



TISZAÚJVÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☐ 3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-010

☎ 49 / 548-011

Honlap: www.tiszaújváros.hu

E-mail: phivatal@tujvaros.hu



Szám: IX/310-1/2023.

A javaslat előkészítője:

Makrányiné Tamási Tünde osztályvezető

Szokolczai Mária megbízott osztályvezető

Czaga Judit csoportvezető

Spirnyákné Regecz Renáta pénzügyi munkatárs

Készült: 2023. augusztus 21.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

J A V A S L A T

pénzügyi tárgyú döntésekre

Tisztelt Képviselő-testület!

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete legutóbb a 2023. június 29-i ülésen hozott pénzügyi tárgyú döntéseket. Azóta újabb kérelmek érkeztek, valamint felmerültek olyan feladatok, melyek megvalósításához döntés, illetve forrás biztosítása szükséges. Ezért indokoltnak tartom az alábbi javaslatok támogatását:

- 1./ A Képviselő-testület a 75/2022. (IX.29.) határozata 5./, valamint a 6/2023. (II.13.) határozata 5.a./ pontjában – a költségvetési lehetőségekhez mérten – határozta meg a 2023. április 1. és 2024. március 31. közötti időszakra vonatkozóan a sportegyesületek működésére biztosított támogatási keret felosztását, továbbá a támogatásra vonatkozó szerződési feltételek körét. Fenti támogatásokra vonatkozóan az érintett sportegyesületekkel a megállapodások – a támogatási összegek átadásának ütemezését is rögzítve – megkötésre kerültek.

Az elmúlt időszakban több egyesület elnöke is jelezte felém, hogy a megnövekedett költségek miatt likviditási gondokkal kell szembenézniük a működésük során. A

költségvetés által biztosított lehetőségek figyelembevételével – a sportegyesületek biztonságos és zavartalan működése és fizetőképességének fenntartása érdekében – javaslom, hogy a támogatott sportegyesületek részére kerüljön sor a 2023. április 1-jétől 2023. december 31-ig terjedő időszak tekintetében kiegészítő működési célú támogatás biztosítására. A sportegyesületek számára összesen 15.782.850 Ft összegű támogatást javaslom 2023. december 31. napjáig történő felhasználással, a működési céltartalék terhére, ami az érintett sportszervezetek 2023. április 1. és december 31. közötti időszakra biztosított önkormányzati támogatásának 10%-át jelenti az alábbi megosztás szerint:

Justitia Fuji-Yama SE	77.000 Ft
Tiszaújvárosi Tenisz Club	112.500 Ft
Tiszaújvárosi Fitness Sport Klub	180.180 Ft
Tiszaújvárosi Triatlon Klub	1.801.540 Ft
Tiszaújvárosi Sport Club	2.293.368 Ft
Tiszaújvárosi Kajak-Kenu és Sárkányhajó Egyesület	2.354.112 Ft
Tiszaújvárosi Phoenix Kosárlabda Klub	4.039.289 Ft
Football Club Tiszaújváros	4.924.861 Ft
Összesen:	15.782.850 Ft

- 2./ A Tiszaújváros Városi Rendelőintézet főigazgatója arról tájékoztatta a fenntartót, hogy a Fiziko- és balneoterápiás részlegen belül, a víz alatti vízsugármasszázs kezelés alkalmazására szolgáló 2 db Caracalla kád többszöri felújítást követően leselejtezésre került, tekintettel arra, hogy a meghibásodott eszközök felújítási költségigénye aránytalanul magas és hatékonysági szempontból sem javasolt. Figyelembe véve, hogy a betegek bizonyos körénél csak ez az alapvető fizioterápiás kezelés alkalmazható, szükségessé vált egy új Caracalla Thalasso kád beszerzése, melyhez a fedezet az intézmény 2023. évi költségvetésében nem áll rendelkezésre.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a működési céltartalék terhére biztosítson 8.000.000 Ft forrást a Tiszaújváros Városi Rendelőintézet 2023. évi költségvetésébe, Caracalla Thalasso kád beszerzéséhez.

- 3./ A Képviselő-testület az 57/2023. (VI.29.) határozat 8./ pontjával módosított 6/2023. (II.13.) határozat 43./ pontja szerint a Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ költségvetésében bruttó 5.000.000 Ft-ot biztosított a váratlan meghibásodások miatt szükséges karbantartásokra, felújítások elvégzésére, eszközök beszerzésére.

A Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ igazgatója jelezte, hogy a keret összegét az intézmény az első félévben már teljes egészében felhasználta (billenőserpenyő, fagyasztóláda, valamint számítógép beszerzésére, tetőszigetelésre és javításra, fürdőszobai csempe és fürdőkád cserére), ezért kérte a keret 4.000.000 Ft-tal történő kiegészítését (3.000.000 Ft-ot dologi kiadások, 1.000.000 Ft-ot beruházási kiadások előirányzatra).

Javaslom, hogy a Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ költségvetésében a váratlan meghibásodások miatt szükséges karbantartásokra, felújítások elvégzésére, eszközök beszerzésére biztosított előirányzat 4.000.000 Ft-tal kerüljön kiegészítésre a működési céltartalék terhére.

- 4./ Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2023. (II.13.) határozat 61./ pontjában 10.000.000 Ft összegű keretet különített el a Magyarországon bejegyzett olyan civil és segélyszervezetek támogatására, amelyek hazai, vagy külföldi tömegszerencsétlenségek, humanitárius katasztrófák, háborús helyzetek áldozatainak nyújtanak segítséget.

Testvérvárosunk, Beregszász város polgármestere írásban történő megkeresésében arról tájékoztatott, hogy a háború kitörésének 500. napját elérve az Önkormányzat kezdeményezésére létrejött egy Adományvonal, melynek kedvezményezettje a Linner Bertalan Beregszászi Járási Kórház és ápolottjai. A támogatásokat az erre a célra

alapított Charity Organization „Charyfund Supports The Hospital named By Bertolon Linner” jótékonyági alapítvány kezeli.

Tekintettel a Képviselő-testület 53/2023. (VI.29.) számú határozatával elfogadott elvi döntésre, miszerint Tiszaújváros Város Önkormányzata – lehetőségeihez mérten – mindenkor kiemelten fontosnak tartja a humanitárius segítségnyújtást, a bajba jutott települések, jelen helyzetre tekintettel a magyarok lakta Kárpátalja és testvérvárosunk, Beregszász lakosságának támogatását, javaslom, hogy a Képviselő-testület a 6/2023. (II.13.) határozat 61./ pontjában jóváhagyott 10.000.000 Ft összegű keret terhére, a megfogalmazott támogatási elvektől eltérően, a beregszászi székhelyű Charity Organization „Charyfund Supports The Hospital named By Bertolon Linner” Alapítvány számára biztosítson 3.000.000 Ft összegű támogatást a Linner Bertalan Beregszászi Járási Kórház támogatása céljából.

- 5./ A Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatója az intézmény Helytörténeti Gyűjteménye állományának helyet adó Dózsa György úti raktárhelyiségben az állományvédelmi előírásoknak megfelelő tárolást szolgáló salgó polcok beszerzésének szükségességét jelezte felém.

A gyűjteményi állomány végleges tárolásának feltétele a megfelelő tárolóeszközök (fedeles tároló dobozok) beszerzése és azok polcokon történő elhelyezése. A tárolóeszközök beszerzése pályázati forrásból megvalósult, ugyanakkor a rendelkezésre álló polcok száma nem elegendő a raktárhelyiség berendezéséhez. Szükséges további 20 darab salgó polc beszerzése, melyre nem áll rendelkezésre forrás az intézmény 2023. évi költségvetésében.

Tekintettel arra, hogy a salgó polcok beszerzésével az állomány rendszerezése, feltárása és átláthatósága egyszerűbbé válik, megkönnyíti a hozzáférést, a feldolgozást és a kutatást, javaslom, hogy a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár Helytörténeti Gyűjteménye állományának raktározását szolgáló salgó

polcok beszerzéséhez a Képviselő-testület 1.800.000 Ft forrást biztosítson a működési céltartalék terhére a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár 2023. évi költségvetésébe.

- 6./ Csíkszereda testvérvárosunkban működő Hargita Nemzeti Székely Népi Együttes megkeresésében lehetőségként felajánlotta, hogy a 2023. őszi magyarországi turnéja keretében a „Boldogasszony tenyerén” című táncszínházi előadása Tiszaújvárosban is bemutatásra kerüljön.

