva szerettük volna jelezni, hogy ez a programsorozat azért más, mint amit 2019-ig megszokott a közönség. Idén nem lesznek nagy szabadtéri színpados koncertek. Végül elhagytuk a fesztivál szót, és maradt csak egyszerűen: TÍZFORRÁS. Kis helyszíneken rendezzük, maximum 300 fővel. Új helyszín a Grófkert, a konyha kertje. Ez a fő helyszín. Mellette marad a Csipkeház, és a kertmozikra a Fenc-ház. Új helyszín Fertőhomokon a tájház szabadtéri színpadja is. Lesz koncert Hidegségen a Papkertben és a Szent András-templomban. Sarród is templomi koncerttel csatlakozik. Változatlanul lesznek ökotúrák, kézműves napok, kiállítások. Első alkalommal a Mariska néni házában is rendezünk kiállítást. A művésztelepet is megtartjuk július 3-11. között. Az itt készülő képekből a kiállítás hagyományosan a fertőhomoki tájházban lesz.

Dr. Jakab Zsolt jegyző részletesen ismertette a programot, ezek költségét és a tervezett jegyárakat.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: A TÍZFORRÁS fellépőinek Önkormányzatunkat terhelő költsége 2 millió 425 ezer Ft. Ebben természetesen még nincs benne a színpadtechnika bérlés, a marketing kiadások, vagy éppen a biztonsági személyzet költsége. Van egy tavaly elnyert, idén – jellemzően marketing költségekre - felhasználható 2 millió Ft-os NKA pályázatunk, valamint idén is nyertünk 2 millió Ft-ot az NKA-tól a fellépők díjazásának támogatására.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: „Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2021. július 9-18. között

megrendezendő TÍZFORRÁS programsorozat programját, költségeit és jegyárait – a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja.”

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett rész. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

90/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2021. július 9-18. között rendezendő TÍZFORRÁS programsorozat programját, költségeit és jegyárait – a jelen határozat mellékletében foglaltak szerint - jóváhagyja.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: azonnal

5. Napirendi pont:

Szigethi István polgármester: Elmúlt év szeptemberétől Tamás Julianna a Hegykői Tündérrózsa Óvoda új vezetője. Ezt a változást az intézmény szervezeti és működési szabályzatában is át kell vezetni. A szabályzat egyebekben nem változik.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja a Hegykői Tündérrózsa Óvoda Szervezeti és Működési Szabályzatát”.*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett rész. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

91/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak szerint jóváhagyja a Hegykői Tündérrózsa Óvoda Szervezeti és Működési Szabályzatát.

Felelős: Szigethi István polgármester

Határidő: folyamatos

6. Napirendi pont:

a) Szigethi István polgármester: A Hegykő Történelme című könyvről már sokszor tárgyaltunk. Eljutottunk odáig, hogy a könyv elkészült, immár nyomdába kerülhet. Ezer darab könyv nyomdai költsége 2 161 000Ft + 5% ÁFA. Ennek nagy része valószínűleg „visszajön” az eladásokból, akár már a Hegykőről Elszármazottak Találkozóján. Ekkorra tervezzük ugyanis a könyv bemutatóját.

b) Szigethi István polgármester: Augusztus 7-én és 8-án lesz a Hegykői Vigasságok, ennek keretében rendezzük meg a Hegykőről Elszármazottak Találkozóját.

c) Szigethi István polgármester: Július 31-én Határőr Találkozó is lesz, így erre a két hétvégére kértük el a világörökségi sátrat. Az új tűzoltóautó szentelése augusztus 1-jén, vasárnap lenne a szentmise után. Ezután a tűzoltók meghívják a falu lakosságát a sátorban egy ebédre. Az ebédet megvásárlók egyúttal a tűzoltókat támogatják.

Szigethi István polgármester: A Viola u. 57. szám alatti ingatlan (korábban Viola Vendégház) előtt az árok befedéséhez kéri hozzájárulásunkat az új tulajdonos. Az ingatlan továbbra is vendégházként fog üzemelni, a vendégek személyautóinak tárolását szeretnék az ingatlan előtt – az árok lefedésével - biztosítani. Három vagy négy apartman van a házban. Ha lefedné a kibetonozott árkot, a víz a szomszédjához folya be. Egy személyautó pont elfér az árok és az út között. Felesleges lefedni, de vízelvezetés szempontjából nem is szabad.

Dr. Jakab Zsolt jegyző: A gépjárművek tárolását ilyen esetben telken belül kell megoldani.

d) Kóczán Imre képviselő: A Szamár útról a nagy járműveket ki kellene tiltani, több ingatlantulajdonos jelezte a problémát.

Zambó István képviselő: A Jókai utca törésénél különösen veszélyes.

Kóczán Imre képviselő: Súlykorlátozást kellene kitenni.

Szigethi István polgármester: Az elsőbbségadást kell megváltoztatni és akkor nem tudnak olyan gyorsan végig menni az úton. Következő ülésen döntsünk róla.

7. Napirendi pont:

Szigethi István polgármester hivatkozva arra, hogy önkormányzati hatósági ügy következik, zárt ülést rendelt el.

Szigethi István polgármester a zárt ülés után kihirdette, hogy a Képviselő-testület egy Mező utcai ingatlan közüzemi szennyvíz-hálózatra történő rákötéséhez állapította meg a közművesítési hozzájárulás mértékét.

8. Napirendi pont:

Kóczán Imre képviselő: A Hegykői Öregfiúk labdarúgócsapat – az FSC Hegykő sportegyesülettel közösen - szervezi az egyesület 75. éves jubileumi ünnepségét. Az alkalomra a Fradi Öregfiúkat látják vendégül barátságos mérkőzésre. Ennek megrendezéséhez szeretnék támogatást kérni.

Szigethi István polgármester a következő határozati javaslatot tette fel szavazásra: *„Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a civil szervezetek támogatásáról szóló 3/2013. (IV. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a alapján, az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021.(III. 18.) önkormányzati rendeletében az egyéb társadalmi szervezetek és alapítványok, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és csoportok támogatására biztosított 800 ezer forint előirányzat terhére Kóczán Zsolt 9437 Hegykő, Hosszúkertek u. 6. szám alatti lakos, szervező részére - a Fertő menti Sport Club Hegykő 75. éves jubileumi ünnepségének megrendezéséhez - 200 ezer forint vissza nem térítendő támogatást biztosít”.*

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntéshozatalában 7 fő vett részt. A Képviselő-testület **7 igen** szavazattal a következő határozatot hozta:

93/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozat:

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a civil szervezetek támogatásáról szóló 3/2013. (IV. 6.) önkormányzati rendelet 7. §-a alapján, az Önkormányzat 2021. évi költségvetéséről szóló 3/2021.(III. 18.) önkormányzati rendeletében az egyéb társadalmi szervezetek és alapítványok, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek és csoportok támogatására biztosított 800 ezer forint előirányzat terhére Kóczán Zsolt 9437 Hegykő, Hosszúkertek u. 6. szám alatti lakos, szervező részére - a Fertő menti Sport Club Hegykő 75. éves jubileumi ünnepségének megrendezéséhez - 200 ezer forint vissza nem térítendő támogatást biztosít.

Felelős: Szigethi István polgármester

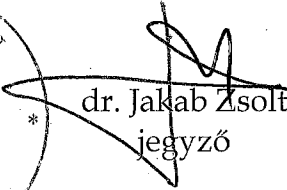
Határidő: 2021. június 30.

Mivel egyéb hozzászólás nem volt, Szigethi István polgármester a Képviselő-testület ülését 19 óra 09 perckor bezárta.

Kmf.



Szigethi István
polgármester



dr. Jakab Zsolt
jegyző

Melléklet:

- 1. melléklet (meghívó);*
- 2. melléklet (jelenléti ív);*
- 3. melléklet (melléklet a 85/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozathoz – adásvételi szerződés tervezete);*
- 4. melléklet (ingatlanértékelési szakértői vélemény);*
- 5. melléklet (melléklet a 88/2021.(VI. 24.) képviselő-testületi határozathoz – TÍZFORRÁS programok, költségek, jegyárak).*

1. melléklet

Szám: HK/272-15/2021.

M e g h í v ó

Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének ülését

2021. június 24-én (csütörtökön) 17,00 órára összehívom.

Az ülésre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Hegykő Község Önkormányzatának ülésterme

Javasolt napirendi pont:

1. Napirendi pont:

Tájékoztató a „Bölcsőde építés Hegykőn a foglalkoztatás javításáért” című TOP-1.4.1-19-GM1-2019-00020 azonosító számú projekt megvalósításának aktuális állásáról; - döntés többlet pénzügyi forrás biztosításáról

Előadó: Szigethi István polgármester

2. Napirendi pont:

Lakótelek értékesítések adásvételi szerződésének jóváhagyása; - lakótelek vásárlási igények elbírálása

Előadó: Szigethi István polgármester

3. Napirendi pont:

Döntés gazdasági terület értékesítéséről

Előadó: Szigethi István polgármester

4. Napirendi pont:

Tájékoztató a TÍZFORRÁS előkészítéséről

Előadó: Szigethi István polgármester

5. Napirendi pont:

A Hegykői Tündérrózsa Óvoda módosított szervezeti- és működési szabályzatának jóváhagyása

Előadó: Szigethi István polgármester

6. Napirendi pont:

Tájékoztatók, bejelentések

Előadó: Szigethi István polgármester

7. Napirendi pont:

Döntés közművesítési hozzájárulás megállapításáról *(zárt ülésen)*

Előadó: Szigethi István polgármester

8. Napirendi pont:

Döntés az FSC Hegykő 75. éves jubileumi ünnepségének támogatásáról

Előadó: Kóczán Imre képviselő

Az ülésen történő megjelenésére feltétlenül számítok. Tájékoztatom, hogy képviselői munkája ellátásának segítésére a polgármester, a jegyző és az önkormányzati hivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Hegykő, 2021. június 17.

