



## ELŐTERJESZTÉS

### Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. április 29 -i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyonkezelési szerződésről és közfeladat ellátási szerződésről

Melléklet: Vagyonkezelési szerződés tervezet  
3 db ingatlanforgalmi szakvélemény  
Közfeladat ellátási szerződés tervezet

<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Csökliné dr. Valler Mária aljegyző	
<b>Előadó:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
	Jogi és Ügyrendi Bizottság Gazdasági, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság	2015. 04. 28. 12 <sup>30</sup> óra 2015. 04. 27. 15 <sup>00</sup> óra
<b>Véleményezésre megkapta:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Fazekas Róbert önkormányzati tanácsadó	
<b>Határozat/rendelet elfogadása:</b>	Minősített többség	
<b>Törvényességi véleményezésre bemutatva:</b>	Csőkliné dr. Valler Mária aljegyző	
<b>Törvényességi észrevétel:</b>	Csőkliné dr. Valler Mária aljegyző	Nincs/az alábbi: 
<b>Előzmény/korábbi döntés:</b>	-	
<b>Terjedelem:</b>	3 <sub>h</sub> oldal	

## ELŐTERJESZTÉS

### Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. április 23-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyongazdálkodási szerződésről és közfeladat ellátási szerződésről  
Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzata 75,14%-ban tulajdonosa a 2014. évben alapított Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-nek (cg: 02-09-080501 székhelye: 7900 Szigetvár, Tinódi utca 1/1., képviseli: Szalics Ákos ügyvezető).

A gazdasági társasággal a Szigetvár Város Önkormányzat 2014. február 26-án kötött üzemeltetési szerződést a Szigetvári Gyógyfürdő üzemeltetésére. Ugyancsak az elmúlt évben, a 309/2014. (XII. 23.) Kt. sz. Határozattal döntött a képviselő-testület arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Kumilla Szálloda és Étterem üzemeltetésével 2015. január 1-től kezdődően a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-t. bízta meg.

A Sziget-víz Kft-nek a Baranya-víz Zrt-be történő beolvadására tekintettel, a korábbi apportálási szerződés alapján ugyancsak a Gyógyfürdő Kft. látja el a Tanuszoda üzemeltetését.

A jelenleg fennálló tényleges helyzetet mindenképpen szükséges szerződéses megállapodásokban is rögzíteni. Minderre tekintettel javasoljuk a képviselő-testületnek, hogy a már hivatkozott és a Szigetvári Gyógyfürdő működtetésére vonatkozó üzemeltetési szerződés mellett - az önkormányzat vagyongazdálkodásának is megfelelően - kössön vagyongazdálkodási szerződést a Tanuszodára, a Kumilla Szálloda és Étteremre, valamint az Igmándy Kúriára. A Tanuszoda ingatlan korábban megosztásra került „egyéb épület, tanuszoda”, valamint „kivett tanuszoda, udvar” megjelölésű ingatlanokra.

A Szállodára, az Igmándy Kúriára, valamint a Tanuszodára ingatlan forgalmi szakvélemény készült, megállapítva az ingatlanok forgalmi értékét.

Ezen vagyongazdálkodási szerződés megkötése mellett javasoljuk a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-vel közfeladat ellátásra vonatkozó közfeladat ellátási szerződés megkötését alapvetően a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvényben kötelező önkormányzati feladatként megfogalmazott az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások, sport, ifjúsági ügyek vonatkozásában.

A közfeladat ellátási szerződésben foglaltak alapján a gazdasági társaság a kötelező önkormányzati feladatellátást az ott felsorolt feladatok végrehajtásával vállalja át az önkormányzattól.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

### **Határozati javaslat:**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyongazdálkodási szerződésről és közfeladat ellátási szerződésről” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint határozott:

1./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel a szigetvári 0261/3. hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a szigetvári 302. hrsz-ú „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, a szigetvári 285/3/A. hrsz-ú „egyéb épület, tanuszoda” megnevezésű, valamint a 285/3. hrsz-ú „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó vagyongazdálkodási szerződés tervezetét és azt – a szerződés tervezethez csatolt ingatlanforgalmi szakvéleményben megjelölt forgalmi értékek tudomásulvétele mellett – az előterjesztéshez csatolt szövegezéssel egyezően jóváhagyja.

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert a vagyongazdálkodási szerződés aláírására.

2./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások, a sport, ifjúsági ügyek mint kötelező önkormányzati feladatok ellátására vonatkozó közfeladat ellátási szerződés tervezetét és azt a jelen előterjesztéshez csatolt tartalommal jóváhagyja.

A Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert a közfeladat ellátási szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester  
Közreműködő: Csökliné dr. Valler Mária aljegyző  
Csordás Árpádné pénzügyi osztályvezető  
Szalaics Ákos ügyvezető

Határidő: 2015. május 10., illetve folyamatos

Szigetvár, 2015. április 21.



  
Dr. Vass Péter  
polgármester

**Szám:**

## **VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

**Szigetvár Város Önkormányzata**

székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószáma: 15724193-2-02

törzskönyvi azonosító: 724199

KSH statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

képviseli: Dr. Vass Péter polgármester;

mint a vagyonkezelői jogot átruházó tulajdonos

/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/

másrészről a

**Szigetvári Gyógyfürdő Kft.**

székhelye: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén utca 1/1.

cégjegyzékszám: Cg.02-09-080501

adószáma: 24769460-2-02

képviseli: Szalaics Ákos ügyvezető,

mint a vagyonkezelői jogot szerző

/továbbiakban: vagyonkezelő/

között az alulírott helyen és időben Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete ..... sz. határozatának felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.

### **Preambulum**

A vagyonkezelői jog létesítésének célja az önkormányzati tulajdonú vagyonelemek felhasználásának biztosításával az önkormányzati feladatok hatékonyabb és gazdaságosabb ellátása. Ennek megfelelően az Önkormányzat tulajdonába lévő ingatlan vagyon tekintetében a következő ingyenes, határozatlan időtartamra szóló vagyonkezelési szerződést kötik.

### **I.**

#### **A szerződés tárgya, célja**

1. A tulajdonos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

- a szigetvári 0261/3 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5040 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Igmándy Kúria**), melyet terhel az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog.
- a szigetvári 302 hrsz-ú, „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, 2413 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Kumilla Hotel**), melyet terhel a Pécsi Postaigazgatóság javára bejegyzett vezetékjog és az OTP Bank Nyrt. javára 300.000.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog.

- a szigetvári 285/3/A hrsz-ú, „egyéb épület tanuszoda” megnevezésű, 1456 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Tanuszoda**).
- a szigetvári 285/3 hrsz-ú, „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű, 3693 m<sup>2</sup> területű ingatlan 6681/10000-ed tulajdoni illetősége. A teljes ingatlant terheli az ERSTE Bank Zrt. javára 350.000.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálog biztosítására.

Egyebekben az ingatlanok tehermentesek.

## 2. Az ingatlanok egyedi értéke:

- a szigetvári 0261/3 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5040 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Igmándy Kúria** .....
- a szigetvári 302 hrsz-ú, „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, 2413 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Kumilla Hotel**): .....
- a szigetvári 285/3/A hrsz-ú, „egyéb épület tanuszoda” megnevezésű, 1456 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Tanuszoda**)  
.....
- a szigetvári 285/3 hrsz-ú, „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű, 3693 m<sup>2</sup> területű ingatlan 6681/10000-ed tulajdoni illetősége  
.....

3. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hosszútávon és magas színvonalon, továbbá azonos jogi keretek között és egységes elvek szerinti működtetése és fenntartása – ezzel együtt a vagyon értékének a megőrzése – biztosítható legyen, szerződő felek az 1-2. pontban tételesen felsorolt ingatlan vagyonelemekre vagyonkezelői jogot létesítő ingyenes vagyonkezelői szerződést kötnek az alábbi feltételek szerint.

## II.

### Részletes szerződési feltételek

#### A feladat ellátás átadása, a vagyonkezelői jog és annak ellenértéke

4. Szigetvár Város Önkormányzata tulajdonosként az önkormányzati vagyoni körbe eső 1-2. pontban jelölt ingatlanokra ezennel kijelöléssel vagyonkezelői jogot létesít vagyonkezelő részére határozatlan időre. A vagyonkezelő a szerződésben megállapított vagyonkezelői jogot és annak gyakorlását ezennel elfogadja.
5. A vagyonkezelő a vagyonkezelői jogot a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján, kijelöléssel ingyenesen szerzi meg.

Vagyonkezelőt a vagyonkezelői jog alapján – ha jogszabály másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai és kötelezettségei azzal, hogy

a) a vagyont nem idegenítheti el, valamint - jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított

szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével - nem terhelheti meg,

- b) a vagyont biztosítékul nem adhatja,
- c) a vagynon osztott tulajdont nem létesíthet,
- d) a vagyongazdálkodási jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint
- e) polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyongazdálkodásában lévő nemzeti vagyongazdálkodásra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékjoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgálathoz, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjoghoz történő hozzájárulást.

### III.

#### **A vagyonnal kapcsolatos rendelkezések, a vagyon üzemeltetése**

6. A vagyongazdálkodó kijelenti, hogy a szerződés 1-2. pontjaiban szereplő, a vagyongazdálkodási jog tárgyát képező vagyontárgyakat ismeri, azokat a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja. Tulajdonos a meghatározott ingatlanokat a vagyongazdálkodó birtokába adja, Felek a birtokbaadás vonatkozásában valamennyi releváns információt, adatot tartalmazó **jegyzőkönyvet vesznek fel.**
7. A vagyongazdálkodó köteles a vagyon megóvásáról a hatályos jogszabályok és e szerződés rendelkezéseinek betartásáról és betartatásáról gondoskodni, a vagyonelemek károsodástól mentes állapotát megőrizni. A vagyon megóvása érdekében tett halaszthatatlan intézkedéseiről vagyongazdálkodó a tulajdonost tájékoztatja.
8. A felek megállapodnak abban, hogy a vagyongazdálkodó által végzett vagy végeztetett felújítási és rekonstrukciós beruházásokkal az adott vagyontárgyakon nem szerez tulajdonjogot - ideértve a ráépítést, beépítést és a túlépítést is -, osztatlan közös tulajdoni hányadként sem.
9. A vagyongazdálkodó köteles - lényeges szerződéses kötelezettségeként - az ingatlanokat a jogviszony fennállta alatt folyamatosan és ténylegesen a szerződés szerint Szigetvár összvárosi érdekeit szolgáló célra használni, és azokat e célhoz rendeltlen hasznosítani.

A vagyongazdálkodó az általa végzett rekonstrukciós, felújítási, állagmegóvó, valamint értéknövelő beruházásokat, illetve üzemeltetési tevékenységet is a meghatározott szerződéses célt szolgálóan végezheti. Ezen kötelezettsége mellett jogosult azonban az ingatlanokat más, a számára hasznos egyéb módon is használni és hasznosítani, amennyiben ez a rendeltetésszerű használat sérelmével nem jár.

10. A vagyonkezelő a tulajdonos felé történő előzetes bejelentést követően jogosult a tényleges vagyonhasznosítási feladatok végrehajtásához üzemeltetőt igénybe venni. A vagyonkezelő felel az általa igénybe vett üzemeltető, illetve bármilyen más közreműködő részéről végzett beruházás és rekonstrukciós munkálatok teljes körű műszaki ellenőrzésének az ellátásáért. A műszaki ellenőrzést vagyonkezelő úgy köteles ellátni, hogy a vagyontárgyak felújítása és rekonstrukciója hosszútávon is biztosítsa az ingatlanok magas színvonalú, funkcionak megfelelő működését.

#### IV.

#### A vagyonnal való gazdálkodás

11. A vagyonkezelő a vagyon használatáért díjat a tulajdonosnak nem fizet. A vagyonkezelő a vagyontárgyak hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon megőrizni, továbbá az adott önkormányzati feladat magas szintű ellátásához szükséges technikai színvonalon fenntartani.
12. A szerződő felek rögzítik azon tényt, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok az önkormányzati vagyon részét képezik, így az ezzel való gazdálkodás fokozott felelősséggel jár. Ebből kifolyólag vagyonkezelő a szerződéses viszony fennállta alatt folyamatosan köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonnal - gazdasági számításokkal alátámasztottan - eredményesen, a jó gazda gondosságával eljárva gazdálkodni.

E kötelezettsége keretében köteles a tulajdonost haladéktalanul értesíteni, amennyiben a gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül. E pontba foglalt kötelezettsége felróható és folyamatos, illetve visszatérő a vagyon értékét és épségét veszélyeztető megszegése esetén Tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet a IX. fejezetben foglaltak szerint.

13. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésbe vett vagyon után legalább az elszámolt értékcsökkenés összegének megfelelő mértékű tartalékot képezni és ezt az általa készített – a szerződés 16. pontjában meghatározott – ütemtervnek megfelelően felhasználni és arról a tulajdonosnak beszámolni.
14. A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak után elszámolt és e sorrendben meghatározottak szerint elkülönítetten nyilvántartott értékcsökkenésnek megfelelő összeget köteles e szerződésben foglaltak szerint a vagyon pótlására, bővítésére és felújítására fordítani.
15. A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak hasznosításából származó bevételeit, közvetlen költségeit és ráfordításait, saját vagyonának a hasznosításából származó bevételeitől elkülönítetten köteles nyilvántartani. Ezen rendelkezést vagyonkezelő köteles a vagyoni eszközöket ténylegesen működtető üzemeltetővel szemben is - amennyiben ilyent alkalmaz - meghatározni és ennek gyakorlati megvalósítását ellenőrizni.

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy vagyonkezelő köteles minden év október 31-ig külön - külön a vagyonkezelésébe vett és a saját tulajdonában lévő vagyoni eszközökre vonatkozóan felújítási és rekonstrukciós ütemtervet készíteni és azt a tulajdonossal véleményeztetni. Az ütemtervben szereplő munkálatoknak olyannak kell lennie, hogy azok biztosítsák a vagyonelemek hosszú távú és magas színvonalú működését. Az ütemtervben fel kell tüntetni a munkálatok forrás igényét.

A tulajdonos a felújítási és rekonstrukciós tervet minden év december 31-ig köteles véleményezni.

17. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vagyonkezelő a tulajdonos által meghatározott és általa elfogadott fejlesztési tervben foglaltak megvalósítása érdekében a szerződés tárgyát képező ingatlanokat is érintő módon hitelt kíván felvenni, ahhoz a tulajdonos Képviselőtestületének előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásnak tartalmaznia kell a hitel összegére, a visszafizetés forrásaira, kamataira és járulékaire, valamint a biztosítékokra vonatkozó feltételeket.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő ha az gazdaságilag indokolt és a jogszabályok lehetőséget adnak rá, a vagyonkezelésbe vett vagyon bővítése, továbbfejlesztése a szolgáltatás minőségének javítása érdekében államháztartási vagy EU források elnyerése érdekében pályázatot nyújthat be a kiíróhoz.

A pályázat benyújtásához a tulajdonos Képviselő-testületének előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásnak tartalmaznia kell a tervezett beruházás céljára az igényelt támogatás nyújtására, összegére, az önerőre, a beruházás elszámolására, valamint a támogatás felhasználásával kapcsolatos biztosítékokra vonatkozó feltételeket is. A tulajdonos a pályázaton való részvételhez történő hozzájárulását csak indokolt esetben tagadhatja meg.

19. A beruházások eredményeképpen létrejött vagyontárgyak az Önkormányzat tulajdonát képezik.

## V.

### Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

20. A vagyonkezelőt a vagyonkezelésbe átvett vagyon vonatkozásában „Az államháztartás számviteléről” szóló 4/2013.(I.11.) Korm. rendeletben foglalt adatokkal kapcsolatban adatszolgáltatási és adat-nyilvántartási kötelezettség terheli.

Ennek keretében a vagyonkezelő:

- az önkormányzati vagyon-kimutatáshoz az adott évet követő legkésőbb január 31-ig – a tulajdonos által meghatározott módon és formában - összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásokról, továbbá



- az adott évben a negyedéveket követő hónap 10-éig a vagyonkezelésbe vett eszközök után elszámolt értékcsökkenést a tulajdonos vagyonnyilvántartása számára megküldi.

## VI.

### Az önkormányzati vagyonnal történő elszámolás

21. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő az adott évet követő március 31-ig írásban beszámol az Önkormányzatának az e szerződés tárgyát képező feladatok ellátásáról és a hozzá kapcsolódó vagyon működtetéséről. A vagyonkezelőnek a gazdálkodásra és a vagyonra vonatkozó főbb mutatókat is tartalmazó beszámolót a Polgármesterhez kell benyújtania. A beszámolót a Polgármester a Gazdasági, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elé terjeszti és annak állásfoglalása alapján a Képviselőtestület dönt annak elfogadásáról.

22. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésre vonatkozó éves beszámolójában a vagyonkezelésbe vett vagyon után elszámolt és a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegének felhasználásáról a tulajdonosnak beszámolni minden év április 30. napjáig.

23. A vagyonkezelő a vagyonkezelői jog megszűnésekor köteles a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak jelen szerződés megkötés kori értékének a megszűnéskori vagyoni értékéhez viszonyított érték különbségével elszámolni a következők szerint:

- A szerződő felek a tulajdonoshoz visszakerülő vagyonra vonatkozóan az általuk közösen kiválasztott és fele – fele arányban fizetett vagyonértékkelével készítettnek vagyonértékelést.
- Ha a vagyon csökkenése az elszámolt értékcsökkenéseknek megfelelő karbantartások és felújítások elvégzése, illetve az éves beruházási tervek megvalósítása ellenére úgy következett be, hogy a vagyonkezelőt, illetve az általa alkalmazott üzemeltetőt ezzel kapcsolatban felelősség nem terheli, akkor a vagyonkezelő a különbséget nem köteles megtéríteni.
- Amennyiben a fent felsorolt feltételek nem teljesültek, illetve a vagyon csökkenésében vagyonkezelőt felelősség terheli, a különbséget vagyonkezelő köteles megtéríteni.
- A vagyon növekedéséből származó többletre /darab, érték/ vagyonkezelő nem tarthat igényt, arra nézve sem tulajdonjoga /rész tulajdon/ nem keletkezik, sem pedig megtérítési igénnyel nem léphet fel.

## VII.

### Vagyonkezeléssel kapcsolatos biztosítások

24. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonra vagyon-, tűz és elemi kár elleni biztosítást, továbbá amennyiben szükségesnek látja további kiegészítő biztosításokat kötni amelyben kedvezményezettként az önkormányzatot kell megjelölni. Ha a biztosítási esemény bekövetkezik, a felek a

kifizetett biztosítási összeg vonatkozásában a vagyonkezelő által újonnan létrehozott beruházásoknak az elszámolt értékcsökkenést meghaladó mértéke tekintetében egymással elszámolnak.

25. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő a biztosításokat saját költségére és felelősségére köti.

## VIII.

### A vagyonkezelés időtartama

26. A szerződő felek a vagyonkezelési szerződést jelen szerződés aláírásától számított határozatlan időre kötik.

## IX.

### A szerződés megszűnése

27. A vagyonkezelési szerződés megszűnik:

- rendes felmondással,
- a felek közös megegyezésével,
- rendkívüli felmondással,
- a vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével,
- az adott vagyontárgy megsemmisülésével, erre a vagyontárgyra vonatkozóan.

28. A tulajdonos rendes felmondással a vagyonkezelői szerződést a felmondással érintett év december 31. napjával, legalább 6 hónapos felmondási idővel szüntetheti meg.

29. A tulajdonos a vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással - 3 hónap felmondási idővel - akkor szüntetheti meg, ha

- a vagyonkezelő a tulajdonosi vagyongazdálkodási érdekeket hátrányosan érintő módon megszegi,
- a vagyonkezelő az ellene megindult csődeljárásról, felszámolási eljárásról a tulajdonost a szerződés időtartama alatt nem tájékoztatja,
- a vagyonkezelőnek 6 hónapot meghaladó olyan lejárt köztartozása, illetve a vagyonkezeléssel kapcsolatos tartozása áll fenn, amelynek megfizetésére nem kapott halasztást,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

30. A tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést, ha a vagyonkezelő:

- a szerződésben részletezett feladatokat nem látja el, a vagyont rendeltetés ellenesen használja, abban kárt okoz,
- a konkrét vagyonhasznosításhoz az üzemeltetőt vagy közreműködőt nem e szerződésben foglaltak szerint alkalmaz,

- e szerződésben meghatározott vagyonbiztosítást a vagyonkezelési szerződés létrejöttét követő 1 hónapon belül nem köti meg, illetve azt a tulajdonos felé nem igazolja,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

31. A szerződő felek a szerződés megszűnésekor ezen szerződésben foglaltak szerint elszámolnak egymással. A vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásból történő töröltetése a tulajdonos kötelezettsége.

## X.

### **A vagyonkezelői jog gyakorlásának az ellenőrzése**

32. A vagyonkezelő köteles tűrni, hogy az önkormányzat az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tevékenységére, annak célszerűségére, törvényességére vonatkozó ellenőrzési jogait zavartalanul gyakorolhassa.

## XI.

### **Egyéb általános és záró rendelkezések Bizalmas információk**

33. A szerződő felek kötelesek bizalmasan kezelni a szerződéssel kapcsolatban a tudomásukra jutott bizalmas információkat, elsősorban az üzleti titkot.

34. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő bizalmas információkat harmadik felek előtt csak azt követően tárják fel mikor arról a másik féllel egyeztettek.

## XII.

### **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

35. Az önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vagyonkezelő javára ezen szerződés tárgyát képező, 1. pontban meghatározott ingatlanokra – vagyonkezelői szerződés alapján – a vagyonkezelői jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

## XIII.

### **Együttműködés, viták rendezése**

36. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek.

37. A jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát felek kötelesek egyeztető tárgyaláson rendezni. A vitás kérdések egyeztetését bármelyik fél írásban a vagyonkezelő vezetőjéhez, illetve az önkormányzatot képviselő

Polgármesterhez intézett levélben kezdeményezheti. Az egyeztető tárgyalást felek a lehető legközelebbi időpontban folytatják le.

38. Amennyiben az előző pontban írt egyeztető tárgyalásokon a vitás kérdést – legfeljebb 6 hónapon belül – felek nem tudják rendezni, úgy a vita eldöntésére felek – hatáskörtől függően – alávetik magukat a Szigetvári Járásbíróság, illetve a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

39. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonos Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű Önkormányzat, míg vagyongazdálkodó Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű, a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19. pont *bd.* alpontban meghatározott Gazdasági Társaság és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

Szigetvár, 2015.....

.....  
Szigetvár Város Önkormányzata  
tulajdonos  
Dr. Vass Péter  
polgármester

.....  
Szigetvári Gyógyfürdő Kft.  
vagyongazdálkodó  
Szalaics Ákos  
ügyvezető



# ***S z a k v é l e m é n y***

a

7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.

alatti telkes lakóingatlan

**piaci értékéről**

*(Helyrajzi szám: 0261/3)*

1. sz. (eredeti) példány

**FEDEZET ÉRTÉKELÉS**

**Családi ház**

**CS**

\* a megfelelő rovatot jelölje X-el

**Az értékelő társaság:**

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja \*

első fedezet vizsgálat

Ingyen piaci érték meghatározása

éves felülvizsgálat

egyéb

Net - Invest 2002 Bt.

Kovács Tünde, Gyöngyi József

2015. április 17.

Szigetvár Város Önkormányzata

**Megbízás célja:**

Piaci érték megállapítás

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:**

**0261/3**

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.

Az ingatlan természetbeni címe\*:

7900 Szigetvár-Domolospusztá, Fő u. 2.

Az ingatlan megnevezése:

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan hasznosítási formája:

Lakóház, udvar gazdasági épület

Telek területe

5040

Összes bruttó értékelt felépítmény terület

323

Értékelt felépítmények

1

\* amennyiben eltér tulajdoni lap adataitól

**Piaci érték**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

13 800 000 Ft

Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer)

15 800 000 Ft

\* Egyeztetett ( végső ) piaci érték :

**13 800 000 Ft**

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \***

Könnyen

erős kereslet

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

Problémás

gyenge kereslet

Nehéz

erős túllínálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

PH

.....  
Az értékelő/ellenőr aláírása

**Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap (2015. 04. 14.)
2. Térképrészlet
3. Alaprajz
4. Fotók
5. Egyéb:
6. Egyéb

X
X
X
X

\* ÁFA érték a törvényi előírásoknak megfelelően.

## Értékelés alapja, módszerek megnevezése

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a mód-szer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesít-ménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

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

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét, melyekből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben a piaci összehasonlító és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

## Alapfeltételek, korlátozások, szabályozások

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. Az értékelés időpontjában fennálló pénzügyi és gazdasági válság piaci érték befolyásoló hatásának vizsgálatára a legalkalmasabb eszközöket használtuk fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

**Az elkészült értékbecslés csak és kizárólag a telekre és az azon található, jogilag rendezett felépítményekre értendő. A megállapított becsült érték nem tartalmazza a berendezések és az ingatlanon található egyéb eszközök értékét.**

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.	
Helyrajzi száma:	0261/3	Önálló: <input checked="" type="checkbox"/> Albetét: <input type="checkbox"/>
Bejegyzett tulajdonos ( ok ), tulajdoni hányad ( uk ):	<b>Szigetvár Város Önkormányzata (7900, Szigetvár, Zrínyi tér 1.) 1/1 rész</b>	
Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma:	Bejegyzést nem tartalmaz	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	<b>VezetékJog</b> Jogosult: E-ON Dél-Dunántúli Gázhálózat Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A)	
Bérlő:	nincs	
A telek területe (m2):	5040	
A telek alakja, formája:	Négyszög alakú telek a teleksorban	
A telek határai, kerítettsége:	Kerített	
Domborzati és lejtésviszonyok:	Közel sík felszínű	
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépített, nyitott	
Az ingatlanon jelenleg található:	Részben alapincézett, földszintes- lakóház gazdasági épülettel.	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Külterületi ingatlanok, vendéglátó egység	
Településen belüli elhelyezkedése:	Szigetvár várostól észak-keletre, cca.: 8 km távolságra, a Szigetvárhoz tartozó Domolos pusztán.	
Megközelíthetősége:	Részben földes útról.	
Közlekedési eszközök:	Gépkocsi	
Parkolási lehetőség	Telken	
Közművesítés:	Részközműves (víz-, villany-, földgáz)	
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások ( elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )	nincs	
A telefonvonalak száma:	1	
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kívett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Lakóház, udvar gazdasági épület	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	nincs	

### Rövid szöveges ismertető:

Szigetvár a megyeszékhelytől, Pécstől 33 km-re, nyugatra, a Zselic dombos nyúlványain és a déli síkvidék találkozásánál, az Almás-patak mentén fekszik. Megközelíthető közúton, Pécs, illetve Barcs felől a 6-os, illetve, Kaposvár irányából a 67-es főúton, vonattal a Pécs-Nagykanizsa vonalon. A településnek közel 11.500 lakosa van. 1966-ban Szigetvár megkapta a városi rangot. 2007. szeptemberében megnyílt a felújított és korszerűsített termál és gyógyfürdő, mely jelentős idegenforgalmi vonzerő a város számára.

Az értékelt ingatlan Domolospusztán, a Domolosi kastélyszálló szomszédságában, horgásztóhoz közel helyezkedik el. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében zaj és egyéb emissziós terhelés a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága hiányos, a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi és szolgáltató egységek, cca.: 8 km-en belül, Szigetvár városban megtalálhatóak. A telek részben kerített, alakja négyszög, a gépkocsival való behajtás megoldott. A meglévő közművek az ingatlanhoz bekötésre kerültek. A telek udvari része természetes aljnövényzetű, a belső járda beton, a gépkocsi beálló kavics burkolatú. A telken található egy részben alapincézett-, földszintes lakóház és gazdasági épület (nem értékelt).



## AZ ÉPÜLET ADATAI

\* lakóépületenként töltendő ki.

Az épület megnevezése:	Lakóház
Funkciója:	Lakóház
Becsült építési éve:	cca.: 1900-as évek eleje
Az utolsó felújítás éve ( ha volt ):	2006-ban részleges felújítás, átépítés, korszerűsítés
Pince:	Van
Padlás:	Van
Szintszám a földszint felett:	Beépített tetőtér
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):	269,74
Alapozás, szigetelés:	Kő-téga sávalap, nem ismert
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Fa borított gerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezetű nyeregtető cseréphéjalással
Külső felületek:	Vakolt, festett
Belső felületek:	Festett-, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	Faszerkezetű, részben hőszigetelt üvegezésű ablakok, faszerkezetű belső ajtók.
Padlóburkolatok:	Kerámia, parketta, beton
Vízhálózat:	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve (220/360V)
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Csatorna:	Csatornahálózat nincs kiépítve, a szennyvíz elvezetése jelenleg zárt aknába történik
Fűtési rendszer:	Egyén, gázkonvektorokkal megoldott
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojler
Telefon, hírközlés, egyéb	nincs információ
Igényszint általában:	A mai kor elvárásainak megfelelő igény szintű
Fizikai állapot:	Részben felújított, részben felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85%-os az épület korát figyelembe véve

## Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan 1900-as évek elején, hagyományos építéssel, szabadon álló elhelyezési módban épült. A lakóház belső terei a déli és nyugati homlokzat felől egyaránt megközelíthetőek. A helyszíni szemle során alapozási és szerkezeti hibákból eredendő károsodást szemrevételezéssel nem észleltünk. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek részben újszerű-, részben felújítandó állapotúak, fűtése megfelelő. A meglévő közművek az ingatlanhoz bekötésre kerültek, használva vannak. Összességében jelenleg nem rendeltetésszerűen használt (lakatlan), részközműves, komfortos, földes útról megközelíthető, külterületi, átlagos állapotú ingatlan.

**Értékelés** **Költség alapú megközelítés**

**Telekérték meghatározása**

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.	Szigetvár - Zsibót	Szigetvár - Zsibót	Szigetvár - Zsibót
Leírás		Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis présházzal, szőlővel.	Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis présházzal, szőlővel.	Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis présházzal, szőlővel.
Adat forrása, időpontja		Ingyanreferens 30/200-3604 2015. I. n. év	Ingyanreferens 30/200-3604 2015. I.	Ingyanreferens 30/200-3604 2015. I. n. év
Telek terület (m2)	5040	2161	1589	3649
Kínálati ár /Ft (nettó)		990 000	700 000	1 650 000
Fajlagos alapár		458	441	452
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár:		-15%	-15%	-15%
Telek terület (m2)	5040	-10%	-10%	-5%
Elhelyezkedés	várostól cca.: 8 km	0%	0%	0%
Domborzat	közel sík	0%	0%	0%
Beépítettség	beépített	-5%	-5%	-5%
Közművek	részközmű	5%	5%	5%
Megközelíthetőség	földes útról	-5%	-5%	-5%
Kerítettség	részben kerített	0%	0%	0%
Összes módosítás		-30%	-30%	-25%
Módosított alapár	323	321	308	339
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b>				<b>300</b>

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

<b>5040</b>	<b>m2X</b>	<b>300</b>	<b>Ft/m2</b>	<b>1 512 000 Ft</b>
-------------	------------	------------	--------------	---------------------

**AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

**Az építmények értékének megállapítása**

**Piaci összehasonlító adatok**

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a telekértéket tartalmazzák

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár, Küiterület 0261/3 hrsz.	Szigetvár (Zsibót), Hunyadi János u. 26.	Szigetvár (Zsibót), Turbék puszta 2/1	Szigetvár (Zsibót), Hunyadi János u. 32.
Leírás		Jó állapotú, részközműves, összkomfortos, téglaszerkezetű lakóház garázzsal.	Felújított állapotú, közműves, komfortos, téglaszerkezetű lakóház garázzsal.	Jó állapotú, közműves, összkomfortos, téglaszerkezetű lakóház melléképülettel.
Adat forrása, időpontja		Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év	Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év	Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év
Telek terület (m2)	5 040	2 256	2 654	2 298
Alapterület (m2)	233,17	86	82	75
Kínálati ár /Ft (nettó)		7 700 000	7 000 000	5 900 000
Fajlagos alapár		89 535	85 366	78 667
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Telek terület (m2)	5 040	10%	10%	10%
Alapterület (m2)	233,17	-15%	-15%	-15%
Elhelyezkedés	várostól cca.: 8 km	0%	0%	0%
Infrastruktúra	távol	0%	0%	0%
Állapot	átlagos	-5%	-10%	-5%
Közművek	részközmű	0%	5%	5%
Komfort	komfortos	-5%	0%	-5%
Szerkezet	tégla	0%	0%	0%
Parkolás	telken	-5%	-5%	0%
Összes módosítás		-35%	-30%	-25%
Módosított alapár	58 985	58 198	59 756	59 000
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b>				<b>59 000</b>

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

Megjegyzés: az ingatlan szoros környezetében (Domolós településrészen) összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, ezért a környező településrészekben elhelyezkedő kínálati adatokat használtunk fel az érték kialakításához.

**Az építményérték megállapítása**

	nettó alapterület (m2)	red. alapterület (haszn. (%))	Ft/m2	Ft.
Pinceszint	38,50	0,05	59 000	113 575 Ft
Földszint	231,24	1,00	59 000	13 643 160 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>269,74</b>	<b>233,17</b>		<b>13 756 735 Ft</b>

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a telekértéket tartalmazzák

**Az ingatlan értéke összesen**

Telek értéke (csak ha a piaci összehasonlító adatok nem tartalmazzák):	0 Ft
Felépítmény (ek) értéke:	13 756 735 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve összesen:</b>	<b>13 800 000 Ft</b>

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

$$TÉ = 5040 \text{ m}^2 \times 300 \text{ Ft / m}^2 = 1\,512\,000 \text{ Ft}$$

Az építményérték megállapítása

	Alap- terület	Nettó pótlási költség		Avulás			Korrigált nettó pótlási költség
		Ft / m <sup>2</sup>	Ft	Fizikai	Funkcio- nális	Piaci	
	m <sup>2</sup>	Ft / m <sup>2</sup>	Ft	%	%	%	Ft
Pinceszint	46	40 000 Ft	1 840 000 Ft	20%	20%	40%	706 560 Ft
Földszint	277	120 000 Ft	33 240 000 Ft	20%	15%	40%	13 561 920 Ft
Összesen:	323		35 080 000 Ft				14 268 480 Ft
Telek							1 512 000 Ft
Építményérték mindösszesen							15 780 480 Ft
<b>Ingatlan mindösszesen:</b>							<b>15 800 000 Ft</b>

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső piaci érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

*A végső piaci értéket az ingatlan természetbeli adottságait és állapotát figyelembe véve, a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, mivel a költségalapú módszer, ellenőrző módszerként alkalmaztuk. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert az ingatlan környezetében a bérbeadás kevésbé jellemző.*

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	13 800 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	15 800 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	13 800 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	13 800 000 Ft

Helyiséglista

Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>
Pinceszint		Földszint			
Pince	33,50	Fiú hálóterem	28,27		
Raktár	5,00	Tartózkodó+teakonyha	39,40		
		Lány hálóterem	26,91		
		Előtér	2,74		
		WC	4,24		
		Fürdő	3,70		
		Előtér	2,38		
		Piszoár	1,68		
		WC	1,26		
		Fürdő	1,50		
		Szoba	12,09		
		Akadálymentes fürdő	1,50		
		Porta	19,12		
		Közlekedő	26,34		
		Közlekedő	7,19		
		Padlás feljáró	7,20		
		Iroda	10,62		
		Konyha+étkező	14,13		
		Kamra	1,53		
		Fürdő	5,61		
		Vendégszoba	13,83		
<b>Összesen</b>	<b>38,50</b>	<b>Összesen</b>	<b>231,24</b>	<b>Összesen</b>	<b>0,00</b>
<b>Összes lakószint:</b>			<b>269,74</b>		
<b>Egyéb helyiségek</b>					
<b>Összes</b>	<b>0,00</b>	<b>Összes kerti ép.</b>	<b>0,00</b>		
<b>Felépítmények összesen:</b>					<b>269,74</b>

Településen belüli elhelyezkedés



**Mellékletek**

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Alaprajz

Fotók





# *Szakvélemény*

a

7900 Szigetvár, belterület 302 hrsz.

alatti, szálloda, étterem, udvar

**forgalmi értékéről**

*(Helyrajzi szám: 302)*

*1. sz. példány*

## Jövedelemtermelő ingatlan

\* a megjelölt rovatot jelölje X-el

### Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja \*

első letelek vizsgálat

Piaci érték meghatározás

egyéb

egyéb

Net-Invest 2002 Bt.