A Boldogasszony-tisztelet átöröklődött formáit – kultikus eredetű körtáncok formavilágával, archaikus népi imákkal, népénekekkel, szülés/születés és a lakodalmi asszonnyá avatás szokásaival – szemléltető program, a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatójával történt egyeztetés szerint méltó eleme lehet a 2023. október 14-én induló Színház Határok Nélkül programsorozatnak, melynek költsége a Népi Együttes ajánlatában foglaltak szerint – kedvezményesen – 800.000 Ft.

A fent leírtakat figyelembe véve javaslom, hogy a Képviselő-testület a működési céltartalék terhére biztosítson 800.000 Ft forrást a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár 2023. évi költségvetésébe, annak érdekében, hogy a Hargita Nemzeti Székely Népi Együttes „Boldogasszony tenyerén” című táncszínházi előadása 2023. október 18-án a Színház Határok Nélkül programsorozatba beemelésre kerüljön.

- 7./ A Park Társasház (Tiszaújváros, Bartók Béla út 2.) közös képviselője az épület hidegvíz alapvezeték cseréjének rendkívüli támogatását kezdeményezte az önkormányzattól. A társasház szennyvízvezetékének cseréje során a kivitelező észlelte, hogy a hidegvíz vezeték egy része is azonnali cserére szorul, ellenkező esetben bármikor megszűnhet a szolgáltatás a csövek nagymértékű elkorrodálása miatt. A lakók ivóvízzel történő biztonságos ellátása érdekében – az érintett kritikus szakaszt – a TiszaSzolg 2004 Kft. szakemberei azonnal kicserélték. A javítás bruttó 241.821 Ft összegbe került.

Tekintettel a rendkívüli helyzetre javaslom, hogy a Képviselő-testület a kérelmező lakóközösséget a lakóépületek energiatakarékosságot célzó és gépészeti beruházásainak, felújításainak támogatására vonatkozó előző évi pályázatok szerinti támogatásnak megfelelő összegű, rendkívüli, vissza nem térítendő 80.607 Ft összegű támogatásban részesítse.

- 8./ A BEPTA 2000 Kft. (a CASTELLO Cukrászda tulajdonosa) kérelmére a Képviselő-testület a 2022. februári ülésén a 6/2022. (II.14.) határozatával elfogadta Tiszaújváros Építési Szabályzatáról szóló 11/2018. (VI.12.) önkormányzati rendelet módosítására tett javaslatot és a 82/2018. (IV.11.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervbe beépült a Bethlen Gábor úton található CASTELLO Cukrászda telekhatár-rendezésére vonatkozó előírás. Az előírás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő – részben beépíthető – földrészlet (376 m²) értékesíthetővé válik a Kft. részére. Az értékesítés eredményeként a telek területének növekedésével az ingatlan jelenlegi beépítési százaléka kedvezőbbé válik, mellyel lehetővé válik a meglévő épület bővítése és a vállalkozás eddigi szolgáltatási körének szélesítése. A Kft. a vételi szándékát megküldte részemre (1. melléklet).

A módosításnak megfelelő ingatlan telekhatár-rendezési munkarész elkészült és a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya záradékolta azt, ezzel lehetővé vált a Tiszaújváros 943/17 hrsz-ú, önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanból 376 m² alapterületű földrészlet értékesítése (vázrajz: 2. melléklet). A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 18. pont alapján a földrészlet a fent hivatkozott HÉSZ módosítást követően üzleti vagyonnak minősül, azaz forgalomképes.

A Polgármesteri Hivatal az előterjesztés előkészítéséhez megrendelte az ingatlanrész értékbecslését, amely – figyelemmel többek közt a földrészlet elhelyezkedésére, adottságaira és beépítési korlátaira – 8.600.000 Ft-ban (22.872 Ft/m²) állapította meg

az ingatlan Áfa mentes forgalmi értékét. Az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja szerint mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítése. Ennek megfelelően a fenti ingatlan esetében az értékesítés Áfa fizetési kötelezettséggel jár. Az értékbecslés az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Tiszaújváros Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 10/2017. (IV.28.) rendelet 22. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerint nem kell versenyeztetési eljárást tartani, amennyiben az önkormányzati vagyontárgy piaci értéke ingatlan vagyon esetén nem éri el a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, azaz 2023. évben 25.000.000 Ft-ot (Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja).