Tisztelettel:



Szigethi István
polgármester

2. melléklet

Szám: HK/272-15/2020.

J E L E N L É T I Í V

**Hegykö Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. június 24-én (csütörtökön) 17,00 órakor megtartott üléséről**

Az ülés helye: Hegykő, az Önkormányzat ülésterme

Szigethi István polgármester

Dr. Jakab Zsolt jegyző

Völgyi János alpolgármester

Bak Balázs képviselő

Dr. Gergely István képviselő

Kóczán Imre képviselő

Vargháné Horváth
Bernadett képviselő

Zambó István képviselő

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. melléklet

**ADÁSVÉTELI- ÉS INGATLANT TERHELŐ VISSZAVÁSÁRLÁSI JOGOT LÉTESÍTŐ SZERZŐDÉS
ÉS
INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOGOT, VALAMINT ELIDEGENÍTÉSI TILALMAT ALAPÍTÓ
SZERZŐDÉS**

mely létrejött egyrészről

Hegykő Község Önkormányzata (9437 Hegykő, Iskola utca 1., statisztikai azonosító jele: 15367060-8411-321-08, adószáma: 15367060-2-08, törzskönyvi azonosító: 367066, képviselője: Szigethi István polgármester), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

és másrészről

..... **szül.** (lakóhelye:, születési helye és ideje:,
....., anyja születési neve:, személyi azonosító jele:,
adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő I.**”) és
..... **szül.** (lakóhelye:, születési helye és ideje:,
....., anyja születési neve:, személyi azonosító jele:,
adóazonosító jele:, magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő II.**”, a
továbbiakban Vevő I. és Vevő II. együtt: „**Vevők**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1./

Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú, tehát kizárólagos tulajdonát képezi a **Hegykő belterület** helyrajzi számon nyilvántartott, „**beépítetlen terület**” megnevezésű, m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”). Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó a közművesítés feltételeiről és lehetőségeiről a Vevőket a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően részletesen tájékoztatta, akik ezen tájékoztatás ismeretében kötik meg a jelen adásvételi szerződést.

A Vevők tudomásul veszik, hogy a közüzemi víz- és szennyvíz gerincvezeték, valamint a bekötő vezetékek kiépítésének, a 20,0 Kv-os hálózat kiváltásának, a közvilágítás létesítésének és az aszfaltozott út, valamint a nyílt csapadékvíz-elvezető árok megépítésének Ingatlanra eső teljes költségét az Eladó – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. 0-a alapján – közművesítési –és útépítési hozzájárulás jogcímén a Vevőkre, illetve a Vevők mindenkori jogutódjára/jogutódjaira hárítja át.

2./

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan terheli

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan egyebekben per-, igény-és tehermentes, azt nem terheli semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett köz- vagy magánjellel tartozás.

3./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen adásvételi szerződéssel – adásvétel jogcímén – eladja a Vevőknek az Ingatlan 1/1 hányadát, a Vevők pedig a jelen adásvételi szerződéssel – adásvétel jogcímén – az általuk megtekintett, ismert állapotban, egymás közt-..... arányban megvásárolják az Eladótól az Ingatlan 1/1 hányadát.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevők az Ingatlan tulajdonjogát a, továbbá a jelen szerződéssel létesített Visszavásárlási Joggal (lsd. jelen szerződés II./1. pontja), a jelen szerződéssel alapított Jelzalogjoggal (lsd. jelen szerződés III./1. pontja), valamint Elidegenítési Tilalommal (lsd. jelen szerződés IV./1. pontja) terhelt, egyebekben per-, igény-és tehermentesen szerzik meg, amelyért az Eladó szavatol.

4./

A Vevők tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan értékesítésére – a 22/2021. (III.16.) számú polgármesteri határozat (a továbbiakban: „**Polgármesteri Határozat**”) alapján – kerül sor a Polgármesteri Határozatban foglalt feltételeket vállaló(k) részére.

A Polgármesteri Határozatban foglaltakra tekintettel a Vevők az alábbi nyilatkozatokat (a továbbiakban: „**Nyilatkozatok**”) teszik:

- A) A kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában egymás házastársai és közülük legalább az egyik fél
 - a) a 20. életévét betöltötte, de a 40. életévét még nem töltötte be; és
 - b) születése óta folyamatosan Hegykön él/ szülője/ nagyszülője legalább 25 éven át Hegykön élt.

- B) A Vevők a Polgármesteri Határozatban foglaltakra tekintettel kijelentik továbbá, hogy
 - c) egyiküknek sincs és nem is volt lakástulajdona, lakástulajdonhoz kapcsolódó, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga (ide nem értve a lakástulajdonban öröklés jogcímén megszerzett, 50 %-ot meg nem haladó tulajdoni hányadot); és
 - d) egyikük sem rendelkezik, illetve a jelen szerződés megkötését megelőző 2 évben sem rendelkezett lakóház építésére alkalmas telektulajdonnal Hegykön; és
 - e) egyikük sem rendelkezik lakóház építésére alkalmas telektulajdonnal Hegykön kívül más településen sem.

VAGY

- f) egyikük/mindkettejük rendelkezik lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan (a továbbiakban: „**Lakás**”) tulajdonjogával (ideértve a Lakáshoz tartozó földrészletet is)/lakóház építésére alkalmas telektulajdonnal Hegykön kívül más településen.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alkalmazásában **lakástulajdonnak** minősül a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakástulajdonnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet - a hozzá tartozó kivett területtel együtt - lakástulajdonnak kell tekinteni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alkalmazásában **lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak** minősül az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet vagy olyan földrészlet, amelyen a lakástulajdon fenti meghatározása szerinti szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll.

A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlanon a jelen szerződés megkötésétől számított 4 éven belül (a továbbiakban: „**Beépítési Határidő**”) lakóházat építenek és a Beépítési Határidő elteltét követő 30 napon belül a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által a Beépítési Határidőn belül kiadott - a Vevők mindkettejének nevére szóló - jogerős vagy végleges használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági igazolja az Eladó részére (a továbbiakban: „**Beépítési Kötelezettségvállalás**”). A Vevők valamelyikének vagy a Vevőknek a halála esetén a Beépítési Kötelezettségvállalást az Ingatlant megszerző örökös is teljesítheti. Ebben az esetben a lakóház felépítését az örökös a nevére szóló használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolja.

f) pont esetén

A Vevők (vagy csak a Vevő I. vagy a Vevő II.) kötelezettséget vállalnak arra, hogy Lakásuk/Hegykön kívüli lakóház építésére alkalmas telektulajdonuk tulajdonjogát az Ingatlanon megépítésre kerülő lakóház használatbavételi engedélye, illetve a használatbavétele tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány jogerőre emelkedéséig vagy véglegessé válásáig, de legkésőbb a Beépítési Határidő utolsó napjáig (a továbbiakban: „**Elidegenítési Határidő**”) elidegenítik és ennek megtörténtét az Elidegenítési Határidő elteltét követő 30 napon belül tulajdoni lappal igazolják az Eladó felé (a továbbiakban: „**Elidegenítési Kötelezettségvállalás**”). Kizárólag ezen rendelkezés alkalmazásában nem

minősül az Elidegenítési Kötelezettségvállalás, ha a Vevők a Lakásuk/Hegykőn kívüli lakóház építésére alkalmas telektulajdonuk tulajdonjogát egyenes ági rokonuk (ideértve az örökbefogadáson alapuló rokoni kapcsolatot is), illetve házastársuk részére ajándékozással vagy visszerthes jogügylet keretében vagy testvérük részére ajándékozással idegenítik el.

A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant (ideértve az arra megépítésre kerülő lakóházat is) az Ingatlanon megépítésre kerülő lakóház használatbavételi engedélye, illetve a használatbavétele tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány jogerőre emelkedésétől vagy véglegessé válásától számított 10 évig nem idegenítik el (a továbbiakban: **„Elidegenítési Tiltalom Vállalása”**).

Az Eladó kijelenti, hogy a Nyilatkozatok megtétele hiányában, a Beépítési Kötelezettségvállalás, az Elidegenítési Kötelezettségvállalás és az Elidegenítési Tiltalom Vállalása hiányában az Ingatlant a Vevők részére nem értékesítené, tehát Nyilatkozatok hiányában, a Beépítési Kötelezettségvállalás, az Elidegenítési Kötelezettségvállalás és az Elidegenítési Tiltalom Vállalása nélkül a jelen szerződés megkötésére nem kerülne sor.

A Vevők a jelen szerződés aláírásával- Ft, azaz forint összegű kötbér (a továbbiakban: **„Kötbér”**) megfizetésére kötelezik magukat arra az esetre, ha a Beépítési Kötelezettségvállalást és/vagy az Elidegenítési Kötelezettségvállalást nem teljesítik és/vagy az Elidegenítési Tiltalom Vállalása ellenére az Ingatlant, vagy annak egy részét elidegenítik és/vagy megállapításra kerül, hogy a Polgármesteri Határozatban Fogaltakra tekintettel a jelen szerződés keretében megtett nyilatkozataik nem felelnek meg a valóságnak.

Ha a Vevők az Ingatlannak egy részét idegenítik el, a Kötbér összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell megfizetniük.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a Kötbért, illetve annak megfizetendő arányos részét

- a Beépítési Kötelezettségvállalás nem teljesítése esetén a Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítésére meghatározott határidő lejártától számított napon belül; illetve
- az Elidegenítési Kötelezettségvállalás nem teljesítése esetén az Elidegenítési Kötelezettségvállalás teljesítésére meghatározott határidő lejártától számított napon belül; illetve
- az Ingatlan elidegenítése esetén Ingatlan elidegenítésére vonatkozó szerződés megkötésétől számított napon belül, illetve
- a Polgármesteri Határozatban Fogaltakra tekintettel a jelen szerződés keretében megtett nyilatkozataik valótlansága esetén az Eladó erre vonatkozó felhívásától számított napon belül.

kötelesek megfizetni az Eladó részére a Bankszámlaszámra (lsd. jelen szerződés I/6. pontja) történő banki átutalás és/vagy befizetés útján.