Kovács Tünde, Gyöngyi József

2015.04.16

Szigetvár Város Önkormányzata

Megbízás célja:

Piaci érték meghatározása

### Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:

302

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

7900 Szigetvár, belterület 302 hrsz.

Az ingatlan természetbeni címe\*:

7900 Szigetvár, Olay L. u. 6.

Az ingatlan megnevezése:

szálloda, étterem, udvar

Az ingatlan hasznosítási formája:

szálloda, étterem, udvar

Telek területe

2413

m2

Összes bruttó felépítmény terület

1379

Felépítmények darabszáma

1

\* amennyiben eltér tulajdoni lap adataitól

### Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

111 800 000 Ft

Piaci hozadéki megközelítés szerint

108 700 000 Ft

Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer)

119 700 000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték:

110 300 000 Ft

Javasolt hitelbiztosítéki érték

nem alkalmazott

- Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \*

Könnyen

erős kereslet

Átlagos

kiegyműlyözőbb piac

Problémás

küldetli túlsúly

Nehéz

erős túlkínálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

NET-INVEST 2002 BT.

7900 Szigetvár, Törbéki u. 62/B,

Tel.: 06-30-355-530

AZ-2877-211593871-02

Az értékelő ellenőr aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

Építész-, értékbecslő  
igazságügyi szakértő

Ny. sz.: 4846

### Mellékletek:

1. Tulajdoni lap (2010. 11. 18.)
2. Térképmásolat
3. Alaprajz
4. Fotók
5. Egyéb
6. Egyéb

	X
	X
	X
	X

\*AFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

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

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét, melyből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben mindhárom módszert alkalmaztuk.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értébecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, más célra nem használható. Az értékelés időpontjában fennálló pénzügyi és gazdasági válság piaci érték befolyásoló hatásának vizsgálatára a legalkalmasabb eszközöket használtuk fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

Az ingatlan címe:

7900 Szigetvár, Olay L. u. 6.

Helyrajzi száma: 302

Onálló:

Albetét:

Bejegyzett tulajdonos ( ok ), tulajdoni hányad ( uk ):

Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma: Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb

**Szigetvár Város Önkormányzata 1/1 rész**

nincs	
<b>Vezetékjog</b>	
Jogosult: Pécsi postaigazgatóság	
Pécs Jókai u. 10.	
<b>Jelzálogjog 300 000 000 Ft erejéig</b>	
Jogosult: OTP Bank Nyrt.	
1051 Budapest Nádor u. 16.	
2413	m2
Ötszög alakú telek a teleksorban	
Kerített	
Közel sík	
Beépített, nyitott	
Földszint + emelet+ tetőtér kialakítású szálloda és étterem, valamint garázs épült	
Sportpálya, termálfürdő, sportcsarnok, valamint telkes lakóingatlanok és közintézmények	
Városmegye központjához közel	
Jól-, könnyen, átlagos forgalommal terhelt, jellemzően burkolt útról	
Gépkocsi, autóbusz, vonat (buszmegálló cca.: 800 m, vasútállomás cca.: 2 km)	
utcán, telken	
összközműves (víz-, villany-, csatorna-, gáz)	
nincs	
1	
szálloda, étterem, udvar	
szálloda, étterem, udvar	
nincs	

A telek területe (m2):

A telek alakja, formája:

A telek határai, kerítettsége:

Domborzati és lejtésvizonyok:

A terület beépítettsége, nyitottsága:

Az ingatlanon jelenleg található:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Településen belüli elhelyezkedése:

Megközelíthetősége:

Közlekedési eszközök:

Parkolási lehetőség

Közművesítettség:

Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások ( elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )

A telefonvonalak száma:

A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:

Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

**Rövid szöveges ismertető:**

A vizsgált ingatlan Szigetvár belvárosához közel, attól északra, a szigetvári gyógyfürdő mellett helyezkedik el, hagyományos építésű ingatlan. A település jelentős forgalmú, aszfaltozott főutcájáról nyíló, jellemzően burkolt-, célirányos forgalmú mellékutca mentén található, jól megközelíthető. Az épület földszint + emelet + tetőtér kialakítású. A homlokzat és a belső terek rendezettek. Parkolás az udvarban lehetséges. Közvetlen környezetében jelentős, zavaró zaj és egyéb emissziós terhelés a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága jó, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató intézmények 500 méteren belül (posta, pénzügyintézet, vegyesbolt, bíróság, polgármesteri hivatal stb.) megtalálhatóak. A közvetlen környezetében szociális intézmények, sportlétesítmények, termálfürdő és telkes lakóházak épültek. Tömegközlekedéssel és gépjárművel könnyen elérhető.

Az épület megnevezése:	Szálloda étteremmel
Funkciója:	Szálloda étteremmel
Becsült építési éve:	1988
Az utolsó felújítás éve ( ha volt ):	2011-ben belső felújítás, festés, új burkolatok (részben), bútorok.
Pince:	nincs
Padlás:	van
Szintszám:	Fsz.+emelet+tetőter
Nettó (redukált) alapterület (m2):	1149,16
Alapozás, szigetelés:	Beton sávaiap, bitumenes lemezszigetelés
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Vb. földem
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezetű, manzárd tető, pala fedés
Külső felületek:	Kőporos vakolat
Belső felületek:	Festett, csempézett, tapétázott
Nyílászáró szerkezetek:	Faszerkezetű ablakok és ajtók
Padlóburkolatok:	Metthlaki, mázas kerámia, márvány mozaik, szőnyegpadló, laminált padló
Vizhálózat:	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve (220/380V)
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Csatorna:	Hálózatra kötve
Fűtési rendszer:	Egyedi központi, radiátoros hőleadókon keresztül, gáz-, és vegyes tüzelésű kazánnal lehetséges, de jelenleg termálvízzel biztosított.
Használati melegvíz ellátás:	Gázbojler, termálvíz
Telefon, hírközlés	Van
Igényszint általában:	Átlagos
Fizikai állapot:	Részben felújított, összességében jó.
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85%

### Rövid szöveges ismertető:

A szálloda 28 db 2011-ben felújított, parkettás, zuhanyzós kétágyas szobával rendelkezik. A keleti fekvésű szobákból kilátás nyílik a nemrégiben újjáépített Szigetvári Gyógyfürdőre, mely a szállodától alig 100 méterre fekszik.

Összességében a rendeltetésszerűen használt ingatlan, jó állapotú, jogilag rendezettnek tekinthető. Az értékelt ingatlan jelenlegi állapotában forgalomképes, hosszútávon várhatóan értéktartó, hasonló állapotú ingatlanokra a kereslet a vidéki kisebb települések piaci viszonyoknak megfelelően, alacsonynak mondható.

**A telekérték meghatározása**

A telek területe (m <sup>2</sup> )	2413	Besorolása:	Vt-1	vegyes övezet
------------------------------------	------	-------------	------	---------------

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
<b>Elhelyezkedés</b>	7900 Szigetvár, belterület 302 hrsz.	Szigetvár, Miklós u.	Szigetvár, Radován tér	Szigetvár, Bem u.
<b>Leírás</b>	Adatok:	Sík felszínű kerítetlen, részközműves üres telek.	Sík felszínű kerített, közműves üres telek.	Sík felszínű kerítetlen, összközműves üres telek.
Adat forrása, időpontja:		Magánszemély 20/210-4961	Magánszemély 70/210-6814	Hajnal Ingatlan 73/413- 825
Terület m <sup>2</sup>	2 413	795	504	616
Nettó ár/Ft		3 500 000	1 300 000	3 250 000
Fajlagos alapár		4 403	2 579	5 276
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Terület m <sup>2</sup>	2 413	-15%	-15%	-15%
Beépítettség	beépített	-10%	-10%	-10%
Felszín	sík	0%	0%	0%
Közművek	összközmű	10%	15%	0%
Kerítettség	kerített	1%	0%	1%
<b>Összes módosítás</b>		<b>-29%</b>	<b>-25%</b>	<b>-39%</b>
Módosított alapár	2 760	3 126	1 935	3 218
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve Ft/m<sup>2</sup></b>				<b>2 800</b>

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

2 413	m <sup>2</sup> X	2 800	Ft/m <sup>2</sup> =	6 756 400 Ft
-------	------------------	-------	---------------------	--------------

**Az építmények értékének megállapítása**

**Piaci összehasonlító adatok**

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a telekértéket tartalmazzák

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár, belterület 302 hrsz.	Harkány	Harkány, Kossuth L. u. 10.	Harkány
Leírás		250 m-re a termálfürdőtől, jó állapotú, 16 szobás, 2 apartmanos, étteremmel, tárgyalóval, Parkolás telken.	Termálfürdő mellett, kitünő állapotú, 33 szobás, 1 lakosztályos, étteremmel, tárgyalóval, Parkolás telken.	150 m-re a termálfürdőtől, jó állapotú, 65 szobás, étteremmel, tárgyalóval, Parkolás telken.
Adat forrása, időpontja		Immobilaton Kft. 87/580-277 2011. 10.	Resideal Zrt. 1/485-1683 2011. 10.	Ingatlanreferens 30/616-3965
Telek terület (m2)	2 413	3 000	n.a.	5 865
Alapterület (m2)	1 100,38	1 100	1 184	1 850
Kínálati ár /Ft (nettó)		110 000 000	206 000 000	300 000 000
Fajlagos alapár		100 000	173 986	162 162
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár		-20%	-20%	-20%
Kínálati ideje		-5%	-5%	-5%
Telek terület (m2)	2 413	0%	0%	-10%
Alapterület (m2)	1 100,38	0%	0%	5%
Állapot	jó állapotú	0%	-10%	0%
Termálfürdő	100 m	5%	-10%	0%
Fűtés	termálvízzel	5%	5%	0%
Szobaszám	34	10%	0%	-10%
Étterem	van	0%	0%	0%
Parkolás	telken	0%	0%	0%
Összes módosítás		-5%	-40%	-35%
Módosított alapár	101 599	95 000	104 392	105 405
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b>				<b>101 600</b>

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

Megjegyzés: az 1-es és 2-es sz. összehasonlító adat kínálati ideje 2011., ezért plusz értékcsökkentő korrekciót alkalmaztunk.

**Az építményérték megállapítása**

	nettó alapterület	red. alapterület	Ft/m2	Ft.
Földszint	417,42	1,00	101 600	42 409 872 Ft
Emelet	339,20	1,00	101 600	34 462 720 Ft
Tetőtér	338,34	1,00	101 600	34 375 344 Ft
Fedett terasz	6,20	0,10	101 600	62 992 Ft
Garázs	48,00	0,10	101 600	48 768 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 149,16</b>	<b>1 100,38</b>		<b>111 798 608 Ft</b>

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a tolokértéket tartalmazzák

**Az ingatlan értéke összesen**

Telek értéke (csak ha a piaci összehasonlító adatok nem tartalmazzák):	0 Ft
Felépítmény (ek) értéke:	111 798 608 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve összesen:</b>	<b>111 800 000 Ft</b>

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

$$TÉ = 2413 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ Ft/m}^2 = 6756400 \text{ Ft}$$

### Az építményérték megállapítása

	Alap-terület	Nettó pótlási költség		Avulás			Korrigált nettó pótlási költség
		Ft/m <sup>2</sup>	Ft	Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	Ft	%	%	%	Ft
Földszint	501	140 000 Ft	70 140 000 Ft	15%	5%	25%	42 478 538 Ft
Emelet	407	140 000 Ft	56 980 000 Ft	15%	5%	25%	34 508 513 Ft
Tetőter	406	140 000 Ft	56 840 000 Ft	15%	5%	25%	34 423 725 Ft
Fedett terasz	7	20 000 Ft	140 000 Ft	15%	5%	25%	84 788 Ft
Garázs	58	40 000 Ft	2 320 000 Ft	15%	5%	25%	1 405 050 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1378</b>		<b>186 420 000 Ft</b>				<b>112 900 613 Ft</b>
Telek érték:							6 756 400 Ft
Építményérték mindösszesen							119 657 013 Ft
<b>Ingyatlan mindösszesen:</b>							<b>119 700 000 Ft</b>



Hasonló háromcsillagos szállodákban a szállási díj két férőhelyes szobákban 4000 Ft/fő - 14000 Ft/fő-ig található Baranya megyében. Az értékelésre kijelölt ingatlan kialakításánál fogva összesen 34 szobával (ebből 32 db 2 fős, 2 db 4 fős szoba) rendelkezik, így a hozamszámítást a fentiek és az ingatlan adottságait figyelembe vételével készítettük el. Az óvatosság elvét követve az alacsonyabb értékkel számoltunk.

	Fajlagos mennyiség	Összeg
<b>Bevételek</b>		
Kiadható szobák összesen (db):		<b>34</b>
Férőhelyek összesen (fő):	32*2+32*4	72
Lehetséges vendégéjszakák száma:	fő*365	26 280
Kihasználtság:		30%
Kihasználtság alapján vendégéjszakák száma:		7 884
Szállás díj/fő/éj:	4 000 Ft	31 536 000 Ft
<b>Költségek éves bevételekre vetítve(%)</b>		
A tulajdonos fenntartási költségei:	10,00%	3 153 600 Ft
Menedzselési költségek:	10,00%	3 153 600 Ft
Egyéb költségek (mosás, takarítás):	30,00%	9 460 800 Ft
Éves üzemi eredmény:		15 768 000 Ft
Tökésítési ráta:		14,50%
Tökésítési érték:		108 744 828 Ft
<b>Az ingatlan hozadéki értéke:</b>		<b>108 700 000 Ft</b>

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

*A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító és a hozamalapú megközelítés módszerével számolt értékek súlyozott figyelembe vételével határoztuk meg (50 % és 50 %-os arányban). Ennek oka a piaci összehasonlító adatok kínálati jellege miatti kockázati tényező, valamint az ingatlan bérbeadási lehetőségeinek kockázata.*

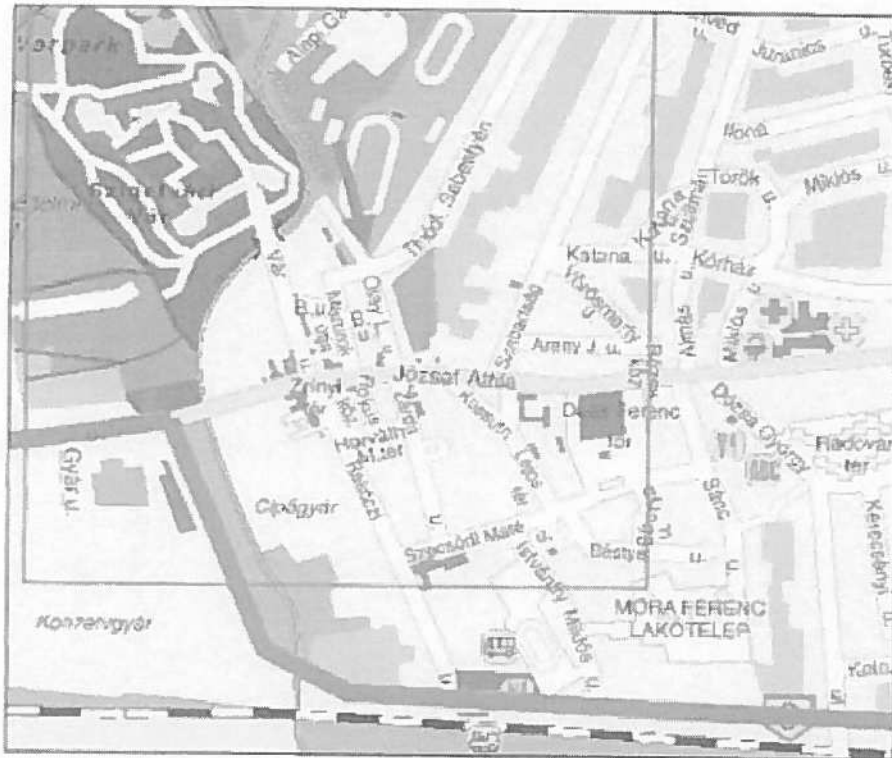
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	111 800 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan értéke a költségalapú módszer szerint	119 700 000 Ft
A költségalapú módszer súlyozása	0%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	108 700 000 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	50%
Az ingatlan egyeztetett értéke	110 250 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>110 300 000 Ft</b>

Megnevezés	Alapterület	Megnevezés	Alapterület	Megnevezés	Alapterület	Megnevezés	Alapterület
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
Földszint		Emelet		Tetőtér		Teraszok	
Szélfogó	5,90	Közlekedő	61,80	Közlekedő	61,80	Fedett terasz	6,20
Előtér-vendég f.	29,50	Előtér	2,10	Előtér	2,10		
Közlekedő	26,20	Fürdő	2,50	WC	2,50		
Recepció	2,90	Szoba	10,00	Szoba	10,00		
Értékmegőrző	1,95	Előtér	2,10	Háló	9,22		
Pihenő	9,20	Fürdő	2,50	Fürdő	4,40		
Előtér	2,10	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Raktár	2,50	Előtér	2,10	WC	2,50		
Szobaasszony	10,00	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Előtér	2,10	Szoba	10,00	Háló	9,22		
Fürdő	2,50	Előtér	2,10	Fürdő	4,40		
Szoba	10,00	Fürdő	2,50	Szoba	59,50		
Előtér	2,10	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Fürdő	2,50	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Szoba	10,00	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Lépcsőház	15,00	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Előtér-vendég f.	2,20	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Női mosdó	2,10	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Női WC	2,10	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Előtér-vendég f.	2,40	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Piszoar	2,10	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Ff. WC	2,10	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Közlekedő	19,10	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Szem. ölt.	12,80	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Fürdő	2,50	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Szárászru rak.	13,60	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Szem. ölt.	9,70	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
WC	1,50	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Zuhany	1,33	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
WC	1,38	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Étterem	61,20	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Étterem	57,80	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Fehérmosogató	15,00	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Közlekedő	2,76	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Szárászru rak.	5,65	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Zöldsegelők.	6,10	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Közlekedő	16,00	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Hűselőkészítő	5,85	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
Fekete mos.	3,85	Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
Kompyha	14,70	Szoba	10,00	Előtér	2,10		
Kazánház	19,15	Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
		Fürdő	2,50	Szoba	10,00		
		Szoba	10,00	Előtér	2,10		
		Előtér	2,10	Fürdő	2,50		
		Fürdő	2,50	Szoba	10,00		

		Szoba	10,00				
		Előter	2,10				
		Fürdő	2,50				
		Szoba	10,00				
		Előter	2,10				
		Fürdő	2,50				
		Szoba	10,00				
		Előter	2,10				
		Fürdő	2,50				
		Szoba	10,00				
		Előter	2,10				
		Fürdő	2,50				
		Szoba	10,00				
összesen:	417,42		339,20	összesen:	338,34	összesen:	6,20
Összes jövedelemtermelő ingatlan:							1101,16

Gazdasági épületek		Kerti építmények		Melléképületek	
Garázs	48,00				
Összes pince	48,00	Összes kerti	0,00	Össz.	0,00
Felépítmények összesen:					1149,16