5./

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **„Áfa Törvény”**) 86. § (1) bekezdésének k) pontja értelmében *„mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.”*

Szerződő felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy az Áfa Törvény 259. § 7. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„7. építési telek: az olyan

a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület,

illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak,
b) telek vagy telek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.”

Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan az Áfa Törvény 259. § 7. pontja szerinti építési teleknek minősül, amelyre tekintettel az Ingatlan értékesítése általános forgalmi adó-fizetési kötelezettség alá esik.

6./

Szerződő felek az Ingatlan vételárát,- Ft + 27 % Áfa-ban, azaz forint plusz huszonhét százalék Áfa-ban, mindösszesen tehát,- Ft-ban, azaz forintban (a továbbiakban: „**Vételár**”) határozzák meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a Vételárát **legkésőbb jelen adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 munkanapon belül** kötelesek megfizetni az Eladó részére az Eladó által a teljesítésre kijelölt alábbi bankszámlaszámra (a továbbiakban: „**Bankszámlaszám**”) történő átutalás és/vagy befizetés útján:

Bank: **Raiffeisen Bank Zrt.**
Számlaszám: **12094318-00377739-00100001**
Számlatulajdonos: **Hegykő Község Önkormányzata**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vételárból,- Ft, azaz forint összeget – a megfizetés feltételével – foglalónak minősítenek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, így ismert előttük, hogy amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vételár összegét abban az időpontban tekintik az Eladó részére megfizetettnek, amely időpontban annak összege a Bankszámlaszámon jóváírásra kerül. Az Eladó kijelenti, hogy a Vételár összegének a Bankszámlaszámon történt jóváírását a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevők a Vételár megfizetésével részben vagy egészben késedelembe esnek, abban az esetben az Eladó jogosult a jelen szerződéstől a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnésének bizonyítási kötelezettsége nélkül a Vevőkhöz címzett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával elállni.

Szerződő felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az elállás a közléssel (lsd. jelen szerződés IV/3. pontja) hatályosul. Elállás esetén a szerződés felbontásának a szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az arra jogosult a jognyilatkozata érvényességéhez köteles megjelölni az elállás okát, ha ez a jog több okból megilleti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó elállása esetén minden, az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatot az elállás hatályosulásától (közlésétől) számított 5 munkanapon belül megtesznek és az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges jognyilatkozatok megtételével egyidejűleg az Eladó a Vevők által esetlegesen már megfizetett és a Vevők részére – a foglaló jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazása mellett - visszajáró összeget a Vevők részére visszafizeti.

7./

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „**Törvény**”) 14. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„*Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon*

esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a Törvény 14. § (4) bekezdése kimondja, hogy „a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az Eladó kijelenti, hogy a Törvény 13. § (1) bekezdésében hivatkozott érték a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontja értelmében, illetve Hegykő Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyronról szóló 4/2012. (II.29.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése értelmében egyaránt 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy a Vételár a fenti összeg 20%-át, tehát 5.000.000,- Ft-ot, azaz Ötmillió forintot meghaladja, **a Magyar Államot a Törvény 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog illeti meg.**

A Törvény 14. § (5) bekezdése akként rendelkezik, hogy „az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

Szerződő felek előtt ismert, hogy a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlására történő felhívása az Eladó kötelezettsége (a továbbiakban: „Ajánlat Közlése”). Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Ajánlat Közlése ajánlati kötöttséget eredményez.

A fentiekre tekintettel az Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a **Dr. Ábrahám Virág Ügyvédi Irodát**, illetve Dr. Ábrahám Virág ügyvédet (9400 Sopron, Füredi sétány 6. 1. emelet, ügyvédi igazolvány száma: Ü-104770, ügyvédi igazolványban szereplő nyilvántartási szám: 07-012891, kamarai azonosító száma: 36056352), hogy az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot az elővásárlási jog gyakorlására ajánlott, tértivevényes küldeménnyel – a jelen szerződés megkötésétől számított 3 munkanapon belül – hívja fel. A jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges vételi ajánlatot elfogadó jognyilatkozatnak az Eladó helyett és nevében történő átvételére is.

A fentiekre tekintettel szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a jelen szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy az Ingatlan tekintetében a Magyar Állam az öt megillető elővásárlási joggal ne éljen. Ennek megfelelően szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés az alábbi feltételek közül az elsőként teljesülő feltétel teljesülését követő napon lép hatályba:

1. a Magyar Állam nyilatkozott arról, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni; vagy
2. nyilatkozattétel hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelenül telt el (felfüggesztő feltétel, a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés Hatályba Lépésének Időpontja”).

A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az Adásvételi Szerződés Hatályba Lépésének Időpontjáról szerződő feleket (az Eladót a **hegyko@hegyko.hu** e-mail címre küldött e-mail útján, a Vevőket pedig a e-mail címre küldött e-mail útján) haladéktalanul értesíti. A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet szerződő felek irányába haladéktalan értesítés kötelezettség terheli abban az esetben is, ha a Magyar Állam az öt megillető elővásárlási jog gyakorlásáról nyilatkozik.

Abban az esetben, ha a Magyar Állam a számára nyitva álló határidőn belül él az elővásárlási jogával, akkor az Eladó szerződésszerű teljesítésnek azt fogdja el, ha a Magyar Állam az Ingatlan teljes Vételárát az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozata jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd által történt átvételétől számított 15 napon belül átutalja a Bankszámlaszámra. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben az Eladó a Vevők által az Ingatlan Vételárát, illetve abból a Vevők által már megfizetett összeget a Vevők részére 30 munkanapon belül – a Vevők választása szerint készpénzben vagy az általuk megadásra kerülő bankszámlaszámra történő átutalás útján - visszafizeti, amelyre a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal.

8./

Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a Vételár teljes kifizetéséig fenntartja, ezért a Vevők az Ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában az egymás közt ...-.... arányú tulajdonjogukat – adásvétel jogcímén – az Adásvételi Szerződés Hatályba Lépésének Időpontját és a teljes Vételár hiánytalan megfizetését követően jogosultak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az Eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 6 eredeti példányban letétbe helyezi a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél (a továbbiakban: „**Letéteményes**”) azon írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők az Ingatlan 1/1 hányada tekintetében a ...-.... arányú tulajdonjogukat, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztessék.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, abban az esetben a teljes Vételár részére történő kifizetését követő 3 munkanapon belül a Magyar Állam tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában megteszi.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedélyt - az Adásvételi Szerződés Hatályba Lépésének Időpontját követően – a teljes Vételár hiánytalan megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követő 5 munkanapon belül – a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt – az illetékes Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) részére benyújtani.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes Vételár az Eladó részére a jelen szerződésben foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre kerül, abban az esetben a Letéteményes a Bejegyzési Engedély ügyvédi letétből történő kiadását nem tagadhatja meg.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár Vevők által történt megfizetésének tényéről a Letéteményest a **dr.abraham.virag@hotmail.com** e-mail címre küldött e-mail útján haladéktalanul értesíti.

A Letéteményes a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Bejegyzési Engedély 6 eredeti példányának letétbe helyezése megtörtént, és a fenti letétkezelési feladatokat és feltételeket jelen szerződés ellenjegyzésével magára nézve kötelezőnek ismeri el. E pont tekintetében a jelen szerződés okiratra szóló letéti szerződésnek is minősül.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők a jelen szerződést – az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelem mellékleteként – az illetékes Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) részére benyújtsák és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján kérik a tulajdonjog bejegyzési eljárás – Bejegyzési Engedély benyújtásáig történő – függőben tartását.

9./

Az Ingatlan Vevők birtokába adására és Vevők általi birtokba vételére, tehát a birtokátruházásra (a továbbiakban: „**Birtokátruházás**”) az alábbi feltételek közül az utolsóként teljesülő feltétel teljesülését követő 5 munkanapon belül kerül sor:

- a jelen adásvételi szerződés az Eladó és a Vevők között hatályba lépett;
- a teljes Vételár az Eladó részére a Vevők által maradéktalanul kiegyenlítésre került.

A Vevők a Birtokátruházás időpontjától kezdve szedik az Ingatlan hasznait, viselik terheit, továbbá viselik mindazt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.

10./

A felek a jelen szerződéssel keletkező adó- és illetékfizetési kötelezettségükről az alábbiak szerint tájékoztatást kaptak:

- az Eladó az Ingatlan értékesítésére tekintettel őt terhelő adófizetési kötelezettségéről saját könyvelője útján tájékozódott, a jelen szerződést ezen tájékoztatás ismeretében köti meg;
- a Vevők az Ingatlan terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 % mértékű visszerhes vagyónáruházási illetéket köteles/kötelesek megfizetni a Nemzeti Adó-és Vámhivatal felhívására.

A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanra a jelen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat kívánnak építeni, amelyben a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Erre tekintettel a Vevők kérik a Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, hogy az Ingatlan megszerzésére tekintettel fizetendő visszerhes vagyónáruházási illetéket a megfizetés tekintetében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: „**Illetéktörvény**”) 26. § (1) bekezdésének a) pontja alapján függessze fel.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket az Illetéktörvény 69. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt alábbi rendelkezéseiről is:

„69. § (1) A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.

(2) A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat.

(3) Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékadatok hiányában - más érték meghatározó módszert (nettó pótlási költség alapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat.