### Településen belüli elhelyezkedés



Tulajdoni lap

Térképmásolat

Alaprajz

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keres  
Visszafőmen

A megren-  
eddig d  
0 Ft

Sógó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HANDCH Szigetsvár Járási Hivatala Földművelési Osztály  
Szigetsvár 7900 Szigetsvár, Kossuth tér 16. Pf:34.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30035/7699/2015

2015.04.14

SZIGETVÁR

Szektor : 53

Szalterület 302 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. az ingatlan adatai: zárvénnyel adatok művelési ág/kívült megnevezés/	min. o	részlet ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	adószámla ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
---	--------	------------------	--------------------------	---

Kívült szálloda, étterem, utvar	0	2413	0.00	
---------------------------------	---	------	------	--

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31976/2003.02.20  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÉNYZATA  
cím: 7900 SZIGETVÁR Szényi tér 1  
törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

- bejegyző határozat, érkezési idő: 33255/2/1989.10.03  
Vezetékhely  
jogosult:  
név: PÉCSI POSTAIKASZTORNÁG  
cím : PÉCS Jókai utca 10
- bejegyző határozat, érkezési idő: 37650/2008.08.26  
Önálló erővel bejegyzés telekhatárszomszár kiúthathatóban a terület növekedett.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 32101/2011.04.10  
Önálló erővel bejegyzés épület feltüntetése.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 31767/2014.07.03  
Jelzálogjog 300 000 000 Ft, azaz háromszázmillió Ft értékig.  
Férvizletében eljár az OTP Bank Nyrt. 041-dumantóli Hégyő Pécsi Igazgatósága (Cím: 7621 Pécs,  
Rákóczi u. 44.), Terhálómég a szigetsvári 1706/18/A/13., 1707/134. huzat. iz.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914  
cím : 1051 BUDAPEST Budai utca 16

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

TULAJDONI LAP VÉGE

254/1

Sportcsarnok



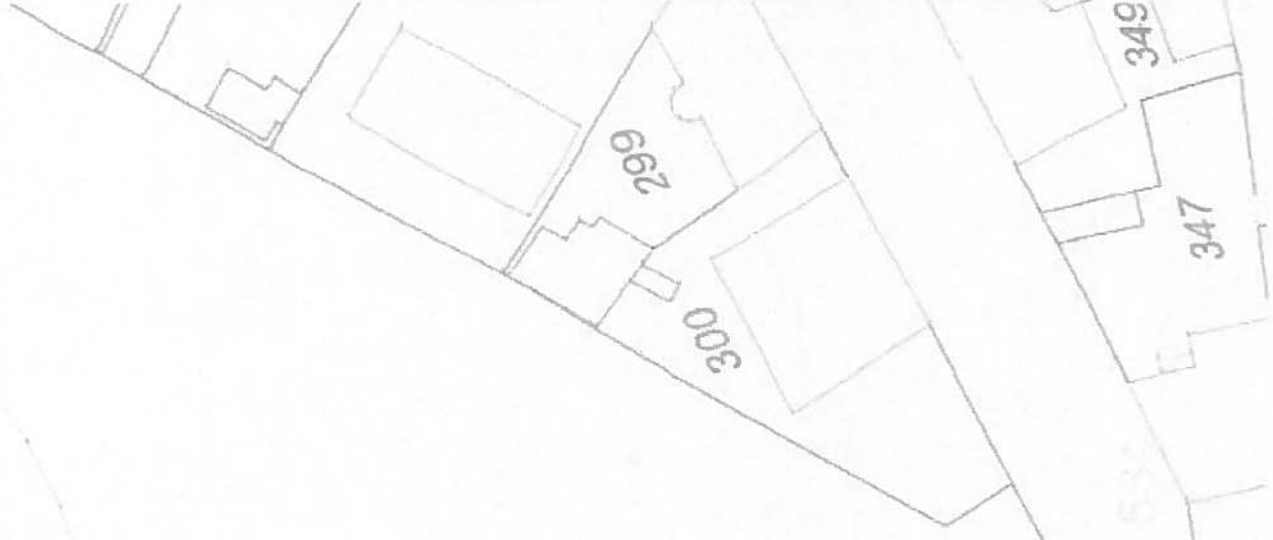
252/1



302

Szálloda

Étterem



300

300



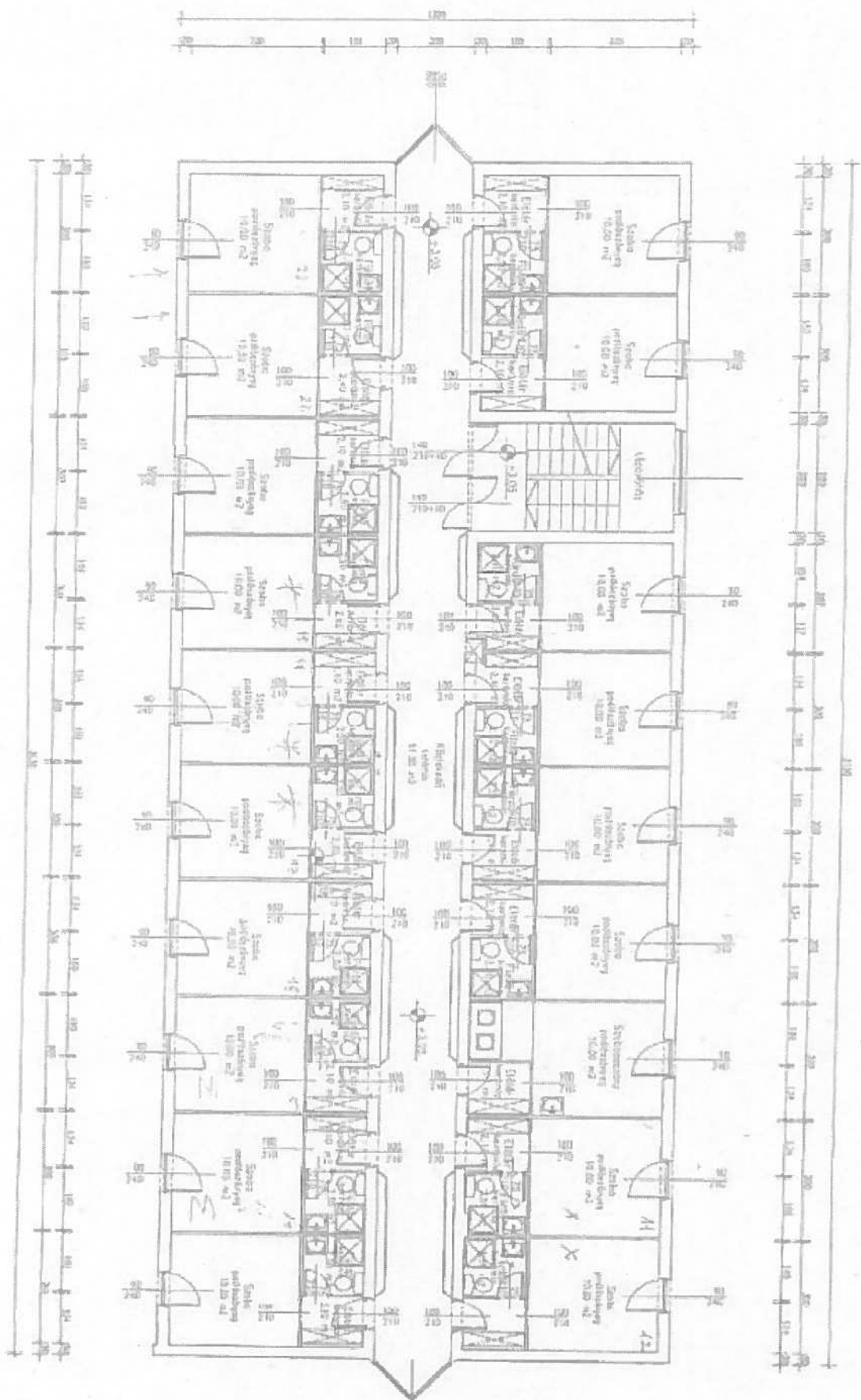
349

347

- 52/10
- 52/9
- 52/8
- 52/7
- 52/6
- 52/5
- 52/4
- 52/3
- 52/2







I. emelet



## FOTÓK



Környezet



Környezet



Környezet



Bejárat



Ny – i homlokzat



É – i és K – i homlokzat



K – i homlokzat, főbejárat



Előtér, vendégfogadó



Előter. vendégfogadó



Közlekedő



Szoba



Szauna



Szoba



Fürdő



Előter



WC



Drink bár



Drink bár



Terasz, étterem



Fehérmosogató



Hűselőkészítő



Konyha



Közlekedő



Kazánház



Kazánház



Feljáró az emeletre



Közlekedő



Közlekedő



Szoba



Fürdő



Szoba



Fürdő



Feljáró a tetőtérbe



Társalgó



Klíma (társalgó)



Nappali



Háló



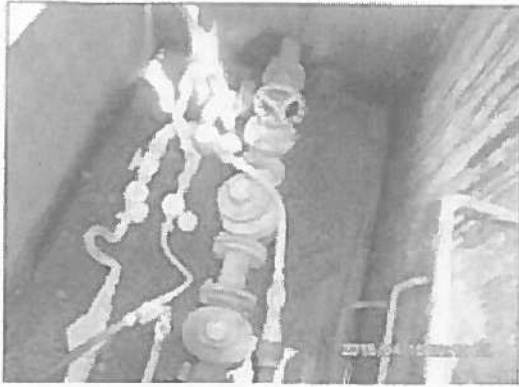
Fürdő



WC



Gázóra



Vízóra



Villanyóra



Net - Invest 2002 Bt.



# **Sz a k v é l e m é n y**

## **Aktualizálása II.**

a

7900 Szigetvár belterület 285/3/A

alatti egyéb épület tanuszoda

**forgalmi értékéről**

*(Helyrajzi szám: 285/3/A)*

*1. sz. eredeti példány*

## Egyéb ingatlan

\* a megfelelő rovetrol jelölje X-el

### Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:  
 Helyszíni szemle időpontja:  
 Az aktualizálás fordulónapja:  
 Aktualizálandó szakvélemény kelte:  
 Aktualizálandó szakvélemény készítője:  
 Aktualizálandó érték:  
 Megbízó:  
 A vizsgálat célja: Forgalmi érték megállapítása

Net -Invest 2002 Bt.
Kovács Tünde, Gyöngyi József
2015. április 15.
2015. április 16.
2013. november 12.
Ép-Szám Kft.
277 700 000 Ft
Szigetvár Város Önkormányzat

### Megbízás célja:

Szakvélemény aktualizálása

### Összefoglaló tábla

#### Az ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):  
 Az ingatlan megnevezése:  
 Az ingatlan hasznosítási formája:  
 Bruttó alapterület  
 Nettó (redukált) alapterület

285/3/A
7900 Szigetvár belterület 285/3/A
Egyéb épület tanuszoda
Rendeltetéssel egyező
1 514,00 m <sup>2</sup>
1 456,00 m <sup>2</sup>

\* amennyiben eltér tulajdoni lap adataitól

#### Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint nem alkalmazott  
 Piaci hozadéki megközelítés szerint nem alkalmazott  
 Költség elvű megközelítés szerint: 277 200 000 Ft

#### Egyeztetett ( végső ), becsült forgalmi érték :

Áfa tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

277 200 000 Ft

#### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \*

Könnyen  
erős kereslet

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

Problémás

speciális ingatlan

Nehéz

erős túlkínálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

  
 NET-INVEST 2002 BT.  
 1700 Szigetvár, Tuvéki u. 82/B.  
 Tel: 06/20 9576 532  
 Fax: 06/20 9576 533

Az értékelő ellenőri aláírása

Ingatlanvagyon értékelő  
 Ny. sz.: 720

Építész-, értékbecslő  
 igazságügyi szakértő  
 Ny.sz.: 4845

#### Mellékletek:

- Tulajdoni lap (2015. 04. 14.)
- Térképszelvény
- Alaprajz
- Fotók
- Vízjogi üzemeltetési engedély
- Egyéb

X
X
X
X
X

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével összehasonlításával történik.

A költségalapú megközelítéssorán (DRC módszer) az ingatlan értékét úgy határozzuk meg, hogy a telek becsült értékéhez hozzáadjuk az épület(ek) újjáépítésének vagy pótlásának mindenkorai költségét, amiből előzőleg levontuk az épület(ek) bármely okból bekövetkezett értékcsökkenésének összegét. Ez a megközelítés rendkívül hasznos pl. építés alatti épületek, speciális funkciójú ingatlanok, illetve olyan ingatlanok értékelésére, melyek csak ritkán, akkor is a nyilvánosság kizárásával cserélnek gazdát a piacon (és az ár többnyire az üzleti értékkel megegyezik). Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Az újjáépítési költség az ugyanolyan vagyontárgy felépítésének költsége, folyó áron számolva, azonos anyagok, építési, gyártási szabványok, tervek, elrendezés és munkaerő felhasználásával. Az értékváltozás mértékét három összetevő: a fizikai romlás, a funkcionális/erkolcsi elavulás és a külső okokra visszavezethető gazdasági-, azaz piaci változás alkotja, amelyeket az értékelés során százalékos formában veszünk figyelembe.

Az épületek **fizikai avulása** a létesítmény rendeltetésszerű használatából származó, valamint a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A fizikai értékcsökkenés kategóriába tartozik az épület készültégi foka is. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. A funkcionális elavulás az építőanyagokban, építési technológiában bekövetkezett változásokat, a vizsgált épületek működtetésében jelentkező többletfordításokat, kihasználatlan területeket tartalmazza, amelyek behatárolják a korszerűsítés és a bővítés lehetőségeit.

**Funkcionális avulást** okoznak olyan belső ingatlanjellemzők is, mint a nem megfelelő alaprajz és gépészeti felszerelés, továbbá a méret, vagy más jellemzők okozta funkcionális elégtelenség, illetve túlméretezettség.

A külső-, **piaci** okokra (gazdasági-regionális) visszavezethető változás lehet időleges vagy végleges értékváltozás, amely a vagyontárgyon kívüli negatív vagy pozitív hatások miatt áll elő. Ez utóbbi összetevőnél szoktuk figyelembe venni az általános gazdasági helyzet változását és az adott térség gazdasági helyzetét.

Az épületek becsült értékei a beépített épületgépészeti berendezéseket és a közművezetéseket magukban foglalják, hiszen ezek adott helyen és adott rendszerben üzemelnek, és egy esetleges adásvétel során megbontásuk, áthelyezésük gazdaságtalan lenne. Az építmények és infrastruktúra értékét a térburkolatok, kerítések, műtárgyak és a külső közművek adják, amelyeket halmozottan, becsült értéken adjuk meg.

A földingatlan értékét a költségalapú közelítésnél is piaci alapon határozzuk meg, melynek során a környéken eladásra felkínált, illetve a realizált eladások során kialakult telekárakat vizsgáljuk, és azt visszavetítünk Ft/m<sup>2</sup> egységre. Az értékelés során különös tekintettel vesszük figyelembe:

- a telek elhelyezkedését, környezetét, megközelítés módját
- az infrastruktúra kiépítettségét, a közművekre való csatlakozás lehetőségét
- jelenlegi hasznosítás módját, további fejlesztési, beépíthetőségi lehetőségeket
- az ingatlan terhelő korlátozásokat, jövőbeni hasznosításra vonatkozó lehetőségeket
- piaci keresleti-kínálati viszonyait.

**A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az ingatlanok jellegének megfelelően a valós piaci értéket a költségalapú érték megközelítés (DRC) módszerek segítségével határoztuk meg.**

Az ingatlan címe:	7900 Szigetvár belterület 285/3/A	
Helyrajzi száma:	285/3/A	Önálló: <input type="checkbox"/> Albetét: <input checked="" type="checkbox"/> X
Bejegyzett tulajdonos ( ok ), tulajdoni hányad ( uk ):	<b>Szigetvár Város Önkormányzata 1/1 rész</b>	
Az esetleges széljegyzet ( ek ) tartalma: Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek.	Bejegyzést nem tartalmaz <b>Önálló építmény földhasználati jog alapján                  illeti a Szigetvár belterület 285/3 HRSZ-t terhelő                  földhasználati jog</b> Önálló szöveges bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 285/C hrsz-ból. Részben alapincézett, földsztes-, emeletes tanuszoda funkciót betöltő önálló felépítmény szociális helyiségekkel, gépészeti terekkel. Városi gyógyfürdő, telkes lakóingatlanok, állatkórház, sportpálya, várépület. Szigetvár város északi részén, történelmi belvárostól cca: 500 m-re. Átlagosan, jellemzően burkolt mellékutakról közelíthető meg. Gépkocsi, autóbusz, vasút (autóbusz-, és vasúti pályaudvar cca.: 1,5 km-en belül) Az ingatlanok külön parkolóval nem rendelkezik, parkolás a szomszédos gyógyfürdő és strand parkolójában, valamint az ingatlanhoz vezető mellékutcában lehetséges. Összközmű (víz-, villany-, csatorna és földgáz) Az épület eredetileg gázenergiára volt alapozva, de az átadás után cca.: 1,5 évvel termásvíz hőjére alapuló felhasználásra tértek át. Ezért a meglévő gáz kiegészítő energiaforrásként rendelkezésre áll (mérőóra felszerelésre került). Rendelkezésre áll. Egyéb épület tanuszoda Jelenlegivel egyező <b>A létesítményről teljes-, részletes költségvetés                  nem áll rendelkezésre, ezért az                  értékmeghatározás során a Költségbecslési                  Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számoltunk.</b>	
Az ingatlanon jelenleg található:		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:		
Településen belüli elhelyezkedése:		
Megközelíthetősége:		
Közlekedési eszközök:		
Parkolási lehetőség		
Közművesítettség: Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások ( elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )		
Analóg vonal: A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint: Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		
Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló körülmények, tények:		

Az aktualizálandó és a jelenlegi-, aktualizált szakvélemény közti esetleges eltérések, megjegyzések.

Az aktualizálandó, 2013. 11. 12.-án készült szakértői vélemény elkészítése óta az ingatlan környezetében értéknövelő-, illetve értékcsökkentő változás nem történt, az az előzőekben leírtakkal egyező. A nyilvántartás adataiban lévő változások (tulajdonos váltás, jelzálogjog törlése) rögzítésre kerültek.