(4) Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat. „

II. INGATLANT TERHELŐ VISSZAVÁSÁRLÁSI JOGOT LÉTESÍTŐ SZERZŐDÉS

1./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Beépítési Kötelezettségvállalás és az Elidegenítési Kötelezettségvállalás teljesítésének biztosítékaul a Vevők – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:224. § (1) bekezdése alapján – az Ingatlanra a jelen szerződés megkötésétől számított 5 éves időtartamra, vagyis **napjáig** terjedő határozott időre visszavásárlási jogot (a továbbiakban: „**Visszavásárlási Jog**”) engednek az Eladó részére, amely alapján – a Visszavásárlási Jog fennállása alatt - az Eladó az Ingatlant a Vevőkhöz címzett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával megvásárolhatja a Vevőktől.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Visszavásárlási Jogot – annak fennállása alatt – az Eladó kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a Vevők

- a Beépítési Kötelezettségvállalást a Beépítési Határidő alatt nem teljesítik; vagy
- a Beépítési Kötelezettségvállalás teljesítését a Beépítési Határidő elteltét követő ... napon belül az Eladó részére szerződésszerűen nem igazolják; vagy
- az Elidegenítési Kötelezettségvállalást az Elidegenítési Határidő alatt nem teljesítik; vagy
- az Elidegenítési Kötelezettségvállalás teljesítését az Elidegenítési Határidő elteltét követő napon belül az Eladó részére szerződésszerűen nem igazolják.

2./

Szerződő felek az Ingatlan visszavásárlási árát (a továbbiakban: „**Visszavásárlási Ár**”) a bruttó/nettó Vételárral azonos összegben, vagyis.....,- Ft-ban, azaz forintban határozzák meg, amely összeget az Eladó köteles legkésőbb a Visszavásárlási Jog gyakorlásától, tehát az erre vonatkozó egyoldalú, írásbeli jognyilatkozata Vevőkkel történt közlésétől (lsd. jelen szerződés IV/3.pontja) számított 30 napon belül a Vevők részére megfizetni azzal, hogy az Eladó a Visszavásárlási Árba jogosult a Kötbér összegét beszámítani.

Szerződő felek megállapodnak abban és kifejezetten tudomásul veszik, hogy a Visszavásárlási Jog gyakorlásával és a Visszavásárlási Ár megfizetésével az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Szerződő felek

megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlanon a Visszavásárlási Jog gyakorlásának időpontjában már felépítmény létesült, abban az esetben a szerződő felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el egymással, amely azonban a tulajdonjog megszerzésének nem feltétele.

3./

A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján a Visszavásárlási Jog az Eladó javára napjáig terjedő határozott időre – a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

4./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Visszavásárlási Jog megszűnik, amennyiben

- a Visszavásárlási Jogot a felek közös megegyezéssel, írásban megszüntetik, a közös megegyezés szerinti időpontban;
- a Visszavásárlási Jog fennállására meghatározott határozott idő eltelik, a Visszavásárlási Jog fennállására meghatározott határozott idő utolsó napját követő napon;
- a Beépítési Kötelezettségvállalás és az Elidegenítési Kötelezettségvállalás teljesítésének szerződészerű igazolásával, az igazolás napján.

Szerződő felek megállapodnak abban, illetve az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Visszavásárlási Jog megszüntetése/megszűnése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlant terhelő Visszavásárlási Jog az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön.

III. INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

1./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kötbér biztosítésként,- Ft, azaz forint és járuléka erejéig ingatlanon fennálló jelzálogjogot alapítanak az Ingatlan 1/1 hányadán.

2./

A fentiekre tekintettel a Vevők a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján az Ingatlan 1/1 hányadára, tehát a Hegykő belterület helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanra,- Ft, azaz forint és járuléka erejéig jelzálogjog (a továbbiakban: „Jelzálogjog”) kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

3./

A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant az esetleges igényérvényesítés során a bejelentett személyek kijelentkezése mellett kiürített, beköltözhető, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátják rendelkezésre.

4./

A Vevők kötelezik magukat annak tülésére, hogy az Eladó a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból kielégítést keressen, ha nem teljesítik a Jelzálogjoggal biztosított tartozásukat vagy ha egyéb okból a Vevőnek a zálogból való kielégítési joga megnyílt.

5./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Jelzálogjog megszűnik, amennyiben

- az Eladó a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törléséhez hozzájárul;
- a Kötbér összegét a Vevők az Eladó részére megfizették, a Kedvezmény visszafizetésének napján;
- az Elidegenítési Tiltalom (lsd. jelen szerződés IV/1. pontja) megszűnésével egyidejűleg.

Szerződő felek megállapodnak abban, illetve az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Jelzálogjog megszűnése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlant terhelő Jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön.

1./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Elidegenítési Tilalom Vállalása teljesítésének biztosítékául – a Ptk. 5:31. § (1) bekezdése alapján – az Ingatlanra az Eladó javára elidegenítési tilalmat alapítanak az építkezés idejére és az Ingatlanon felépítésre kerülő lakóház használatbavételi engedélye, a használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány jogerőre emelkedésétől vagy véglegessé válásától számított 10 évig terjedő időszakra (a továbbiakban: „Elidegenítési Tilalom”).

2./

A Vevők a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján az Elidegenítési Tilalom az Eladó javára – a Vevők tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

3./

A Vevők az Ingatlan vagy annak egy része elidegenítését az erre vonatkozó szerződés megkötésétől számított 30 napon belül kötelesek az Eladónak bejelenteni az elidegenítésről szóló szerződés másolata egyidejű csatolásával.

A Vevők házasságának felbontása, érvénytelenítése esetén, ha a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat vagy a házassági vagyonmegosztási szerződés alapján – az egyik fél a másik féltől megszerzi az Ingatlan tulajdonjogát, a tulajdoni hányadát elidegenítő felet a Kötbér megfizetésének kötelezettsége nem terheli.

4./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Elidegenítési Tilalom megszűnik, amennyiben

- az Elidegenítési Tilalmat a felek közös megegyezéssel, írásban megszüntetik, a közös megegyezés szerinti időpontban;
- az Elidegenítési Tilalom fennállására meghatározott határozott idő eltelik, az Elidegenítési Tilalom fennállására meghatározott határozott idő utolsó napját követő napon;
- a Kötbér összegét a Vevők az Eladó részére maradéktalanul megfizették, a Kötbér megfizetésének napján.

Szerződő felek megállapodnak abban, illetve az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Elidegenítési Tilalom megszüntetése/megszűnése esetén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlant terhelő Elidegenítési Tilalom az ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön.

I. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./

A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő ügyvédi munkadíjat, továbbá a Vevők tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a Visszavásárlási Jog, a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és ingatlan-nyilvántartási törlésével, az Elidegenítési Tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével és ingatlan-nyilvántartási törlésével összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat az Vevők viselik.

2./

A Vevők cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok. Az Eladó jogi személy, képviselőjében Szigethi István polgármester jár el.

Az Eladó képviselőjében eljáró Szigethi István polgármester kijelenti, hogy Hegykő Község Önkormányzatának képviselő-testülete felhatalmazta őt a jelen szerződés megkötésére.

3./

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó által a Vevőkhöz, illetve a Vevők által az Eladóhoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket

- **Hegykő Község Önkormányzata** címzett megjelölésével a **9437 Hegykő, Iskola utca 1.** címre az Eladó/Jogosult részére, illetve

..... címzett megjelölésével a címre a Vevők részére a postai szolgáltatások ellátásáról és minőségi követelményeiről szóló külön jogszabály szerint tértivevény különszolgáltatással szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni

a) ha az érdekelt a küldemény átvételét megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján,

b) egyéb esetekben az eredménytelen kézbesítési kísérlet, valamint az értesítés elhelyezésének napját követő tizedik munkanapon.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fentiekben megjelölt értesítési címük megváltozásáról haladéktalanul, igazolható módon értesítik a másik felet. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen kötelezettség elmulasztása esetén az utolsóként megadott értesítési címre kézbesített nyilatkozato(ka)t joghatályos nyilatkozat(ok)nak fogadják el.

4./

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Dr. Ábrahám Virág Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Virág ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 6. 1. emelet, ügyvédi igazolvány száma: Ü-104770, ügyvédi igazolványban szereplő nyilvántartási szám: 07-012891, kamarai azonosító száma: 36056352), hogy őket a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a Visszavásárlási Jog és a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével és az Elidegenítési Tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzésével kapcsolatban a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) előtt képviselje, és a nevükben eljárjon.

A Vevők a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Dr. Ábrahám Virág Ügyvédi Irodát** (Dr. Ábrahám Virág ügyvédet, 9400 Sopron, Füredi sétány 6. 1. emelet, ügyvédi igazolvány száma: Ü-104770, ügyvédi igazolványban szereplő nyilvántartási szám: 07-012891, kamarai azonosító száma: 36056352), hogy őket a Nemzeti Adó-és Vámhivatal felé a jelen szerződés megkötésére tekintettel teljesítendő bejelentéssel összefüggésben képviselje, és a nevükben eljárjon.

A Dr. Ábrahám Virág Ügyvédi Iroda, illetve Dr. Ábrahám Virág ügyvéd a fenti meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

5./

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és ügyvédi letéti szerződésnek is minősül. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek, a jelen szerződést, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Hegykő,

.....
Hegykő Község Önkormányzata
Képviselőtében Szigethi István
polgármester önállóan
Eladó

.....

Vevő I.

.....

Vevő II.

Dr. Ábrahám Virág Ügyvédi Iroda (HU-9400 Sopron, Füredi sétány 6. 1. emelet), Dr. Ábrahám Virág ügyvéd az általam készített okiratot ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy a jelen okirat a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá.