Az épület megnevezése:	Tanuszoda
Funkciója:	Tanuszoda
Becsült építési éve:	2007
Az utolsó felújítás éve ( ha volt ):	A szemlén kapott információk alapján tisztasági festés folyamatosan
Pince:	Van
Szintszám a földszint felett:	Van
Nettó alapterület (m <sup>2</sup> ):	1456,00
Alapozás, szigetelés:	Sávalap, pilléreknél pontszerűen kiszélesítve.
Tartó és válaszfalak	30 cm-es Ytong teherhordó és vázkitöltő falazat, válaszfalak hagyományos 10 cm-es válaszfaltégla.
Medence és gépház szerkezet:	Monolit vb. 30 cm-es fal és 25 cm-es fenéklemez, vízzáró betonból
Födémek:	Vb. és fafödém
Tetőszerkezet, héjalás:	Félnyereg fa tetőszerkezetek 15 cm-es közetgyapot hőszigeteléssel, légréssel és párazáró fóliával, VM. Zink állókorcos lemezfedéssel.
Külső felületek:	Símitott nemesvakolat 3 cm hőszigeteléssel.
Belső felületek:	Mészhabarcs vakolat fehér diszperziós festékekkel, vizes helyiségekben 2,1 m magasságig csempe burkolattal.
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag szerkezetű-, hőszigetelt üvegezésű ablakok és homlokzati ajtók, belső ajtók fémtokos telelemezelt fa ajtólapok, gépházon acélszerkezetű ajtólapal.
Padlóburkolatok:	Műgyantás beton és kerámia, vizes helyiségekben csúszásmentes kivitelben.

**Az aktualizálандó és a jelenlegi-, aktualizált szakvélemény közti esetleges eltérések, megjegyzések.**

Az épületgépészeti-, és villamosági szerkezetek (ivóvíz és csatornahálózat, tűzvíz ellátás, gázellátás, hőellátás, légtechnikai rendszer, uszodatechnikai szerkezet, villamosenergia ellátás, világítási rendszer stb.) az elsődleges, I. aktualizálást megelőző 2011. 04., 28.-án készült szakvéleményben leírtakkal egyező, azokban változás nem történt.

A szemlén látottak alapján, az épület állaga az aktualizálандó szakvélemény elkészülte óta nem változott. A gépészeti térben továbbra is látható vízesedés valószínűleg a nem megfelelő szigetelésre utalhat, mely tényt az avultatás során figyelembe vettük.

Összességében továbbra is megállapítható, hogy a létesítmény alaprajzi kialakítása jó, szerkezetépítési, belsőépítészeti munkái, az épületgépészeti és villamos rendszerei átlagos színvonalon, átlagos-, helyenként gyengébb minőségű anyagok felhasználásával, többnyire szakszerű kivitelezéssel készültek. Az üzemeltető hosszú távú célja továbbra is a szomszédos gyógy-, és termálfürdővel közös hasznosítás.

Az eredeti 2011. 04. 28.-án készült szakvéleményben az alapterület összege az általunk ellenőrzöttől eltér, kevesebb, mely összeadási hiba eredménye. Ezért az értékkilakítás során, az I. sz. aktualizálással egyezően, az abban számolt-, redukált-, kerekített, ingatlan - nyilvántartással egyező alapterülettel számoltunk.

A számítási táblázat első oszlopa fő munkanemenkénti bontását tartalmazza, a második oszlop a munkanemre jellemző "átlagos" fajlagos árakat, melyeket az Értébecslési Költségvetési Segédlet (ÉKS 2012) alapján határoztunk meg.

A 3-5 oszlop tartalmazza az avulási tetteket, melyek százalékosan kerültek megállapításra az ingatlan avulathoz szükséges adottságait figyelembe véve.

A 6. oszlop tartalmazza az avulatott értékkel csökkentett, azaz a nettó pótlási költséget.

Az avulathoz nélküli érték az utolsó, 2012-es ÉKS alapján számoltuk, mi szerint az ingatlant a segédletben szereplő fajlagos árak alapján, 2012-ben ezen az áron lehetséges megépíteni.

Az avulással csökkentett érték az avulathoz tényezők figyelembevételével meghatározott-, becsült piaci-, jelenlegi érték.

	Bruttó pótlási ktg. (Ft)	Avulás			Korrigált nettó pótlási költség Ft
		Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	Ft	%	%	%	Ft
Épületvillamosság	21 000	15%	15%	15%	12 897 Ft
Épületgépészet	60 453	5%	5%	15%	46 375 Ft
Uzodatechnika	20 341	5%	0%	15%	16 425 Ft
Földmunka, alapozás	13 480	5%	5%	15%	10 341 Ft
Beton és vasbeton munkák	53 320	5%	5%	15%	40 903 Ft
Szigetelési munkák	9 500	10%	10%	15%	6 541 Ft
Tetőfedő munkák	16 830	8%	6%	15%	12 371 Ft
Vakoló és felületképző munkák	6 085	10%	6%	15%	4 376 Ft
Burkolás	7 180	15%	12%	15%	4 565 Ft
Bádogos, asztalos, lakatos, üveges munkák	20 195	10%	7%	15%	14 368 Ft
Festés-mázolás	21 426	10%	10%	15%	14 752 Ft
Egyéb munkák	9 350	10%	10%	15%	6 437 Ft
Fajlagos költségek:	259 160				190 351 Ft
Munka és beépített anyagminőségtől való eltérés:				7,00%	
Bruttó pótlási költség korrigált fajlagos ára:					241 019 Ft
Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )					1 456 Ft
Avulás nélküli érték:					350 923 373 Ft
<b>Avulás nélküli-, kerekített (ÉKS 2012 alapján meghatározott), becsült érték:</b>					<b>350 900 000 Ft</b>
Építmény avulással csökkentett értéke:					277 150 856 Ft
<b>Építmény avulással csökkentett, kerekített, becsült értéke:</b>					<b>277 200 000 Ft</b>

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

*A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító és a hozamalapú megközelítés módszerével számolt értékek súlyozott figyelembe vételével határoztuk meg (50 % és 50 %-os arányban). Ennek oka a piaci összehasonlító adatok kínálati jellege miatti kockázati tényező, valamint az ingatlan bérbeadási lehetőségeinek kockázata.*

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	nem alkalmazott
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	277 200 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	nem alkalmazott
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	277 200 000 Ft
<b>Becsült forgalmi érték kerekítve</b>	<b>277 200 000 Ft</b>

A 2013. 11. 12.-én készült I. sz. aktualizálás és a jelenlegi szakvélemény során becsült értékekkel kapcsolatos megjegyzések:

Az aktualizálás során becsült jelenlegi forgalmi érték, az előző szakvéleményben meghatározott értéktől minimálisan, de eltér, alacsonyabb. Ennek oka az elmúlt, másfél évben keletkezett átlagos használatnak megfelelő állagromlás, mely az avulási korrekciók növekedését eredményezte.

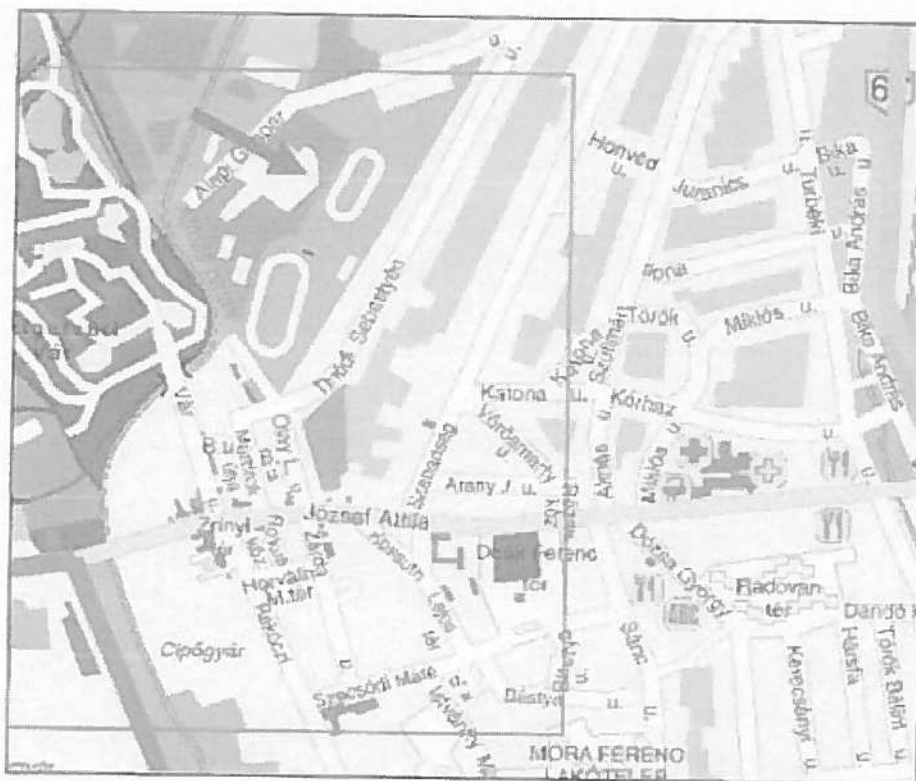
## HELYISÉGLISTA

Helyiség megnevezése	Padióburkolat	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Haszn. (%)	Red. Aapt. (m <sup>2</sup> )
<b>Alagsor</b>				
Gépház	műgyantás beton	61,88	0,95	58,79
Elektromos kapcsoló h.	kerámia	11,01	0,95	10,46
Kazánház	kerámia	13,66	0,95	12,98
Alagsor összesen:		86,55		82,22
<b>Földszint</b>				
Medence tér	kerámia	744,04	1,00	744,04
Raktár	kerámia	7,97	1,00	7,97
Szélfogó	kerámia	6,68	1,00	6,68
Közösségforgalmi tér	kerámia	69,12	1,00	69,12
Pénztár	kerámia	2,47	1,00	2,47
Ruhatar	kerámia	16,40	1,00	16,40
WC	kerámia	1,55	1,00	1,55
Kézmosó	kerámia	2,31	1,00	2,31
Ffi. WC	kerámia	2,05	1,00	2,05
Elektromos kapcsoló h.	kerámia	4,06	1,00	4,06
Kézmosó	kerámia	2,49	1,00	2,49
Moi WC	kerámia	1,54	1,00	1,54
Takarító szertár	kerámia	1,92	1,00	1,92
Vetkőző	kerámia	3,65	1,00	3,65
Masszázs	kerámia	8,22	1,00	8,22
Közlekedő	kerámia	9,98	1,00	9,98
Büfé fogyasztó	kerámia	41,12	1,00	41,12
Büfé fogyasztó	kerámia	11,51	1,00	11,51
Raktár	kerámia	4,03	1,00	4,03
Kézmosó	kerámia	1,11	1,00	1,11
WC	kerámia	1,10	1,00	1,10
Konditerem	kerámia	27,98	1,00	27,98
Raktár	kerámia	7,09	1,00	7,09
Raktár	kerámia	2,95	1,00	2,95
Lépcsőtér	kerámia	9,25	1,00	9,25
Közlekedő	kerámia	8,50	1,00	8,50
Csoportos öltöző	kerámia	9,51	1,00	9,51
Csoportos öltöző	kerámia	9,51	1,00	9,51
Előtér	kerámia	1,40	1,00	1,40
Előtér	kerámia	1,50	1,00	1,50
Női öltöző	kerámia	21,88	1,00	21,88
Női mosdó-zuhanyzó	kerámia	9,25	1,00	9,25
Ffi. öltöző	kerámia	23,52	1,00	23,52
Ffi. mosdó-zuhanyzó	kerámia	9,61	1,00	9,61
Előtér	kerámia	3,39	1,00	3,39
WC	kerámia	1,19	1,00	1,19
WC	kerámia	1,39	1,00	1,39
Előtér	kerámia	4,02	1,00	4,02
WC	kerámia	1,73	1,00	1,73
Piszoár	kerámia	2,05	1,00	2,05
Közlekedő	kerámia	9,71	1,00	9,71
Mozgássérült mosdó	kerámia	8,07	1,00	8,07
Takarító szertár	kerámia	3,00	1,00	3,00



Közlekedő	kerámia	8,84	1,00	8,84
Szauna	kerámia	5,56	1,00	5,56
Szauna-pihenő	kerámia	8,86	1,00	8,86
Zuhanyzó	kerámia	6,57	1,00	6,57
Szolánium	kerámia	9,71	1,00	9,71
Úszómester	kerámia	4,68	1,00	4,68
Orvosi szoba	kerámia	5,18	1,00	5,18
Sportkőri hg.	kerámia	6,46	1,00	6,46
Sportszertár	kerámia	13,55	1,00	13,55
Raktár	kerámia	10,86	1,00	10,86
Bejárati terasz	kerámia	32,37	0,10	3,24
Büfé terasz	kerámia	16,60	0,15	2,49
Földszint összesen:		1 249,06		1 205,82
<b>Galéria</b>				
Lelátó	kerámia	50,22	1,00	50,22
Géptechnikai gépház	műgyantás beton	42,56	0,75	31,92
Galéria összesen:		92,78		82,14
<b>Emelet</b>				
Közlekedő	kerámia	18,61	1,00	18,61
iroda	kerámia	11,37	1,00	11,37
iroda	kerámia	8,39	1,00	8,39
Pihenő	kerámia	23,23	1,00	23,23
Szem. női ölt. Zuh.	kerámia	11,58	1,00	11,58
Szem. ffi. ölt. Zuh.	kerámia	8,65	1,00	8,65
Szem. női WC	kerámia	1,88	1,00	1,88
Szem. ffi. WC	kerámia	1,83	1,00	1,83
Emelet összesen:		85,54		85,54
<b>Épület összesen:</b>		<b>1 513,93</b>		<b>1 455,72</b>
<b>Épület összesen kerékitve:</b>		<b>1 514,00</b>		<b>1 456,00</b>

### Településen belüli elhelyezkedés



Kijelentjük, hogy munkánkat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásunk szerint lelkiismeretesen végeztük el, az értékelés tárgyát képező ingatlanai és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségünk nem áll fenn, az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek, vagy hiányos hozzáértés hatása-inak.

Az értékelés időpontjában fennálló pénzügyi és gazdasági válság piaci érték befolyásoló hatásának vizsgálataira a legalkalmasabb eszközöket használtuk fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bi-zonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona-ra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, ha-csak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetőek, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszeri eljárással nem lehetnének tisztázhatók.

Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közítettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.

Jelen vagyone-rtékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az in-gatlanok tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon átruházási okiratokban, vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.

Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat teljes mértékben betartották. Továbbá azt is feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől, vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelen-tésben szerepelnek. A jelentésben közített értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékbecslés érvényességi ideje 3 hónap.

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Alaprajz

Fotók

Vízjogi üzemeltetési engedély

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresé  
Vissza főmenü

A megrend  
edő díj  
0 Ft

Szög

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BANCK Szeged Városi Járás Hivatala Földhivatali Osztály  
Szeged 7900 Szeged, Községi tér 16. H-34

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7701/2015

2015.04.14

SZEGEDVÁR

Belterület 285/3/A helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés

terület tulajdoni forma  
m<sup>2</sup>

egyéb épület: tanuszoda  
Bejegyző határozat: 30146/8/2013.01.10

1456 önkormányzati

2. bejegyző határozat: 30146/8/2013.01.10  
Önálló építvány földhasználati jog alapján

3. bejegyző határozat: 30146/8/2013.01.10  
illetve a SZEGEDVÁR Belsőterület 201/3 HASZ-t terhelő földhasználati jog

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényes idő: 32328/2/2010.04.23  
jogcíme: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SZEGEDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 7900 SZEGEDVÁR Irinyi tér 1  
törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 30146/8/2013.01.10

Önálló szerves bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 295/C rész-ből.

Er a tulajdoni lap közgazdasági hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító



269/1

270

271

272

273

274

275

276

1/5

260/4

260/3

260/2

260/15

260/14

260/13

260/12

260/11

260/17

285/3

260/18

Tanuszoda

285/2

(259)

259

258/2

258/1

(260/16)

257/2

257/4

260/16

med

205/M







# FOTÓK



Ingatlan megközelíthetősége



Ingatlan megközelíthetősége



Homlokzat (főbejárat)



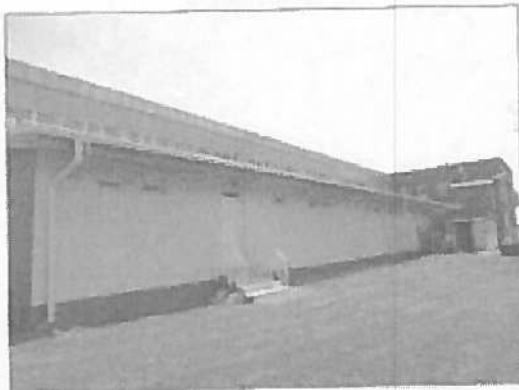
Homlokzat (büfé terasz)



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Közönségforgalmi tér (jobbra pénztár és ruhatár)



Pénztár, ruhatár



Közlekedő



Öltöző



Öltözők



Mozgáskorlátozott WC



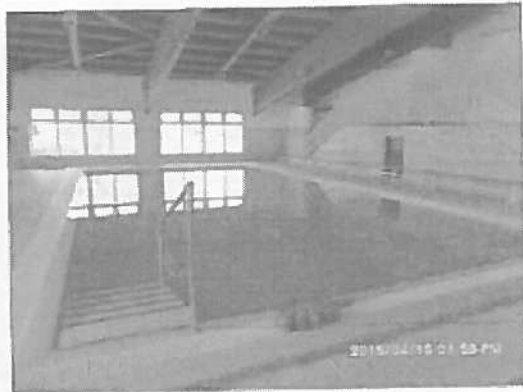
Öltöző



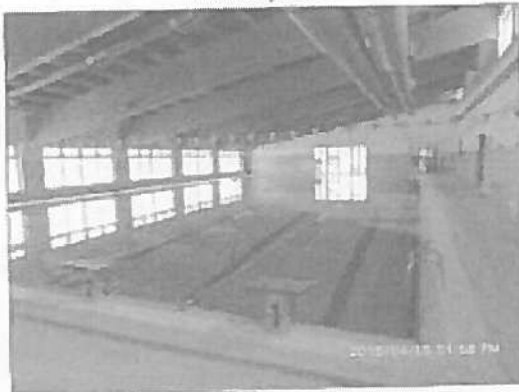
Oktató medence tér



Zuhanyzók



Oktató medence



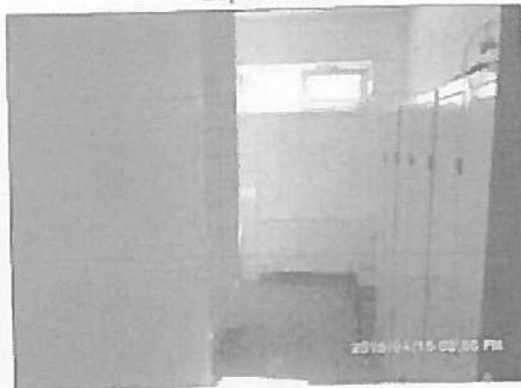
Úszómedence



Lépcsőház



Előtér



Oltozó



Mosdó-WC-k



Iroda



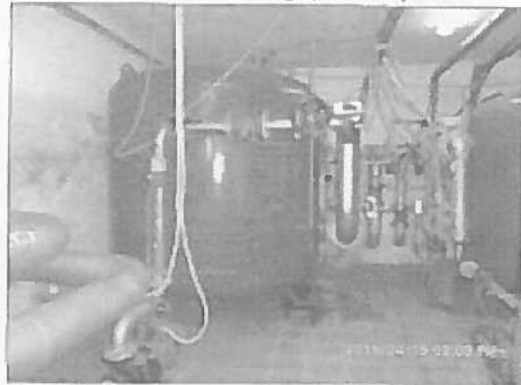
Étkező



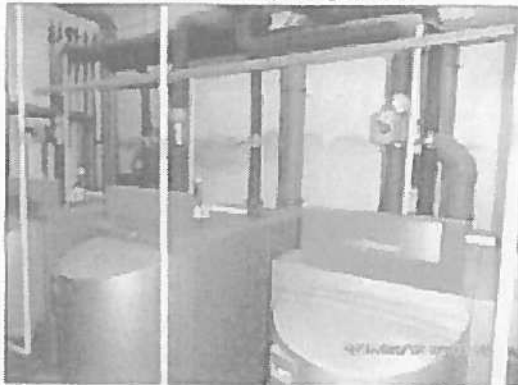
Fűtő és vízforgató gépház bejárata



Fűtő és vízforgató gépház



Fűtő és vízforgató gépház



Kazánház



Vízóra



2008-09-10

**Dél-dunántúli Környezetvédelmi,  
Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség**

mint I. fokú hatóság

Ügyiratszám: 7859-12/2008-9256

Előadó: Dr. Kakuszi Istvánné / Zsné

Témafelelős: Bodó Tamás

Tárgy:Szigetvári tanuszoda  
vízellátása és használt vizek  
elvezetésének vízjogi  
üzemeltetési engedélye

Vksz.:

B. LXIV/228.

**HATÁROZAT****A Sziget-Víz Kft.**  
(7900 Szigetvár, Gyár u. 1.)

üzemeltető kérelmére és részére

**VÍZJOGI ÜZEMELTETÉSI ENGEDÉLY-t**

ad ki az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság, amelyben a megvalósulási dokumentáció, valamint a 2008. január 2-án készített üzemeltetési szabályzat alapján – az alább részletezett feltételek szerint – engedélyezi a szigetvári tanuszoda vízellátását és használt vizek elvezetését biztosító víziműveinek üzemeltetését.