**Dr. Ábrahám Virág ügyvéd (kamarai azonosító száma: 36056352) Hegykőn, napján
ellenjegyzem:**

NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján

Nyilatkozattevő:

Megnevezés: **Műemlékgondozó Korlátolt Felelősségű Társaság**
Székhely: 9400 Sopron, Kőszegi út 3.
nyilvántartó cégbíróság neve: Győri Törvényszék Cégbírósága
cégjegyzék száma: 08-09-021432
adószám: 23181984-2-08
képviseli: Baranyai Gábor ügyvezető

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bekezdése alapján Hegykő Község Önkormányzata (9437 Hegykő, Iskola u. 1.) az átláthatóság ellenőrzése céljából jogosult az átláthatósággal kapcsolatos, Áht. 55. §-ában meghatározott adatokat kezelni.

Az Áht. 55. §-ában meghatározott adatok kezelése érdekében – az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm.rendelet (Ávr.) 50. §-ában foglaltakra is tekintettel – nyilatkozattevő az alábbi nyilatkozatot teszi.

Alulírott Műemlékgondozó Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjére jogosult az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján felelősségem tudatában az alábbi

átláthatósági nyilatkozatot

teszem.

Az általam képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpont szerint olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

I/1. tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető.

Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

Név	Lakcím	Adószám/ adóazonosító jel	Tulajdoni hányad	Befolyás és szavazati jog mértéke
Baranyai Gábor	9400 Sopron, Vas Gereben u.45.	8387674117	1/1	100%

I/2. az állam, amelyben az általam képviselt gazdálkodó szervezet adóilletőséggel rendelkezik:

- az Európai Unió valamely tagállama:
 - o Magyarország
 - o egyéb:, vagy
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:, vagy
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama:, vagy
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van:

(a megfelelő aláhúzendő, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

I/3. nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak:

Nyilatkozat az ellenőrzött külföldi társasági minősítésről:

Az általam képviselt szervezet magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság:

vagy

Az általam képviselt szervezet nem rendelkezik magyarországi székhellyel. *(A megfelelő aláhúzendó. Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.)*

Az általam képviselt szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvényben meghatározott feltételek figyelembe vételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. *(A megfelelő aláhúzendó)*

Amennyiben az általam képviselt gazdálkodó szervezet külföldi személy, illetve az üzletvezetés helye alapján külföldi illetékességű (a továbbiakban együtt: külföldi társaság), de székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adóztatás elkerülésére, nyilatkozom az adott államban a valódi gazdasági jelenlét tekintetében, az alábbiak szerint:

Adóév	Gazdálkodó szervezet neve, székhelye	A külföldi társaság és adott államban lévő kapcsolt vállalkozás-által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevételének aránya az összes bevételhez képest

I/4. az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a I/1., I/2. és I/3. pont szerinti feltételek fennállnak.

Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 %-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet megjelölése (név, székhely) *(Ezen pontban a gazdálkodó szervezet nem természetes személy tulajdonosairól kell nyilatkozni. Minden olyan szervezet esetében, amely akárcsak közvetve, de több, mint 25%-os tulajdonnal, szavazati joggal vagy befolyással bír, függetlenül attól, hogy a tulajdonosi szerkezet melyik fokán található, nyilatkozni kell.)*

1.
2.
3.

Nyilatkozat az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 % - os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

I/4.1. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 %-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek **tényleges tulajdonosai** (több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges kitölteni):

Nyilatkozat tényleges tulajdonosokról:

Név	Lakcím	Adószám/ adóazonosító jel	Tulajdoni hányad	Befolyás és szavazati jog mértéke

I/4.2. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 %-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek **adóilletékessége** (több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges az adóilletékességet megjelölni):

- az Európai Unió valamely tagállama:
 - o Magyarország
 - o egyéb:, vagy
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam:, vagy
- a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama:, vagy
- olyan állam, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van:

(A megfelelő aláhúzendő, illetve amennyiben nem Magyarország, kérjük az országot megnevezni)

I/4.3. Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 %-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet **ellenőrzött külföldi társasági minősítése** (több érintett gazdálkodó szervezet esetében szervezetenként szükséges megjelölni):

Magyarországi székhellyel rendelkezik, így nem ellenőrzött külföldi társaság.

vagy

Nem rendelkezik magyarországi székhellyel. (A megfelelő aláhúzendő. Amennyiben a nyilatkozattevő által képviselt szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25 %-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet nem magyarországi székhelyű, úgy felmerül annak kérdése, hogy ellenőrzött külföldi társaságnak minősül-e, ezért szükséges az ellenőrzött külföldi társaságnak minősítéssel kapcsolatos következő rész kitöltése.

Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvényben meghatározott feltételek figyelembe vételével

nem minősül a társasági és az osztalékadóról szóló törvény szerinti meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak

vagy

a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak minősül. (A megfelelő aláhúzendő.)

Amennyiben az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet külföldi személy, illetve az üzletvezetés helye alapján külföldi illetékességű (a továbbiakban együtt: külföldi társaság), de székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adózatás elkerülésére, nyilatkozom az adott államban a valódi gazdasági jelenlét tekintetében, az alábbiak szerint:

Adóév	Az általam képviselt gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet	A külföldi társaság és adott államban lévő kapcsolt vállalkozási által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevételének aránya az összes bevételhez képest

Kijelentem, hogy amennyiben jelen nyilatkozatban közölt adatok tekintetében bármilyen változás áll be, akkor a módosult adatokkal kiállított átláthatósági nyilatkozatot a változás bekövetkeztétől számított 8 napon belül megküldöm Hegykő Község Önkormányzata részére, vagy amennyiben az általam képviselt szervezet már nem minősül átláthatónak, úgy azt haladéktalanul bejelentem.

Hegykő, 2021. július 14.

MŰEMLÉKGONDOZÓ KFT.

H-9180 Sopron, Kőszegi út 3.

Adószám: 23181984-2-08

Bankszámlaszám:

OTP 11737083-24680682

.....
Baranyai Gábor

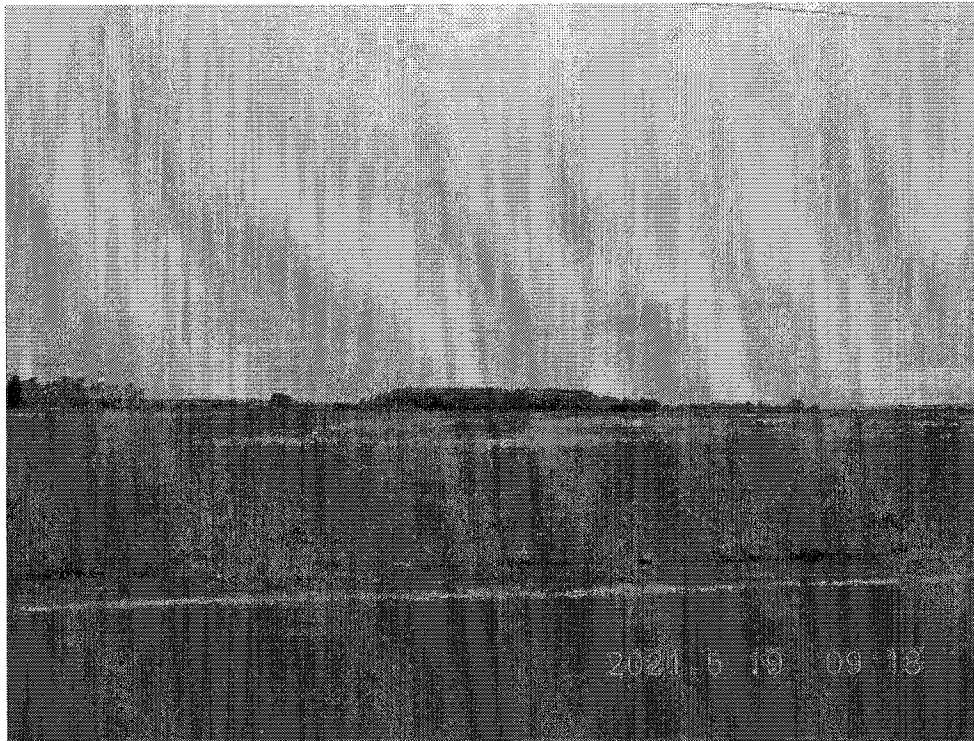
ügyvezető

Műemlékgondozó Korlátolt Felelősségű Társaság

4. melléklet

INGATLAN ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

**Hegykő, Külterület tervezett 021/44 helyrajzi szám alatti ingatlan
forgalmi értékének meghatározásáról**



Sopron, 2021. május 26.

Készült 2 példányban

Ez az 1. sz. példány

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

MEGBÍZÓ Hegykő Község Önkormányzata

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése: szántó

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) Hegykő
Utca, házszám, lakásszám Külterület 021/44 helyrajzi szám
Helyrajzi szám 021/42

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Hegykő Község Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tények, terhek: Vezetékjog - jogosult E.ON Észak-dunántúli
Áramhálózati Zrt.
Vezetékjog - jogosult Sopron, és Környéke Víz és
csatornámű Vállalat
Vezetékjog - jogosult Gy-M-S Távközlési üzem
Magassági építési korlátozás - jogosult Antenna
Hungária Magyar Műsorszóró és rádióhírközlési
Zrt

Széljegy: nincs
Tulajdoni helyzet / forgalomképesség magán/ forgalomképes
értékelése:

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA: forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Közműellátottság közmű nélküli

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja: 2021.05.19.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK AZ INGATLAN EGÉSZÉRE

Forgalmi értéke: (bruttó ár)
(18 hónapos értékesítési időszükséglet)
) **16 500 000 Ft**
azaz Tizenhatmillió-ötszázézer forint

Gyors piaci érték: (bruttó ár)
(6 hónapos értékesítési időszükséglet)
) **13 200 000 Ft**
azaz Tizenhárommillió-kettőszázézer forint

Sopron, 2021. május 26.

Bencze-Németh Györgyi
Ingatlan-vagyon értékelő
névj. sz.: 46/2012

TARTALOMJEGYZÉK

1	ELŐZMÉNYEK	4
1.1	<i>A megbízás</i>	4
2	Az értékelés célja, értékelési feladat	4
2.1	<i>A szakértői feladat meghatározása</i>	4
2.2	<i>Rendelkezésre álló dokumentumok</i>	4
3	Alapelvek, korlátozó feltételek	4
3.1	<i>Dokumentumkezelés titoktartási kötelezettség</i>	5
3.2	<i>Az értékelés időbeni hatálya</i>	5
4	A szakértői vizsgálat módszere	5
5	Az ingatlan adottságainak ismertetése	6
5.1	<i>Ingatlan-nyilvántartási adatok</i>	6
5.2	<i>Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, leírása</i>	6
6	Értékelés	7
6.1	<i>Az értékelés módja</i>	7
6.2	<i>Az értékelési módszerek ismertetése</i>	7
6.2.1	<i>Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer</i>	7
6.2.2	<i>Hozamszámításon alapuló módszer</i>	8
6.2.3	<i>Nettó pótlási költség alapú megközelítés</i>	9
7	ÉRTÉKELEMZÉS	9
7.1	<i>Piaci összehasonlító elemzés</i>	9
7.2	<i>Nettó pótlási érték meghatározása</i>	11
7.2.1	<i>Földterület értékének meghatározása</i>	11
7.2.2	<i>Felépítmények értékelése</i>	11
7.3	<i>Hozamszámítás</i>	12
7.4	<i>Végső érték kialakítása</i>	13
8	Tanúsítás	13
9	Összefoglaló megállapítások	14
10	Mellékletek	15
10.1	<i>Tulajdoni lap másolat</i>	16
10.2	<i>Vázrajz</i>	18
10.3	<i>Településtérkép</i>	19
10.4	<i>Helyszíni szemle állapotrögzítő fotói</i>	20

1 ELŐZMÉNYEK

1.1 A megbízás

Hegykő Község Önkormányzata megrendelte Bencze-Németh Györgyinél (székhelye : 9431 Fertőd, Fő utca 31.) a Hegykő, Külterület tervezett 021/44 helyrajzi szám alatti ingatlan értékbecslését.

2 AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FELADAT

2.1 A szakértői feladat meghatározása

Az értékelés a Megbízó tájékoztatása szerint magáncélú felhasználással összefüggésben vált szükségessé. Megbízó tervezi a kialakuló 021/4 hrsz-ú ingatlan GKSZ övezetbe történő átminősítését. A forgalmi érték meghatározását a GKSZ övezetbe történő átminősítés megtörténtét követően kérte meghatározni. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan forgalmi értékét kell meghatározni.

2.2 Rendelkezésre álló dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlanokkal kapcsolatos rendelkezésekre bocsátott – következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lapok (Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat 2021.01.14.)
- Vázrajz

3 ALAPELVÉK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat (pl.: TEGOVA European Valuation Standards 2016), különös tekintettel a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Jelentésünket a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban készítettük el. Az 1. pontban ismertetett ingatlanilletőség értékelése kapcsán a következőket szükséges figyelembe venni.

- a Szakértő nem végzett felmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan-nyilvántartási adatokból származnak;
- az tulajdoni illetőséget, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;

- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- A Szakértő jelen értékelés kapcsán a kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Az értékelés kizárólag a 2.1 pontban megjelölt célra készült, egyéb jellegű felhasználása nem megengedett, így egyéb követelések érvényesítése, banki hitelfelvétel céljára, peres ügyekben való eljárás során nem használható fel.
- 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.

3.1 Dokumentumkezelés titoktartási kötelezettség

Jelen értékelés 2 eredeti (1 nyomtatott), és 1 másolati (digitális) egymással megegyező példányban készült, amelyből 1 eredeti nyomtatott példány a Megbízót illeti, a digitális példányt a Szakértő archiválja.

Az értékelés komplex egészként kezelendő, ebből bármely részletet kiragadva önállóan értelmezni, hasznosítani, illetve publikálni a Szakértőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül nem lehet.

A Szakértő kijelenti, hogy az értékelési munkája során rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

3.2 Az értékelés időbeni hatálya

Az értékelés effektív időpontja 2021. május 26. és fordulónapja 2021. május 19. érvényessége a fordulónapot követő 90 nap. A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért az ingatlan értékét

befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

4 A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelésbe vont ingatlan helyszínén 2021. május 19-én szakértői szemlét tartott Bencze-Németh Györgyi. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, készültségét, műszaki funkcionális jellemzőit és egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi viszonyokról. Az értékelés során a Tulajdonos által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

Az ingatlanról állapotrögzítő fénykép-felvételek készültek, melyek mellékletként csatoltak.

5 AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település:	Hegykő
Cím:	Külterület 021/44 helyrajzi szám
Megnevezése:	szántó
Helyrajzi szám:	021/42
Tulajdonos neve:	Hegykő Község Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Tények, terhek:	Vezetékjog - jogosult E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Vezetékjog - jogosult Sopron, és Környéke Víz és csatornamű Vállalat Vezetékjog - jogosult Gy-M-S Távközlési üzem Magassági építési korlátozás - jogosult Antenna Hungária Magyar Műsorszóró és rádióhírközlési Zrt
Széljegy:	nincs

5.2 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete, leírása

Az érékelt ingatlan a település központjától DK-re található, természetben a településről a 85-ös számú országos főútra vezető közút mellett található.

Az ingatlan jelenleg szántó művelési ágba tartozik. Megbízó tájékoztatás alapján az ingatlan GKSZ övezetbe vonására kerül sor.

6 ÉRTÉKEKELÉS

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. A Szakértő nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. 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 a Szakértőnek 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 értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

6.1 Az értékelés módja

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a **piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer** alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

6.2 Az értékelési módszerek ismertetése

6.2.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a 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 teszi 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 vezérelik, vagy korlátozzák őket. A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és ezen szakvélemény 5.1 pontjában szerepeltettük.

Az ingatlan értékének meghatározása az összehasonlító forgalmi adatok elemzésére épülő, a hasonló elhelyezkedésű, és összehasonlítható paraméterekkel rendelkező ingatlanok realizált jogügyleteinek, valamint ingatlanpiaci értékének elemzésével, illetve ezeknek a tárgyi objektumra vonatkozó, súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel kialakított becsült piaci értékelése.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügyletek szerinti / kínálati ár
- értékesítés időpontja
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- alternatív hasznosíthatóság
- piaci megítélés

6.2.2 Hozamszámításon alapuló módszer

Az eljárás során az értékelő a vagyontárgy további hasznosításának lehetőségeit vizsgálja, és a várható eredményekből következtet a vagyontárgy értékére. A várható eredményeket (bevételeket, bérleti díjakat) a piac jelenlegi helyzetének elemzésével lehet előre jelezni. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes, az üzemeltetés érdekében felmerült kiadással. A vagyontárgy értéke tehát nem más, mint a várható nettó eredmények jelenértékeinek az összessége, más szóval a tőkeérték. A hozamszámítás alapja a véletlenszerű, eseti és nem ismétlődő, a tevékenységen kívül eső események költség hatásaitól, adóktól és külső finanszírozás (bankhitel) igénybevételétől megtisztított nyereség.

Az értékelési gyakorlatban a hozamszámítást két fő módszer alapján végzik:

- közvetlen tőkésítés,
- diszkonált cash-flow számítás.

Az egyszerűsített számításhoz az értékelők általában egy év jövedelmét veszik alapul úgy, mintha az az egyes időszakok végén jelentkezne, s végtelennek tételezik fel a pénzáramlást. A számítás négy fő lépésből áll:

- Potenciális éves bruttó bevétel meghatározása
- Tényleges évi bruttó bevétel meghatározása a kihasználtság és a várható veszteségek figyelembe vételével
- Éves nettó bevétel meghatározása a működési költségek levonásával
- Éves nettó jövedelem tőkésítése

Az eljárás kritikus része a tőkésítési ráta megfelelő megválasztása, amelyet vagy összehasonlító adatok alapján, vagy a reálkamatláb mint alapérték kockázati tényezővel történő pótlékolása útján származtathatunk. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására irányuló számításhoz átlagos befektetői várakozásokat tükröző tőkésítési kamatláb figyelembe vétele indokolt.

6.2.3 Nettó pótlási költség alapú megközelítés

A nettó pótlási költség alapú érték meghatározás azon a tényen alapul, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő, vagy befektető nem fizet többet egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Magyarországon az ingatlanpiacról napjainkban még nem állítható, hogy az minden tekintetben a szabadpiaci törvényszerűségeknek megfelelően működik, ezért rendszerint szükséges a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz. Minél kurrensebb (piacképebb) az ingatlan, annál kevésbé indokolt az érték módosítása.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelő általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, vagy más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti, illetve szakértői tapasztalatok alapján, ezek mérlegelésével állapítja meg, figyelembe véve a hasonló létesítmények tételes értékeléssel kialakított fajlagos értékét is. (P, Ft/m²)

A nettó pótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állapotát figyelembe vevő avultsággal. (A, %), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel. (k) Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avuláson túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is. Az avultság, illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel, valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

Nettó pótlási költség alapú érték = Alapterület x P x (100-A)/100 x k

Az ingatlan végső értéke a telek érték és a nettó pótlási költség alapon meghatározott felépítmény érték összegzésének eredményeként adódik.