**I. Általános adatok:**1.1. **Vízművek célja:**

A Szigetvári Tanuszoda vízellátásának biztosítása, használt- és szennyezett vizeinek elvezetése

1.2. **Vízellátás biztosítása:**-közütemi hálózatról, bekötéssel  
-22 m<sup>3</sup>/d termálvizet átvesz Szigetvári  
Termálfürdőtől  
1615-20/2008-482. számú vízjogi  
üzemeltetési engedély alapján)1.3. **Medencék adatai:****Fedett medencék:**1.3.1. **Úszómedence(vízviszaforgató):**

típus: úszó

Válaszban kizárólagunkkal, valamint KÖZ és az eljárásban érintett telephelyeknek KTV számú megadtni

Felügyelőség központja      Mérőközpont  
Pécs, Papnövelde u. 13. H-7602, Pf.: 412      Pécs, Szendőrnai u. 6. H-7615  
Tel.: +36 (72) 567-100 Fax: +36 (72) 567-103      Tel.: +36 (72) 567-200, Fax: +36 (72) 567-201

E-mail: del@dundtuli@szoldhatosag.hu • Tájékoztató: www.dkvf.hu

vízfelület: 316 m<sup>2</sup>  
 térfogat: 474 m<sup>3</sup>  
 vízmélység: 1,50 m  
 vízhőmérséklet: 26-28 C<sup>o</sup>  
 kiegyenlítő tartály térfogata: 7,4 m<sup>3</sup>  
 szivattyú: Grundfos NB 80-160/153  
 típus (1db)  
 Q= 126 m<sup>3</sup>/h H=27m  
 Hidroferr típus. Aquafil-III homokszűrő  
 (1 db)

1.3.2. Tanmedence (víz visszaforgató):

típus: tanuló  
 vízfelület: 75 m<sup>2</sup>  
 térfogat: 78,75 m<sup>3</sup>  
 vízmélység: 1,05 m  
 vízhőmérséklet: 28-32 C<sup>o</sup>  
 kiegyenlítő tartály térfogata: 4,5 m<sup>3</sup>  
 szivattyú: Grundfos NB 50-125/135  
 típus (1db)  
 Q= 52 m<sup>3</sup>/h H=22 m  
 Hidroferr típus. Aquafil-III homokszűrő  
 (1 db)

1.4. Az elfolyó vizek befogadója:

1.4.1. Befogadó: 1615-20/2008-482. számon engedélyezett Termálfürdő átemelőjén keresztül a városi szennyvízelvezető hálózat

Tanuszoda átad Termálfürdőnek:

Használt vizek (átemeléssel):

-Úszó medence (7,4+474 m<sup>3</sup> évente 2-szer)  
 -Tanmedence (4,5+79 m<sup>3</sup> évente 2-szer)

Visszamosató vizek:

-Úszó medence (150 m<sup>3</sup>/hó)  
 -Tanmedence (150 m<sup>3</sup>/hó)

Medencék mosóvizei (átemeléssel):

-Úszómedence (50,5 m<sup>3</sup>)  
 -Tanmedence (11 m<sup>3</sup>)

2. Engedélyezett víziművek:

2.1. Vízelosztás létesítményei:

<u>Vízellátó vezeték:</u>	átmérő	anyag	hossz
	D <sub>k</sub> 90 mm	KPE	150 fm

2.2. Szennyvizek, használt vizek elvezetése:

	átmérő	anyag	hossz
összesen:	NA 100-200	KG-PVC	292 fm
nyomó:	D <sub>k</sub> 90	KPE	48 fm

2.3. Az elfolyó vizek befogadója, elvezetése:

2.3.1. Befogadó: A 1615-20/2008-482.számon engedélyezett Termálfürdő átemelőjén keresztül a városi szennyvízelvezető hálózat

Tanuszoda átad Termálfürdőnek:

Használt vizek(átemeléssel):

-Úszó medence (7,4+474 m<sup>3</sup> évente 2-szer)

-Tanmedence (4,5+79 m<sup>3</sup> évente 2-szer)

Visszamosató vizek:

-Úszó medence (150 m<sup>3</sup>/hó)

-Tanmedence (150 m<sup>3</sup>/hó)

Medencék mosóvizei(átemeléssel):

-Úszómedence (50,5 m<sup>3</sup>)

-Tanmedence (11 m<sup>3</sup>)

Az egyéb jellemző adatokat az engedély alapját és mellékletét képező tervdokumentáció tartalmazza.

3. Az üzemeltetés során a következő előírásokat kell betartani:

3.1. Az engedélyezett víziműveket állandóan jókarban kell tartani, és az engedélynek megfelelően üzemeltetni.

3.2. Az ellenőrzés feltételeit biztosítani kell az engedélyező hatóságok részére.

3.3. Az üzemeltető köteles folyamatosan gondoskodni arról, hogy az üzemeltetés megfeleljen a 21/2002. (IV.25.) KőViM rendeletben meghatározott követelményeknek.

3.4. Az engedélyezett vízimű és vízhasználat ellenőrzésének feltételeit a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi valamint a közegészségügyi hatóság részére biztosítani kell. Az ellenőrzés során az üzemeltető minden olyan iratot, okiratot rendelkezésre köteles bocsátani, melyekkel a 21/2002. (IV.25.) KőViM rendelet értelmében rendelkeznie kell, így különösen:

- üzemeltetési engedély,
- üzemeltetési szabályzat,
- kezelési, karbantartási utasítások, gépkönyvek,
- ügyeletre, tartálykocsis ellátásra, laborhátterre vonatkozó megállapodások,
- üzemnapló,
- vízkorlátozási terv,
- vízminőségvizsgálati adatok stb.

- 3.5. A hatályos 12/1997. (VIII.29.) KHVM rendelet alapján a hálózatba jutó víz gázvizsgálatát el kell végezni, és annak eredményét meg kell küldeni a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatósághoz. A határértéket meghaladó metángáz - tartalom esetén a vízmű csak az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság által engedélyezett gáztalanító berendezés felszerelésével, illetve a szükséges biztonsági előírások betartásával üzemeltethető.
- 3.6. A kút(ak) környezetében a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kialakított belső védőterület fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. A külső védőövezetre vonatkozó előírások betartását ellenőrizni kell.
- 3.7. Az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóságnak engedélyes köteles bejelenteni és az engedély módosítását kérelmezni:
- a vízmű bármilyen megváltoztatására irányuló szándék esetében, és ezt tervekkel dokumentálni kell.
  - a tulajdonos, az üzemeltető személyében bekövetkezett változás esetén (okiratokkal igazolva).
- Amennyiben engedélyes a bejelentést 30 napon belül nem vagy nem megfelelően teszi meg, az engedély gyakorlásával összefüggő kötelezettségek az engedélyest terhelik.
- 3.8. Az üzemeltetést a jóváhagyott üzemeltetési szabályzat alapján megfelelő képesítéssel rendelkező személynek kell végezni.
- 3.9. A vízjogi üzemeltetési engedélyben szereplő jogok és kötelezettségek az engedélyes jogutódját is megilletik, illetve terhelik.
- 3.10. Az ÁNTSZ Baresi, Szigetvári, Szentlőrinci Kistérségi Intézete Szigetvári Kirendeltség 2005-2/2008. iktatószámom az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:
- „SZIGET-VÍZ Kft. (Szigetvár, Gyár u. 1. sz.) Szigetvári tanuszoa vízjogi üzemeltetési engedélyéhez – intézetünk nyilvántartásában rendelkezésre álló dokumentáció alapján – közegészségügyi szakhatósági hozzájárulást adok – feltétel tűzése nélkül.”*
4. A vízjogi engedély 2013. október 31-ig érvényes, mely idő letelte után érvényét veszti, de fenti időpontig - jogszabályban meghatározott feltételek, továbbá események bekövetkezése esetén - hivatalból vagy kérelemre módosítható, szüneteltethető és vissza is vonható.

Vízügyi felügyeleti kategória: III.



A határozat ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül az Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Főfelügyelőséghez címzett, de az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóságnál előterjesztett két példányos fellebbezéssel lehet élni.

A fellebbezési eljárás igazgatási szolgáltatási díja a hatósági eljárás díjának 50 %-a, azaz 28.800,- Ft, melyet a Magyar Államkincstárnál vezetett Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 10024003-01711837-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlára kell – a közlemény rovatban ügyiratszámra utalással – átutalni és az átutalási megbízást (annak hiteles másolatát) a felügyelőség részére meg kell küldeni.

## INDOKOLÁS

Az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság – a szigetvári tanuszoda vízellátása, vízkezelése és használt víz elvezetése tárgyában – 4402-20/2007-9256. iktató-, és B. LXIV/228. vízikönyvi számon vízjogi létesítési engedélyt adott ki Szigetvár Város Önkormányzata részére.

Az engedélyezett művek megépültek. A műszaki átadás-átvételi eljárás 2007. 10.16-án befejeződött.

E körülményre tekintettel a Sziget-Víz Kft. 1-949/2008. iktatószámú levelében 2008. 04. 24-én vízjogi üzemeltetési engedély iránti kérelmet nyújtott be az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóságnál.

Kérelméhez csatolta a megvalósulási dokumentációt és a tanuszoda üzemeltetési szabályzatát.

Az ÁNTSZ Barcsi, Szigetvári, Szentlőrinci Kistérségi Intézete Szigetvári Kirendeltség 2005-2/2008. iktatószámom az alábbi indokolással adta meg szakhatósági állásfoglalását az ügyben:

*„Szakhatósági állásfoglalásomat a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. Törvény 45. § (1) bekezdése, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) d. pontjában, a közfürdők létesítéséről és működéséről szóló 121/1996. (VII.24.) Korm. rendelet, a közfürdők létesítésének és üzemeltetésének közegészségügyi feltételeiről szóló 37/1996. (X.18.) NM rendelet, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 27. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben közegészségügyi szakhatóságként eljárva adom meg.”*

A kérelem műszaki felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy a megvalósított vízművek a rendelkező részben foglaltak betartása mellett üzemeltethetők, a vízgazdálkodás rendjébe illeszkednek.

Az ismertetett tényállás alapján az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (V.t.) 28. §-ának (1) bekezdése és 29. §-ának (1) bekezdése, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 5. §-a értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A vízjogi üzemeltetési engedély érvényességi ideje a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 26. §-a alapján került megállapításra.

A vízügyi felügyeleti kategória megállapítására a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 21. § (6) bekezdése alapján került sor.

Az I. fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság tárgyi ügyben, mint joghatósággal rendelkező magyar hatóság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. (továbbiakban: Kct.) 18. § (1) bekezdése, vízügyi hatóságként a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 17. § (2) és 38. § (1) bekezdése alapján járt el.

A felügyelőség illetékességi területéről a Korm. rendelet 2. számú mellékletének IV. 4. pontja rendelkezik.

A határozat elleni jogorvoslat lehetőségét a Kct. 98. § (1) bekezdése biztosítja.

A fellebbezés díja a környezetvédelmi, természetvédelmi, valamint a vízügyi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 33/2005. (XII. 27.) KvVM rendelet 2. § (1) bekezdése alapján, e rendelet 1. számú melléklete I. fejezet 20.5.1., 21. pontjai, valamint a 2. § (4) bekezdése szerint került megállapításra.

P é c s, 2008. szeptember 8.

Jeszták Lajos igazgató  
megbízásából



Dr. Novák Katalin  
hatósági ig. h. t.

Kapják:

1. Sziget-Víz Kft.  
7900 Szigetvár, Gyár u. 1. + 1 pld terv + 1 pld üzemeltetési szabályzat  
jogerősítés után „TTV“
2. Szigetvár Város Önkormányzata  
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. „TTV“
3. ÁNTSZ Barcsi, Szigetvári, Szentlőrinci Kistérségi Intézete Szigetvári  
Kirendeltség 7900, Szigetvár, Széchenyi u. 1. „R“
4. Dél-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság  
7623 Pécs, Köztársaság tér 7. –szk-
- 5-6. Dél-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság  
Pécsi Szakaszmenökség –szk-
7. VVO
8. VKJ nyilvántartás
9. Vízikönyv + 1 pld terv, + 1 pld üzemeltetési szabályzat
10. Irattár

## KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

### **Szigetvár Város Önkormányzata**

székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószáma: 15724193-2-02

törzskönyvi azonosító: 724199

KSH statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

képviseli: dr. Vass Péter polgármester;

a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről a

### **Szigetvári Gyógyfürdő Kft.**

székhelye: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén utca 1/1.

cégjegyzékszám: Cg.02-09-080501

adószáma: 24769460-2-02

képviseli: Szalaics Ákos ügyvezető

a továbbiakban: **Feladatellátó**

együttesen mint Felek között az alábbi feltételekkel:

### 1. ELŐZMÉNYEK

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 13.§ (1) bek. alapján (a továbbiakban: Möt.) az Önkormányzat feladata az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások, a sport, ifjúsági ügyek, mely tevékenységek közfeladatnak minősülnek.

A fenti közszolgáltatási feladatokból az „egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások” és a „sport ügyek” biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátásával az Önkormányzat 5 éves határozott időtartamra Feladatellátót bízta meg.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglalt szerződés, a Közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 9. §-ban foglalt rendelkezések alapján nem minősül közbeszerzési eljárás köteles ügyletkötésnek.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés megfelel Az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozatnak (HL L 7., 2012.1.11., 3-10. o.)

Felek rögzítik továbbá, a jelen szerződés tartalma és tárgya megfelel az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény előírásainak.

## 2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### 2.1 Fogalom meghatározások

A Szerződésben az alábbi nagy kezdőbetűs fogalmak és kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- (a) Alapdíj/Átalánydíj ahogyan azt a Szerződés 1. sz. melléklete (Kompenzáció számításának módszere) meghatározza;
- (b) Belső Szabályzatok a Feladatellátó által a Jó Szakmai Gyakorlattal és a Külön Jogszabályokkal összhangban a Közfeladat-ellátási Kötelezettség körébe tartozó tevékenységekkel kapcsolatban készített és a Feladatellátó legfőbb szerve által jóváhagyott belső szabályzatok;
- (c) Közbeszerzési Szabályzat a Feladatellátó által – szükség szerint - készített és a Feladatellátó legfőbb szerve által jóváhagyott szabályzat, amely a Közreműködők kiválasztásának szabályait rögzíti a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Kbt.) összhangban;
- (d) Egyéb Tevékenység Feladatellátó tevékenységi körével összhangban a Szerződés 4.5 pontjában (Közfeladat-ellátási Kötelezettség) meghatározott Közfeladat-ellátási Kötelezettsége körén, azaz a Közfeladat-ellátási Tevékenységen kívül végzett egyéb tevékenység;
- (e) Előirányzott Kompenzáció az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében előirányzott, a Szerződés 6.4 pontjában (Az Előirányzott Kompenzáció meghatározása) foglalt eljárás alapján megállapított, a tárgyévben Feladatellátónak előirányzott Kompenzáció;
- (f) Éves Működési Jelentés Feladatellátó által a Szerződés 8.1 pontjában (Feladatellátó beszámolási kötelezettsége) foglaltak szerint a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítéséről az Önkormányzatnak évente készített beszámoló;
- (g) Jó Szakmai Gyakorlat azon folytonosan változó gyakorlat, módszerek, műszaki eljárások és normák összessége, amelyet az Európai Unióban, általánosan elfogadnak és széles körben alkalmaznak;
- (h) Jogos Kompenzációigény azon összeg, amelyre Feladatellátó az általa a Szerződés és az Éves Közfeladat-ellátási Szerződés alapján egy adott naptári évben ténylegesen teljesített Közfeladat-ellátási Kötelezettség ellentételezéseként jogosult, és amely évente utólag a Szerződés 6.6 pontjában (Éves Elszámolás) foglaltak szerint kerül meghatározásra;
- (i) Kifizetett Kompenzáció a tárgyévben az Előirányzott Kompenzáció alapján Feladatellátónak az Önkormányzat tárgyévi költségvetése terhére ténylegesen kifizetett Kompenzáció;
- (j) Kizárólagos Jog az Önkormányzat által a Feladatellátó részére a Szerződés 4.5. pontjában meghatározott Közfeladat-ellátási Kötelezettség ellátása céljából biztosított kizárólagosság
- (k) Kompenzáció a Közfeladat-ellátási Kötelezettség ellátásának ellentételezéseként a Szerződés 6. pontja és 1. számú melléklete (Kompenzáció meghatározása, kifizetése és éves elszámolása)

szerint Feladatellátó részére az Önkormányzat költségvetése terhére teljesítendő kifizetés;

- (l) *Költségtérítés* ahogyan azt a Szerződés 1. sz. melléklete (Kompenzáció számításának módszere) meghatározza;
- (m) *Közreműködő*: Feladatellátó által a Közfeladat-ellátási Kötelezettsége teljesítése érdekében a Szerződés 7. pontjának (Közreműködő igénybevétele) rendelkezéseivel összhangban megkötött szerződéssel bevont szervezet vagy személy;
- (n) *Közfeladat-ellátási Kötelezettség* a Feladatellátónak a Szerződés 4.5. pontjában (Közfeladat-ellátási Kötelezettség) meghatározott közszolgáltatások nyújtására vonatkozó kötelezettsége;
- (o) *Közfeladat-ellátási Tevékenység Bevétele* ahogyan azt a Szerződés 1. sz. melléklete (Kompenzáció számításának módszere) meghatározza
- (p) *Közfeladat-ellátási Tevékenység Költsége* ahogyan azt a Szerződés 1. sz. melléklete (Kompenzáció számításának módszere) meghatározza;
- (q) *Közfeladat-ellátási Tevékenység* a Feladatellátónak a Szerződés 4.5. pontjában (Közfeladat-ellátási Kötelezettség) meghatározott Közfeladat-ellátási Kötelezettsége körében folytatott tevékenysége;
- (r) *Külön Jogszabályok*: az Önkormányzatnak a Közfeladattal és annak ellátásával kapcsolatos rendelete vagy határozata.
- (s) *Lejárat Napja* a Szerződés hatálybalépésétől számított 5 év (Kbt. 9.§ (3) bek.)
- (t) *Változódíj* ahogyan azt a Szerződés 1. sz. melléklete (Kompenzáció számításának módszere) meghatározza;
- (u) *Vis Maior Esemény* bármely olyan esemény, amelyet a Szerződés 11. pontja (Vis Maior Események) ekként határoz meg;
- (v) *Ügyfél* Feladatellátó által a Közfeladat-ellátási Tevékenység körében nyújtott szolgáltatást vagy szolgáltatásokat igénybe vevő személy;
- (w) *Kompenzáció* alatt hatályos magyar számviteli/adójogszabály értelmezésében támogatás értendő.