7 ÉRTÉKELEMZÉS

7.1 Piaci összehasonlító elemzés

Az értéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztuk meg. Összehasonlító támadataink forrása a partnerirodák adatszolgáltatása, illetve saját adatbázisunk. Az ingatlan értékének meghatározása a hasonló elhelyezkedésű, és összehasonlítható paraméterekkel rendelkező ingatlanok kínálati árainak, realizált jogügyleteinek elemzése, illetve ezeknek a tárgyi objektumra vonatkozó, súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel való korrigálása alapján történt.

Összehasonlítási alapelemek	Értékelendő ingatlan	Összehasonlító támadatok									
		Lévő	Fertőszentmiklós		Fertőendréd		Pereszteg		Fertőendréd		
Ingatlan címe	Hegykő, Kültérület 021/44 helyrajzi szám	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	kínálat 2021	
Adat forrása / éve											
Telek területe	4 500 m ²	3 314 m ²	5 600 m ²	7 550 m ²	8 054 m ²	7 330 m ²					
Leírás	közmű nélküli, Gksz övezetben	GKSZ övezetbe sorolt telek, 50%-ban beépíthető	Ipari terület, tervvel. Bekérítve, csúszókapuval ellátva, összközműves.	Ipari-kereskedelmi területen 50%-ban beépíthető	Ipari telek, víz, tűzvíz, áram szolgáltatással	Ipari-kereskedelmi területen 50%-ban beépíthető					
Ár		16 620 e Ft	28 000 e Ft	19 500 e Ft	28 000 e Ft	23 900 e Ft					
Fajl. ár		5 015 Ft/m ²	5 000 Ft/m ²	2 583 Ft/m ²	3 477 Ft/m ²	3 261 Ft/m ²					
kínálati ár / árkorrekció korrekció			-10%	-10%	-10%	-10%			-10%	-10%	
Fajlagos alapérték		4 514 Ft/m ²	4 500 Ft/m ²	2 325 Ft/m ²	3 129 Ft/m ²	2 935 Ft/m ²					
Környezet, Elhelyezkedés		rosszabb	5%	jobb	-5%	rosszabb	5%	hasonló	-0%	rosszabb	5%
Infrastruktúra, közmű		hasonló	0%	jobb	-15%	hasonló	0%	rosszabb	-5%	hasonló	0%
Telek terület		kisebb	-5%	nagyobb	5%	nagyobb	10%	nagyobb	15%	nagyobb	10%
Jogi helyzet		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Egyéb		hasonló	0%	tervvel	-10%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
Korrekciók összesen:			0%		-28%		15%		10%		15%
Átlagár:	3 676 Ft/m ²	4 514 Ft/m ²	3 375 Ft/m ²	2 673 Ft/m ²	3 442 Ft/m ²	3 375 Ft/m ²					
Placi összehasonlító adatokból levezetett forgalmi érték:					<u>16 500 000 Ft</u>						
Inhomogenitás miatt a 3. összehasonlító adat nem került figyelembe vételre											

7.2 Nettó pótlási érték meghatározása

7.2.1 Földterület értékének meghatározása

Az értékelésbe vont ingatlan telekrészének értékelése során a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

- A forgalmi értékelés már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:
- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

7.2.2 Felépítmények értékelése

Elsőként meghatároztuk az épületek-építmények előállítási értékét. A burkolt felületek és egyéb építmények értékét természetes mutatók, nyomvonalas hálózatoknál folyóméter, utaknál, térburkolatoknál területi adatok alapján, egyszerű becsléssel állapítottuk meg.

Az épület fajlagos előállítási értékét szakértői tapasztalatok alapján, ezek mérlegelésével határoztuk meg, figyelembe véve a hasonló létesítmények tételes költségvetés alapján számított fajlagos értékét is.

Nem került alkalmazásra.

7.3 Hozamszámítás

Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az ingatlan értékét, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az ingatlan birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe, nem tekintve el a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódástól, illetve ezek jelenértékre történő transzformálásáról. Első lépésben feltérképeztük az ingatlan általános jellegű hasznosításával, bérbeadás során realizálható bevételeket. Az elérhető bérleti díjat a bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, illetve a szaksajtó adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésből, megközelíthetőségből, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A figyelembe vehető bérleti díjakat az alábbi – súlyozott – összehasonlító adatok alapján határoztuk meg: A tőkésítési rátát 7,0 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint: Az alkalmazott tőkésítési ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a tőkésítési rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,

és fedezi azt a további kockázatot, amely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőke költségnek és fordítva. A fentieket figyelembe véve a diszkontráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés inflációmentes hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt inflációmentes megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémiuma). Ezek együttes meghatározásakor 3 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázatú megtérülési ráta arányos azzal az inflációmentes hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A magyarországi befektetések kockázati prémiuma jelenleg 2-5 % azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előre haladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 2 %-ot vettünk figyelembe.

Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, melynek nagysága átlagos magyar társaságok esetében 2-8% között mozog, esetünkben 2,0%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét.

Így összességében a tőkésítési rátát 7,0 %-ban határoztuk meg. Ez a ráta az értékbecslés biztonságát növeli, mivel Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozását követően a tőkésítési ráta várhatóan fokozatosan igazodni fog az EU országokban elfogadottakhoz (jelenleg 7-10 %). A számítás során rendkívüli költségekkel – azok tervezhetetlensége miatt – nem számoltunk. A modellben eltekintetünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek levonásától azért, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét.

A fenti hozamszámítás az alábbi módszeren alapul:

$$PV0 = C1/r$$

ahol

C1=az állandó összegű pénzáramlás, a következő periódustól kezdődően

r=tőkésítési kamatláb

Az ingatlanilletőség hozamszámításon alapuló módszerrel becsült értéke (ellenőrzés)

Nem került alkalmazásra, mivel az ingatlan nem hozamtermelő jellegű, nem jellemző az adott településen az adott típusú ingatlanok jövedelemtermelő hasznosítása.

7.4 Végső érték kialakítása

Két módszerrel lehet megállapítani az üres telek értékét, közvetlen piaci összehasonlító adatok elemzésével, illetve fejlesztési célú, maradványelvű értékeléssel. Jelen értékelésnél csak a piaci összehasonlító módszert végeztük el, mivel a területre nincs jogerős építési engedély, illetve építési koncepció sincs, ilyen kidolgozása pedig nem volt feladat, a díjazás sem tartalmazza. Ez alapján az ingatlan forgalmi értéke:

Hegykő, Külterület 021/44helyrajzi szám	Érték Ft	Súlyozás	Ingatlan becsült forgalmi értéke
Ingatlan értéke piaci összehasonlító adatok alapján	16 500 000 Ft	100%	16 500 000 Ft

8 TANÚSÍTÁS

Fentieket tekintve Bencze-Németh Györgyi ingatlan-vagyon értékelő az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok a Szakértő személyes, részrehajlástól mentes elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink a jelentés tárgyát képező vagyontárgyakban, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar

Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

- A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt

9 ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Ez az értékbecslés legjobb tudásom és szakértelmem szerint készült, amelyet az értékbecslés időpontjától számított 90 napig tartok fenn.

A szakvéleményben minden megállapítás szemrevételezéssel készült. Nem végeztem talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat. Nekem, mint értékbecslőnek nincs képesítesem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat, melyek befolyásolhatják az ingatlan értékét.

Az értékbecslésben az óvatosság elvét alkalmaztam, figyelembe vettem az ingatlanpiac jelenlegi helyzetét.

Jelen értékelési szakvélemény a Megbízón és az értékbecslőn kívül csak a Megbízó és az értékbecslő együttes engedélyével adható ki harmadik személy részére.

Az értékbecslés 2 eredeti (1 nyomtatott), és 1 másolati (digitális) egymással megegyező példányban készült, melyből 2 példányt Megbízómnak adtam át, a digitális példányt a Szakértő archiválja.

Sopron, 2021. május 26.

Bencze-Németh Györgyi
Ingatlan-vagyon értékelő
névj. sz.: 46/2012

10 MELLÉKLETEK

10.1 Tulajdoni lap másolat

Cyber-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Sopron 9401, Soproni Új utca 26. Ft. 35.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 33005/2021/2021

2021.02.14

Hegykő
Külterület: 021/44 helyrajzi szám

Szektor: I

I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: círcímleírás adatai művelési ág/használat megnevezés/	terület, katasztr. jöv. szám m ² ha-m ² k ² Ell
szántó	3,5040

1. tulajdoni hányad: 1/1
 Bejegyzés határozat, érkezési idő: 43444/2009.08.14
 eredeti határozat: 32903/2009.02.03
 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 50111/1999.12.16
 jogcím: telekhalálbírás, megosztás tulajdoni hányad: 1/1
 jogállás: tulajdonos
 név: HEGYKŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 9437 HEGYKŐ, Rákóczi utca 1.
 törzsszám: 15367060

II. RÉSZ
 2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 43444/2009.08.14
 eredeti határozat: 32903/2009.02.03
 Egyéb
 magasanági építéskorlátozás.
 jogosult:
 név: ANTENNA HUNGARIA MAGYAR MŰSORSZERZŐ ÉS RÁDIÓHÍRKOZLÓI RTT. törzsszám: 19834730
 cím: 1118 BUDAPEST XI. KER. Petöfi Szt. utca 31-33

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 43444/2009.08.14
 eredeti határozat: 32903/2009.02.03
 Vízellátási szolgáltatási jog
 jogosult:
 név: SOPRON ÉS KÖRNYÉKE VÍZ- ÉS SZÉLTORLÓ VÁLLALAT törzsszám: 10018046
 cím: 9400 SOPRON Baross Gábor utca 42

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 43444/2009.08.14
 eredeti határozat: 32903/2009.02.03
 Vezetékgazdálkodási jog
 jogosult:
 név: GYÖR-SOPRON MÉRVEI TÁVKÖZLESI ÜZEM
 cím: 9022 GYÖR, Arany-utca 48

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal
Sopron 9401 Sopron, Uj útja 26. Pf. 35.