## 2.2 *Értelmezés*

A Szerződésben az alábbi fogalmakra történő bármely hivatkozás előfordulásakor:

- (a) *jogszabály* bármely félre kötelező erővel bíró közösségi, vagy nemzeti jogszabály
- (b) *valamely jogszabályra való utalás* mindig annak alkalmazandó és hatályos szövegére történő hivatkozás;
- (c) *jogszabályváltozás* a Szerződés keltét követően bármely jogszabály bevezetése, hatályba lépése, megváltozása;
- (d) *eszköz* mindennemű jelen és jövőbeli ingó és ingatlan, illetve bármilyen bevétel, követelés vagy jog;
- (e) *engedély* bármely engedély, jóváhagyás, hozzájárulás, mentesítés vagy nyilvántartásba vétel;
- (f) *lényeges* bármely olyan esemény vagy körülmény, amely az adott Fél Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése (teljesítési képessége) szempontjából jelentős;

- (g) Fél az Önkormányzat, illetve a Feladatellátó bármelyike, Felek az Önkormányzat és a Feladatellátó együttesen;
- (h) személy természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, bármilyen gazdálkodó szervezet, illetve állami- vagy kormány szerv, illetve önkormányzat;
- (i) forint Magyarország törvényes fizetőeszköze;
- (j) a Szerződés magában foglalja a hozzá csatolt valamennyi mellékletet és elválaszthatatlan részét képezi a mindenkor hatályos Éves Közfeladat-ellátási Feladatterv; és
- (k) a címek a hivatkozások megkönnyítését szolgálják, és nem befolyásolják a Szerződés értelmezését.

### 3. A FELEK NYILATKOZATAI

#### 3.1 Feladatellátó nyilatkozatai

Feladatellátó a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) Feladatellátó a magyar jogszabályok szerint létrejött, bejegyzett és működő társaság.
- (b) Feladatellátó jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (c) a Feladatellátónak a Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek, érvényesek és kötelező erejűek;
- (d) a Szerződés Feladatellátó általi aláírása és az abban foglalt jogok Feladatellátó általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Feladatellátó általi teljesítése nincsen ellentétben:
  - (i) a Feladatellátó társasági okirataival;
  - (ii) a Feladatellátóra vonatkozó jogszabályokkal; vagy
  - (iii) semmilyen a Feladatellátó vagy a Feladatellátó vagyona tekintetében kötelező érvényű megállapodással;
 mindhárom esetben oly módon, hogy az ellentét veszélyezteti a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítését;
- (e) Feladatellátó rendelkezik illetve – amennyiben szükséges - a jövőben beszerez minden olyan, jogszabály által előírt engedélyt, amely a Közfeladat-ellátási Tevékenység folytatásához szükséges;
- (f) Feladatellátó rendelkezik a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel;
- (g) Feladatellátó ellen nincs folyamatban olyan bírósági, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás, amely kedvezőtlen elbírálás esetén veszélyezteti a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítését, és a Feladatellátó legjobb tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyeget.

#### 3.2 Önkormányzat nyilatkozatai

Az Önkormányzat a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) az Önkormányzat jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (b) az Önkormányzat Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek,

- érvényesek és kötelező erejűek; valamint*
- (c) *a Szerződés Önkormányzat általi aláírása és az abban foglalt jogok Önkormányzat általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Önkormányzat általi teljesítése nincsen ellentétben: az Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatával; vagy az Önkormányzatra vonatkozó jogszabályokkal; mindkét esetben oly módon, hogy az ellentét veszélyezteti a Kompenzáció teljesítését.*

#### 4. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 4.1. Felek a Szerződésben – a vonatkozó jogszabályokkal összhangban – meghatározzák a Feladatellátót terhelő Közfeladat-ellátási Kötelezettség tartalmát, valamint területi és időbeli hatályát.
- 4.2. Felek a feladat-ellátási kötelezettség mennyiségi és minőségi paramétereit akként rögzítik, hogy a 4.5. pontban meghatározott feladatok, az elvárható jó színvonalon, teljeskörűen kerülnek megvalósításra.
- 4.3. Felek a Szerződésben rögzítik azon Kompenzációnak a mértékét, kiszámításának módját, valamint kifizetésének módját és feltételeit, amelyet az Önkormányzat nyújt Feladatellátónak a Közfeladat-ellátási Kötelezettség Feladatellátó általi teljesítésének ellentételezéseként annak érdekében, hogy a Közfeladat-ellátási Kötelezettségekből eredő költségek fedezete biztosított legyen. Feladatellátó kizárólag a bevétellel nem fedezett költségei kompenzálására jogosult, a támogatásként nyújtott kompenzáció nem befolyásolja az árat.
- 4.4. Felek a Közfeladat-ellátási Kötelezettséggel összefüggésben az egyes fejlesztési projektek tekintetében Önkormányzat által Feladatellátónak adott, Feladatellátó tevékenységi körébe tartozó feladatokról és azok ellátásának kompenzációjáról külön megállapodásokat kötnek, mely megállapodások jelen szerződés mellékleteit képezik.
- 4.5. *A Közfeladat-ellátási Kötelezettség*  
Felek rögzítik, hogy a Feladatellátó a jelen pontban meghatározott közfeladat-ellátási feladatok teljeskörű megvalósítása érdekében az Önkormányzattól kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat által meghatározott közfeladat-ellátási feladatokat végez.  
Feladatellátó a Szerződés alapján az Önkormányzat, mint megbízó részére az alábbi Közfeladat-ellátási Tevékenység ellátására köteles:
- a) a célkitűzéseivel összhangban segíti a testneveléssel és sporttal foglalkozó szervezeteket,
  - b) közreműködik az Önkormányzat sportkonceptiójának felülvizsgálatában, megvalósítja a sport hosszú távú fejlesztési céljainak megfelelő helyi sportkonceptiót,
  - c) fenntartja és működteti az Önkormányzat tulajdonát képező, részére üzemeltetésre vagyongazdálkodásba adott sportlétesítményt (Tanuszoda),



- d) segíti a c. pont szerinti létesítményben a területi versenyrendszerek kialakítását, működtetését, sportrendezvények szervezését,
- e) segíti a város területén működő testnevelési, diák- és szabadidősport, tevékenységét,
- f) közreműködik a diák- és szabadidőport események lebonyolításában,
- g) együttműködik az illetékességi területén működő testneveléssel és sporttal foglalkozó állami, önkormányzati szervekkel, társadalmi és egyéb szervezetekkel, különösen a nevelési-oktatási intézményekkel,
- h) helyet biztosít a tömeg-, diák- és lakossági sportrendezvények lebonyolításához.
- i) Ellátja a sportról szóló 2004. évi I. tv. /Sporttv./ 55. § (2) bekezdésében meghatározott feladatokat a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 27.§ (11) – (13) bekezdései rendelkezéseivel összhangban.

## 5. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS TERÜLETI HATÁLYA

Felek a jelen közfeladat-ellátási Szerződést annak aláírásától számított 5 éves időtartamra kötik, a feladatokat az Önkormányzat közigazgatási területén belül látja el. E körben Feladatellátó elsősorban a Tanuszoda és Gyógyfürdő ingatlanokat hasznosítja.

## 6. A FELADATELLÁTÁSHOZ NYÚJTOTT KOMPENZÁCIÓ MEGHATÁROZÁSA, KIFIZETÉSE, HAVI ÉS ÉVES ELSZÁMOLÁSA

- 6.1. Felek külön Szerződésben rögzítik azon támogatásnak a mértékét, valamint kifizetésének módját és feltételeit, ütemezését, amelyet az Önkormányzat nyújt Feladatellátónak a keretfinanszírozás elkerülésére, és az általános költségek egy részének fedezetére.

Felek a Közfeladatellátási Kötelezettséggel összefüggésben az Önkormányzat által Közszolgáltatónak eseti alapon nyújtott esetleges beruházási támogatásokról külön megállapodást kötnek.

### 6.2. *Kompensáció*

Feladatellátó a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítése ellentételezéseként Kompensációra jogosult, illetve az Önkormányzat a Kompensáció teljesítésére köteles a Szerződésben meghatározott feltételekkel.

### 6.3. *Kompensáció számítása*

A Kompensáció mértékét a Szerződés mellékletében (Kompensáció számítási módszere) foglaltak szerint forintban kell meghatározni.

### 6.4. *Keresztfinanszírozás tilalma*

Feladatellátó a Kompensációt kizárólag a Közfeladat-ellátási Tevékenység Költségének finanszírozására jogosult és köteles felhasználni.

A nem a Közfeladat-ellátási Tevékenység Költségének finanszírozására felhasznált, az Önkormányzat költségvetése terhére kifizetett Kompensáció

tekintetében Feladatellátót visszafizetési kötelezettség terheli (olyan mértékig, amilyen mértékben a Kifizetett Kompenzáció nem a Közfeladat-ellátási Tevékenység Költségének finanszírozására került felhasználásra). A nem szerződésszerűen felhasznált összeget Feladatellátó az Önkormányzat általi tényleges kifizetés és a Feladatellátó általi tényleges visszafizetés között eltelt időszakra felszámított kamattal növelten köteles visszafizetni. A kamatláb megegyezik a jegybanki alapkamat mértékkel.

6.5. *Az Előirányzott Kompenzáció meghatározása*

Feladatellátó köteles minden évben legkésőbb október 31-ig az Önkormányzatnak átadni a következő naptári évre vonatkozó előzetes üzleti terve és a *Közfeladat-ellátási Feladatterve alapján*, a Szerződés mellékletében (Kompenzáció számítási módszere) foglaltak szerint a következő naptári évre vonatkozó tervezett Kompenzáció igényét.

Az Önkormányzat jogosult a Feladatellátó által benyújtott Kompenzáció igényt ellenőrizni és indokolt esetben arról egyeztetéseket kezdeményezni.

A Felek által kölcsönösen elfogadott Kompenzáció igény alapján az Önkormányzat mindenkor éves költségvetési rendeletében rögzíti az Előirányzott Kompenzáció mértékét.

6.6. *Az Előirányzott Kompenzáció teljesítése*

Az Önkormányzat tárgyévi költségvetésének elfogadásáig a tárgyévet megelőző évi Előirányzott Kompenzáció 1/12 része alapján kerülnek teljesítésre a havi kifizetések azzal, hogy az Önkormányzat tárgyévi költségvetésének elfogadását követően legkésőbb 30 napon belül Felek kötelesek a különbözetről elszámolni. Ha az ily módon teljesített havi kifizetések összege kevesebb annál, mint ami a tárgyévi Előirányzott Kompenzáció összege alapján a Feladatellátónak jár, akkor az Önkormányzat köteles a különbözetet egy összegben a Feladatellátó által megjelölt bankszámlára átutalni. Ellenkező esetben a különbözet a tárgyévben hátralévő, következő havi kifizetések összegéből az Önkormányzat által levonásra (beszámításra) kerül.

6.7. *Éves elszámolás*

A Feladatellátó minden naptári év október 31-ig köteles jelezni az Önkormányzatnak a tárgyévre vonatkozóan az előzetes (várható) adatai alapján a 6.8. pont (Alulkompenzáció megtérítése) szerinti alulkompenzáció vagy a 6.9. pont (Túlkompenzáció visszatérítése) szerinti túlkompenzáció becsült összegét (ha van ilyen) annak érdekében, hogy az figyelembe vehető legyen – az esettől függően - az Önkormányzat következő évre vonatkozó költségvetési tervezésében.

A Feladatellátó auditált éves beszámolójának elkészítését követően 30 napon belül, de legkésőbb minden naptári év április 30-ig köteles az auditált adatok alapján az előző évi Kompenzációról elszámolni Szigetvár Város Önkormányzata illetékes bizottságának. A végleges elszámoláshoz Feladatellátó köteles kiszámítani és az Önkormányzatnak átadni:

- (a) az Éves Működési Jelentés alapján, az előző évre járó Jogos Kompenzációigény összegét; valamint

- (b) a Jogos Kompenzációigény és a Kifizetett Kompenzáció különbözetét (ha van ilyen).

Az Önkormányzat jogosult a Feladatellátó által készített számításokat ellenőrizni és indokolt esetben arról egyeztetéseket kezdeményezni.

Az éves elszámolás alapja a Felek által kölcsönösen elfogadott Jogos Kompenzációigény.

A jelen pont rendelkezéseinek alkalmazásával elszámolást kell készíteni a Szerződés megszűnésekor és az ezen elszámolás alapján meghatározott esetleges alulkompenzáció vagy túlkompenzáció összegét legkésőbb a Szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül a fizetésre kötelezett fél a másik félnek megtéríteni köteles.

#### 6.8. *Alulkompenzáció megtérítése*

Ha a tárgyévi várható adatok alapján a tárgyévi várható Jogos Kompenzációigény nagyobb a tárgyévi várható Kifizetett Kompenzáció összegénél, akkor a tárgyévet követő évre vonatkozó Előirányzott Kompenzáció számításánál a várható alulkompenzációt figyelembe kell venni. Amennyiben a várható alulkompenzáció miatti likviditási hiány veszélyeztetné a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítését, Feladatellátó a Közfeladat-ellátási Szerződés módosítását jogosult kezdeményezni.

Ha az éves végleges elszámolás alapján a Jogos Kompenzációigény és a Kifizetett Kompenzáció alapján számított alulkompenzáció tényleges összege eltér az előbbiek szerint meghatározott várható összegtől, akkor az Önkormányzat az éves végleges elszámolást követően legkésőbb 30 napon belül köteles a különbözetet a Feladatellátó által megjelölt bankszámlára átutalni.

#### 6.9. *Túlkompenzáció visszatérítése*

Amennyiben a tárgyévi várható adatok alapján a Jogos Kompenzációigény kisebb a tárgyévi várható Kifizetett Kompenzáció összegénél, úgy a különbözetet (túlkompenzáció) annak mértékétől függően az alábbiak szerint kell visszatéríteni:

- (a) ha a túlkompenzáció várható összege nem haladja meg a tárgyévi várható Kifizetett Kompenzáció 10 %-át, akkor a tárgyévet követő évre vonatkozó Előirányzott Kompenzáció számításánál a várható túlkompenzációt csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

Ha az éves végleges elszámolás alapján a tényleges Jogos Kompenzációigény és a Kifizetett Kompenzáció alapján számított túlkompenzáció tényleges összege eltér az előbbiek szerint meghatározott várható összegtől, akkor a várható és a tényleges túlkompenzáció eltérés a tárgyévet követő évre vonatkozó Kompenzációt csökkenti.

- b) ha a túlkompenzáció várható összege meghaladja a tárgyévi várható Kifizetett Kompenzáció 10%-át, a túlkompenzáció várható összegével a tárgyévben hátralévő Kifizetett Kompenzációt kell csökkenteni, illetve a Kompenzációba nem beszámítható összeget a Feladatellátó köteles az Önkormányzatnak a tárgyév december 31-ig visszafizetni.

6.10. *Az alul- és túlkompensáció számviteli elszámolása*

A tárgyévet követő évben az Előirányzott Kompensáció meghatározása során csökkentő vagy növelő tételként figyelembe veendő alulkompensáció, illetve túlkompensáció összegét Feladatellátónak időbeli elhatárolásba kell helyeznie.

7. KÖZREMŰKÖDŐ IGÉNYBEVÉTELE

7.1. *Közreműködő igénybevétele*

Feladatellátó jogosult arra, hogy a Közfeladat-ellátási Kötelezettségek teljesítése érdekében egy vagy több Közreműködőt vegyen igénybe, ha ezáltal a Közfeladat-ellátási Kötelezettségek teljesítésének hatékonysága, illetve minősége javul és/vagy költségei csökkennek.

Feladatellátó összesen legfeljebb az éves Alapdíj 50 %-át nem meghaladó mértékig jogosult Közreműködőt a közfeladat-ellátási kötelezettségek teljesítéséhez igénybe venni.

A Feladatellátó és a Közreműködők közötti szerződések rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a jelen Szerződésben foglaltakkal.

Közreműködő igénybevétele nem növelheti a Kompensációt.