Oldal 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 0005/3034/2021

2021.01.14

Sektor :

HEGYKŐ

Kültérület 021/44 helyrajzi szám

Folytatás az 020-ban kezdett
II. RÉSZ

4. Bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 43444/2009.08.14
eredeti határozat: 32903/2009.02.03
Építési jogok elhelyezését biztosító használati jog
visszavételre alapított: 821122, 40913/2001.
Jogesetlé:
név: GYŐR-MÉNFOCSANAK MEGYEI FÖLDHIVATAL törzsszáma: 15324911
cím: 9022 GYŐR Csáczor Gergely utca 18-24

5. Bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 43444/2009.08.14
Önálló építmény bejegyzés kialakított a helyrajzi 021/39-helyrajzi számú területen.

6. Bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 31413/2013.02.04
Vezeték jog
1499 m² területre a Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal Területrendelkezési és Műszaki Biztosítási
Hatósága VEGY-0664/2012. engedélyszámú jogterhő határozatával a 469/2012. évben záradékolt
változási vázrajz alapján.
Jogesetlé:
név: KON ESZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMBIZTOSÍTÓ ZÁRTKÖLTEMENY MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, törzsszáma:
10741990
cím: 9027 GYŐR Károly Kálmán utca 11-13

Ez a tulajdoni lap kiegészítésként a jogszabályi eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használandó.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

10.2 Vázrajz

VÁRIELYI LAJOS
Ingenieur ÉV 18311
3892 Földmérési, Tervező iroda
Tel.: 06/26583058
A cég nyilvántartott címe:
Munka száma: M-4/2021

Hegyközség
Községi
Külterület
Arlár (2022/2021)

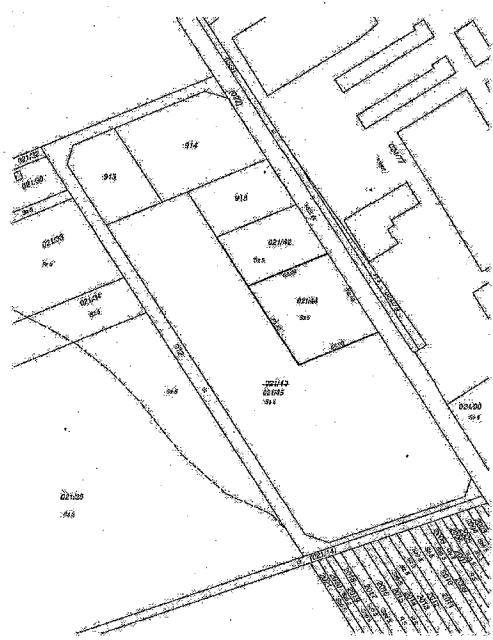
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 021/43 helyrajzi számú földterület megosztásáról

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretének feleltetésére nem alkalmas!

Változat előtti állapot					Változat utáni állapot								Művelési egység
Örök	Állomány	Állomány	Állomány	Állomány	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	Művelési egység	
021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43	021/43



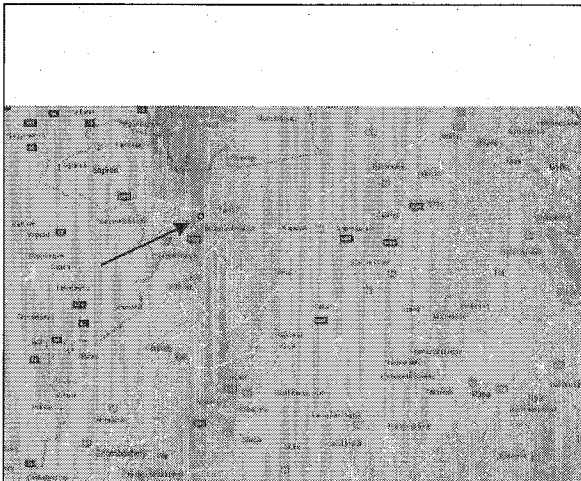
A vázrajz készítéséhez a földterület tulajdonosai hozzájárultak.
A vázrajz a földterület megosztásáról készült.
Földmérési munka száma: M-4/2021

A vázrajz készítéséhez a földterület tulajdonosai hozzájárultak.
A vázrajz a földterület megosztásáról készült.
Munka száma: M-4/2021

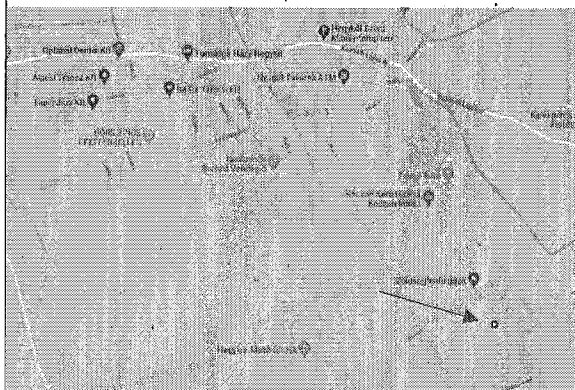
Földmérési munka száma: M-4/2021

Földmérési munka száma: M-4/2021

10.3 Településtérkép



Lokáció

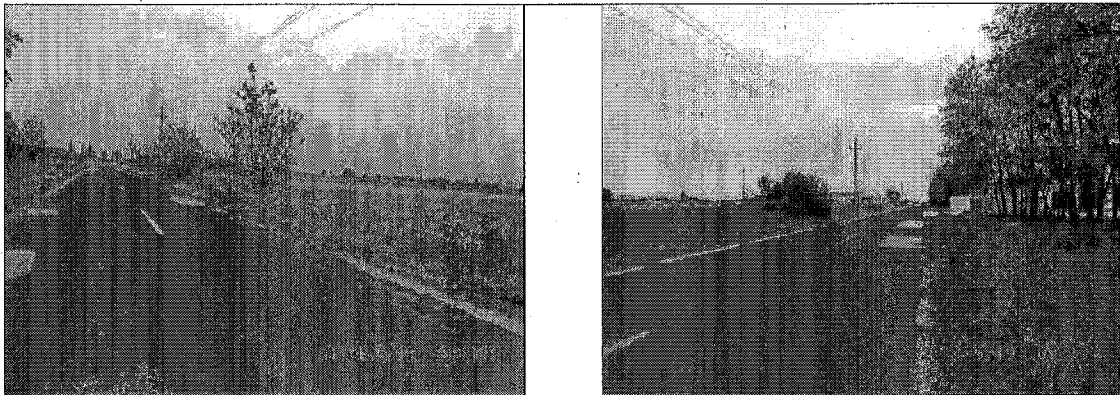


Település térkép

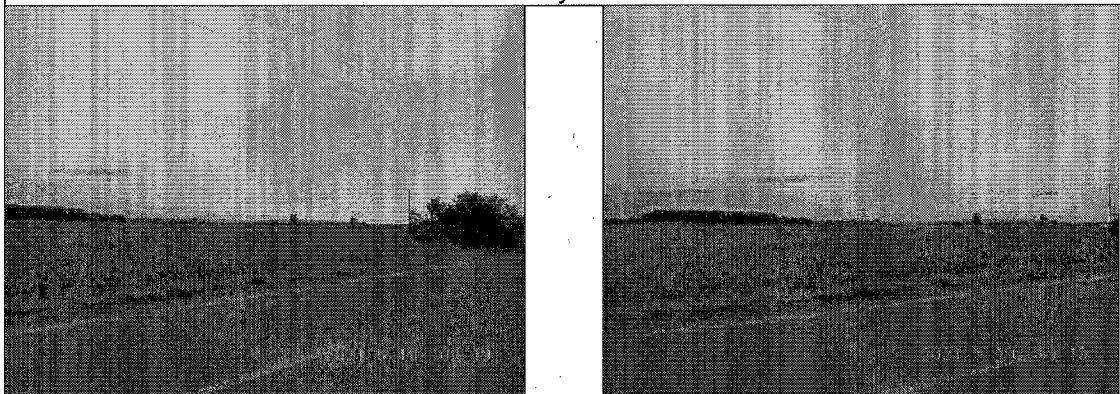


Épített környezet

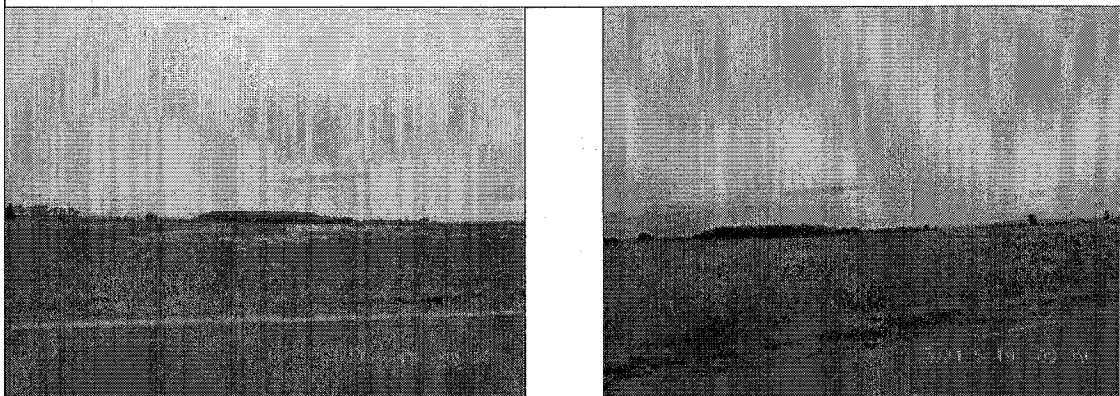
10.4 Helyszíni szemle állapotrögzítő fotói



környezet



telek



telek

5. melléklet