7.2. *Közreműködő kiválasztásának szabályai*

A Feladatellátó a Közreműködőt a Kbt. rendelkezéseinek megfelelően köteles kiválasztani. Amennyiben közbeszerzési eljárás indítási kötelezettség áll fenn, Feladatellátó köteles Közbeszerzési Szabályzatot készíteni és e szerint eljárni .

7.3. *Feladatellátó tájékoztatási kötelezettsége*

Az Önkormányzat erre irányuló kérelme esetén, annak kézhezvételét követően legkésőbb 5 munkanapon belül a Feladatellátó köteles tájékoztatni az Önkormányzatot a Közreműködők köréről, feladataik terjedelméről és szerződéses feltételeikről.

7.4. *Felelősség*

Feladatellátó a Közreműködő teljesítéséért úgy felel, mintha saját maga teljesített volna.

8. ELLENŐRZÉS

8.1. *A Feladatellátó beszámolási kötelezettsége*

Feladatellátó köteles működéséről és a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítéséről beszámolni a Képviselő-testületnek.

Az Éves Működési Jelentésben Feladatellátó a Kompensáció elszámolásáról, valamint a Szerződés teljesítésének és a Közfeladat-ellátási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól, – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére.

## 8.2. *Az Önkormányzat ellenőrzési joga*

Az Önkormányzat jogosult (illetve jogszabályban meghatározott esetekben köteles) a Feladatellátó Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését – saját maga vagy szakértő bevonásával – ellenőrizni.

Feladatellátó köteles az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselőivel (ideértve az Önkormányzat által megbízott szakértőket is) együttműködni, számukra minden az ellenőrzés elvégzéséhez ésszerűen szükséges támogatást megadni (így különösen, de nem kizárólagosan: számviteli nyilvántartásaiba betekintést engedni, valamint a Közfeladat-ellátási Tevékenységére, illetve egyébként gazdálkodására vonatkozó minden rendelkezésre álló vagy ésszerű erőfeszítéssel kinyerhető adatot és információt megadni).

Felek megállapodnak abban, hogy helyszíni ellenőrzésre nem kizárólag előzetesen egyeztetett időpontban kerülhet sor, azzal, hogy a helyszíni ellenőrzés az indokolt és szükséges mértéket meghaladóan nem zavarhatja a Közfeladat-ellátási Tevékenység Feladatellátó általi ellátását.

## 9. FELADATELLÁTÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI ÉS FELELŐSSÉGE

### 9.1. *Jogszabályoknak való megfelelés*

Feladatellátó köteles megfelelni a rá vonatkozó jogszabályoknak, különösen az olyan rendelkezéseknek, amelyek esetében a megfelelés hiánya veszélyezteti a közfeladat-ellátási kötelezettség teljesítését.

### 9.2. *Engedélyek*

Feladatellátó köteles minden olyan engedélyt megszerezni, fenntartani és minden lényeges tekintetben megfelelni az ilyen engedély feltételeinek, amely jogszabály előírása alapján a közfeladat-ellátási tevékenység folytatásához szükséges.

### 9.3. *Tevékenységek elkülönítése*

Feladatellátó köteles számviteli nyilvántartásaiban és az éves beszámoló részét képező kiegészítő mellékletben a közfeladat-ellátási tevékenységet és egyéb tevékenységet elkülönítetten kezelni.

### 9.4. *Működési hatékonyság*

Feladatellátó köteles gazdálkodását a tőle elvárható gondossággal, a költséghatékonyságot szem előtt tartva folytatni, különösen:

- (a) Feladatellátó nem folytathat összességében veszteséges egyéb tevékenységet;
- (b) Feladatellátó az egyéb tevékenység eredménye tervezett összegével – az Önkormányzat döntésétől függően – köteles az előirányzott kompenzáció javasolt összegét, illetve az egyéb tevékenység nyeresége realizált összegével pedig a jogos kompenzációigény összegét csökkenteni;
- (c) Feladatellátó egyéb tevékenysége nem veszélyeztetheti a Közfeladat-ellátási Tevékenységét, ugyanakkor Feladatellátó törekszik a rendelkezésére álló személyi állomány és eszközök minél teljesebb hatékony kihasználására; és

- (d) Feladatellátó egyes közfeladat-ellátási feladatok ellátásánál – a jelen Szerződés 8.1 pontjában (Közreműködő igénybevétele) meghatározott szempontok alapján – mérlegelni köteles, hogy az adott feladatot saját maga vagy Közreműködő(k) igénybevételeivel lássa-e el, és ennek alapján hozza meg a döntését a vonatkozó jogszabályokban, valamint a jelen Szerződésben foglaltak figyelembe vételével.

9.6. *Terhelési tilalom*

Feladatellátó eszközein nem alapítható olyan teher (pl. zálogjog, jelzálogjog, óvadék, követelés biztosítására irányuló engedményezés vagy bármely más szerződés vagy megállapodás, amelynek célja valamely személy kötelezettségeinek biztosítása), amely a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítését veszélyezteti.

9.7. *Tájékoztatási kötelezettség*

Feladatellátó a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni:

- (a) bármely olyan eseményről vagy körülményről, amely a Szerződés 13.2 pontja (Önkormányzat rendkívüli felmondási joga) értelmében megalapíthatja az Önkormányzat azonnali hatályú felmondási jogát;
- (b) bármely a Feladatellátó ellen folyamatban lévő lényeges bírósági, választott bírósági vagy közigazgatási eljárás részleteiről;
- (c) bármely a Feladatellátóval szemben környezetvédelmi jogszabály alapján támasztott lényeges követelés részleteiről;
- (d) bármely olyan egyéb eseményről vagy körülményről, amely veszélyezteti a Közfeladat-ellátási Kötelezettség teljesítését;
- (e) minden olyan jogszabályváltozásról, amely a Szerződés módosítását teszi szükségessé.

Az e pontban foglalt tájékoztatási kötelezettség teljesítését követően Feladatellátó késedelem nélkül köteles az Önkormányzatnak átadni a Szerződés módosítására vonatkozó javaslatát.

9.8. *Iratmegőrzési kötelezettség*

Feladatellátó minden a Kompenzáció számítható kapcsolódó iratot a Kompenzáció odaítélését követő 10 évig köteles megőrizni és az Önkormányzat ilyen irányú felhívása esetén köteles azokat bemutatni.

9.9. *A Feladatellátó felelőssége*

A Feladatellátót a közfeladat-ellátási tevékenység ellátásával összefüggésben az Önkormányzatnak vagy harmadik személynek okozott károk és költsége megtérítéséért – a 11. pontban foglalt vis maior események kivételével – kizárólagos felelősség terheli.

## 10. ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

### 10.1. *Együtműködési kötelezettség*

Az Önkormányzat köteles a Szerződésben Feladatellátó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében Feladatellátóval együtműködni, így különösen minden olyan a rendelkezésére álló információt Feladatellátónak átadni, amely a kötelezettségek teljesítését elősegíti.

## 11. VIS MAIOR

### 11.1. *Vis Maior Események*

Vis Maior Eseménynek minősül bármely olyan előre nem látható esemény, amely bármelyik félen kívül álló okból merül fel és az érintett féltől elvárható gondossággal sem kerülhető el, illetve hárrítható el.

### 11.2. *Tájékoztatási kötelezettség*

Ha Vis Maior Esemény bekövetkezése akadályozza vagy késlelteti valamely felet a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésében, akkor az érintett fél köteles az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül tájékoztatni a másik felet az ilyen esemény beálltáról, annak jellegéről és az adott fél Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére várhatóan gyakorolt hatásáról.

### 11.3. *Vis Maior jogkövetkezményei*

A Szerződés 11.2 pontja (Tájékoztatási kötelezettség) szerinti tájékoztatási kötelezettségét teljesítő, Vis Maior Esemény által érintett fél:

- (a) mentesül a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése, illetve határidőben történő teljesítése alól olyan mértékben, amilyen mértékben azok teljesítését az adott Vis Maior Esemény akadályozza vagy késlelteti és mindaddig, amíg az adott Vis Maior Esemény fennáll;
- (b) köteles minden tőle telhető ésszerű intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a Vis Maior Eseménynek a Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére gyakorolt hatását enyhítse és a Szerződésben vállalt egyéb, a Vis Maior Esemény által nem érintett kötelezettségeit teljesítse;
- (c) köteles a másik felet a Vis Maior Esemény megszűnéséről haladéktalanul értesíteni és a Szerződésben vállalt kötelezettségeit újra folyamatosan teljesíteni.

### 11.4. *Lehetetlenülés*

Amennyiben a Vis Maior Esemény 90 napon keresztül folyamatosan fennáll és a Felek a Szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítésére annak ellenére sem képesek, hogy minden tőlük telhető megtek a Vis Maior Esemény következményeinek elhárítására, a Felek jogosultak közösen megállapítani a Szerződés lehetetlenülését.

## 12. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

A Szerződés kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

Ha jogszabályváltozás miatt a Szerződés valamely rendelkezésének vagy rendelkezéseinek módosítása válik szükségessé, akkor a Felek kötelesek arról késedelem nélkül tárgyalásokat kezdeni.

Ha a Szerződés fennállása alatt olyan, a Szerződés megkötésekor az adott fél által előre nem látható, lényeges és tartós változás következik be valamely fél körülményeiben, amely körülmény az adott fél jogos érdekeit jelentősen sérti, akkor az érintett fél kezdeményezésére a Felek kötelesek a Szerződés módosítása végett a Szerződés érintett részét újratárgyalni. Nem hivatkozhat a Szerződés e rendelkezésére azon fél, amely az adott lényeges körülménybeli változást bizonyíthatóan – közvetlen vagy közvetett módon – maga idézte elő.

## 13. SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

### 13.1. *Megszüntetés*

A Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni.

Tekintettel annak határozott időtartamára a szerződés bármely fél egyoldalú nyilatkozatával kizárólag a szerződésben meghatározott rendkívüli esetekben szüntethető meg.

### 13.2. *Az Önkormányzat rendkívüli felmondási joga*

Az Önkormányzat a Szerződést kizárólag az alábbi esetekben jogosult a Feladatellátóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal megszüntetni:

- (a) Feladatellátó a Kompenzációt nem a Szerződésben meghatározott célra használja fel;
- (b) Feladatellátó a Szerződésben vállalt bármely egyéb kötelezettségét nem teljesíti, és e mulasztását az Önkormányzat felszólításától számított 30 napon belül sem teljesíti;
- (c) Feladatellátó kérelmet nyújt be csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indítására önmaga ellen; valamint
- (d) harmadik személy kérelmet nyújt be a Feladatellátó ellen csőd-, felszámolási vagy cégtörlési eljárás indítására, kivéve, ha a Feladatellátó az Önkormányzat számára kielégítő módon 30 napon belül igazolja, hogy az eljárást alaptalanul vagy rosszhiszeműen kezdeményezték, vagy igazolja az eljárás megszűnését.

### 13.3. *A Feladatellátó rendkívüli felmondási joga*

A Feladatellátó a Szerződést kizárólag abban az esetben jogosult az Önkormányzathoz címzett egyoldalú nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel felmondani rendkívüli felmondással, ha az Önkormányzat a Szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét annak esedékességekor nem teljesíti oly módon, hogy az a közfeladat-ellátási kötelezettség teljesítését ellehetetleníti, és a mulasztását az Önkormányzat a Feladatellátó felszólítását követő 30 napon belül nem orvosolja.



Tekintettel a Közzolgáltatások folyamatos fenntartásához fűződő társadalmi érdekekre, a Feladatellátó kötelezettséget vállal arra, hogy rendkívüli felmondási joga gyakorlását követően jóhiszemű tárgyalásokat folytat az Önkormányzattal arra vonatkozóan, hogy mely minimálisan elégséges Közzolgáltatások nyújtását vállalja és milyen feltételekkel azon időszakban, amely ésszerűen elegendő időt biztosít az Önkormányzat számára a megszűnt Szerződés helyettesítésére.

## 14. ÉRTEŚÍTÉSEK

### 14.1. Írásbeliség

A Szerződéssel összefüggő minden értesítést vagy más közlést írásban, magyar nyelven kell megtenni, és – eltérő megállapodás hiányában – személyes kézbesítéssel, tértivevényes levél vagy telefax útján lehet a címzetthez továbbítani.

A Felek kifejezett eltérő megállapodása hiányában a Szerződésben előírt bármely jóváhagyás vagy megállapodás csak írásban érvényes.

### 14.2. Kapcsolattartás

Önkormányzat kapcsolattartó címe:

Cím: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.  
Kapcsolattartó: Dr. Vass Péter polgármester

Feladatellátó kapcsolattartó címe:

Cím: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén utca 1/1  
Kapcsolattartó: Szalaics Ákos ügyvezető

### 14.3. Változások bejelentése

Bármely fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik félnek küldött értesítéssel. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított 5 munkanap elteltével válik hatályossá.

### 14.4. Kézbesítés

A Szerződéssel összefüggő bármely értesítés vagy más közlés az alábbi időpontban válik hatályossá:

- (a) személyes kézbesítés esetén a kézbesítés időpontjában (amely a kézbesítést elismerő átvételi elismervényen szerepel);
- (b) tértivevényes levél útján történő továbbítás esetén a megérkezés időpontjában (amikor a címzett a tértivevényt aláírta); és
- (c) telefax útján történő továbbítás esetén, amikor azt feladták, feltéve, hogy a megszakítatlan továbbítást a küldő gép megerősíti azzal, hogy ha a címzett azt nem olvasható formában kapja kézhez, köteles a telefaxüzenet küldőjét (ha az azonosítható) erről haladéktalanul értesíteni.

Ha valamely fél kapcsolattartás céljából valamely szervezeti egységet vagy tisztségviselőt jelöl meg, az e fél számára küldött közlés csak a szervezeti egység vagy tisztségviselő pontos megjelölése esetén hatályos.

Az olyan értesítést vagy más közlést, amely a címzetthez a munkaidő elteltével vagy nem munkanapon érkezik, úgy kell tekinteni, mintha a következő munkanapon érkezett volna.

## 15. VEGYES RENDELKEZÉSEK

### 15.1. *Engedményezés, átruházás*

Egyik fél sem jogosult a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésből eredő jogait engedményezni vagy a Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit átruházni.

### 15.2. *Bizalmas információk*

Felek tudomásul veszik és magukra nézve kötelezőnek ismerik el a nyilvánosság biztosítására vonatkozó jogszabályokat és lehetővé teszik azok érvényesülését.

A Felek a fentiek figyelembevételével megállapodnak abban, hogy jogszabály kifejezetten eltérő rendelkezése hiányában a Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomásukra jutott minden olyan információt bizalmasan fognak kezelni és kizárólag a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulásával fognak harmadik személy tudomására hozni, amely a nyilvánosság számára nem hozzáférhető. Amennyiben valamely fél jogszabály erejénél fogva valamely hatóság vagy más személy számára bizalmas információkat köteles átadni, úgy köteles erről a másik felet haladéktalanul értesíteni.

A jelen rendelkezés a Szerződés bármely okból történő megszűnését követően is alkalmazandó.

### 15.3. *Részleges érvénytelenség*

A Szerződés valamely rendelkezésének jogszabályba ütközése, érvénytelenné vagy kikényszeríthetelenné válása nem érinti a Szerződés bármely egyéb rendelkezésének hatályát.

### 15.4. *Jogorvoslat és jogról való lemondás*

A Szerződés vagy jogszabály alapján fennálló bármely jog vagy jogorvoslati lehetőség gyakorlásának elmulasztása vagy késedelme nem minősül az ilyen jogról történő lemondásnak, továbbá bármely jog vagy jogorvoslat egyszeri vagy részleges gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jog vagy jogorvoslat jövőbeni vagy más módon történő gyakorlását.

### 15.5. *Példányok*

A Szerződés magyar nyelven készült és 6 példányban került aláírásra.

### 15.6. *Vitás ügyek rendezése*

A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely nézeteltérést, vitát megkísérelnek tárgyalásos úton rendezni.

Amennyiben a Felek a Szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely nézeteltérést, vitát nem tudják tárgyalásos úton, legkésőbb a vita felmerülését követő 60 napon belül rendezni, úgy bírósághoz fordulnak, kikötve – hatásköri szabályoktól függően – a Szigetvári Járásbíróság, illetve a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

15.7. *Irányadó jog*

A Szerződésre, valamint az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokra és egyéb közlésekre a magyar jog az irányadó. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Kompenzáció számításáról szóló melléklet.

Szigetvár, 2015. ....

.....  
Szigetvár Város Önkormányzata  
Dr. Vass Péter  
polgármester

.....  
Szigetvári Gyógyfürdő Kft.  
Szalaics Ákos  
ügyvezető

## KOMPENZÁCIÓ SZÁMÍTÁSI MÓDSZERE

### Fogalom meghatározások

A mellékletben szereplő fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak:

**Közfeladat-ellátási Tevékenység Bevétele:** a szerződés 4. pontja szerinti tevékenységekből származó bevételek és költségterítések

**Közfeladat-ellátási Tevékenység Költsége:** a szerződés 4. pontja szerinti tevékenységekkel kapcsolatosan felmerülő állandó és változó költségek összessége

**Közfeladat-ellátási Tevékenység Állandó Költsége:** a szerződés 4. pontja szerinti tevékenységek folyamatos működéséhez, fenntartásához szükséges, ismétlődő jelleggel felmerülő valamennyi költség.

**Közfeladat-ellátási Tevékenység Változó Költsége:** a szerződés 4. pontja szerinti tevékenységek folyamatos működéséhez, fenntartásához szükséges, eseti jelleggel felmerülő valamennyi költség.

**Befektetési/Beruházási Költség:** a szerződés 4. pontja szerinti tevékenységek ellátásához szükséges immateriális javak és tárgyi eszközök számviteli szabályok szerinti tárgyévi bekerülési költsége

**Alapdíj:** A Közfeladat-ellátási Tevékenység Állandó Költségének összege.

**Változódíj:** A Közfeladat-ellátási Tevékenység Változó Költsége és a Befektetési/Beruházási Költségének az összege.

**Egyéb Tevékenység Nyeresége:** Az Egyéb Tevékenység bevételeinek és költségeinek, ráfordításainak különbsége.

A Kompenzáció mértékének meghatározása az alábbi számítási módszer szerint történik:

- + Közfeladat-ellátási Tevékenység Bevétele
- Közfeladat-ellátási Tevékenység Költsége
  - ebből: állandó költség
  - változó költség
- Befektetési/Beruházási Költség

---

Kompenzáció

Amennyiben a fenti számítás eredményképpen meghatározott Kompenzáció összege negatív előjelű akkor „Alulkompenzáció” történt, amennyiben pozitív előjelű, akkor „Túlkompenzáció” történt.