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése (az állam elővásárlási joga megállapítása) alapján – az Nvtv. 14. § (4) bekezdés szerinti értékhatárt figyelembe véve (5.000.000 Ft) – a Magyar Államot ezen adásvétel esetén elővásárlási jog illeti meg.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Tiszaújváros Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő, Tiszaújváros, Juhar közben található 943/17 hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonnak minősülő 376 m² területű, beépítetlen része telekhatár-rendezés során kerüljön értékesítésre a vásárlási szándékát jelző (CASTELLO Cukrászdat üzemeltető) BEPTA 2000 Kft. (1148 Budapest, Bolgárkertész u. 3/b.) részére. A vételárat az értékbecslésben megállapított 8.600.000 Ft + Áfa összegben javaslom megállapítani, egyösszegű fizetéssel, szerződéskötést követő 15 napos fizetési határidő mellett. A telekhatár-rendezéssel és értékesítéssel kapcsolatban eddig és a jövőben felmerülő költségek (geodéziai munka, értékbecslés, eljárási díjak) a vevőt terhelik.

A beruházás megkezdése előtt a vevőnek a terület alatt lévő közművek üzemeltetői bevonásával meg kell vizsgálnia a vezetékek állapotát és szükség esetén a rekonstrukciókat, karbantartásokat el kell végeznie.

- 9./ Az óvodai ellátás kötelező közfeladatáról Tiszaújváros Város Önkormányzata a Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda fenntartásával gondoskodik. Tekintettel arra, hogy – a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 83. § (2) bekezdés d) pontjának felhatalmazása alapján – a fenntartó jogosult dönteni az egyes nevelési években indítható óvodai csoportok számáról, továbbá figyelembe véve a gyermeklétszám 2023/2024. nevelési évre prognosztizált alakulását, a 41/2023. (V.25.) határozat 1./ pontjában foglaltak szerint, a 2023/2024. nevelési évben indítható csoportok száma 21 óvodai csoportban került meghatározásra.

Az intézményben működő óvodai csoportok számának 2023. szeptember 1-jétől egy csoporttal történő csökkentése indokoltá teszi az álláshelyek számának csökkentését, nevezetesen az aktuális 82 álláshely 2023. szeptember 1-jétől 79 álláshelyben való meghatározását. Az álláshelyeknek két óvodapedagógusi és egy dajka álláshellyel történő csökkentése az intézménynél zajló, tervezett nyugdíjba vonulások, illetve a fennálló ellátási igény alakulása miatt foglalkoztatási gondot nem okoz.

- 10./A pedagógusok előmeneteli rendszeréről és a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény köznevelési intézményekben való végrehajtásáról szóló 326/2013. (VIII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2020. július 1-jétől alkalmazott 16. §-ában foglaltak szerint, a Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvodában a vezetői pótlékok mértékének megállapítására a tárgyévet megelőző nevelési év október 1-jei gyermeklétszámának figyelembevételével kerül sor.

Mivel a 2023/2024. nevelési évben figyelembe vehető 2022. évi OSA gyermeklétszám négyszáz fő fölé emelkedett (402 fő), ezért szükséges, hogy a Korm. rendelet 16. § (5a) bekezdés d) pontja szerint az intézményvezető esetében a vezetői

pótlék az illetményalap 130 %-ában, illetve a helyettesek esetében illetményalapjuk 65 %-ában kerüljön megállapításra.

Fentiekre tekintettel szükséges, hogy Tiszaújváros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 2/2023. (II.14.) önkormányzati rendelete 22. mellékletében a Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda tekintetében a vezetői pótlékok mértéke 2023. szeptember 1-jétől módosításra kerüljön.

11./A Tiszaújvárosi Rendőrkapitányság vezetőjének, mint munkáltatónak támogatásával Répási Tibor r. őrmester kérelmet nyújtott be szolgálati lakás biztosítására.

Répási Tibor a Tiszaújvárosi Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály Közrendvédelmi Alosztály járőrvezetője. 2017. március 27-től a Rendőrség hivatásos állományú tagja, szolgálatát a Készenléti Rendőrség állományában kezdte. Számos alkalommal látott el közterületi szolgálatot Tiszaújvárosban, valamint a MOL Poliol beruházás területén és a környező településeken. Rendszeresen részt vett a Tiszaújvárosban megrendezésre kerülő triatlon rendezvények biztosításában is. Tiszaújvárosban szeretett volna dolgozni, ezért beadta áthelyezési kérelmét, melyet 2023. március 1-jei hatállyal engedélyeztek. Áthelyezése óta Tiszavasváriból jár szolgálatba.

Répási Tibor munkaköre a közterületi szolgálatellátás, valamint a hozzá beosztott járőrök munkájának irányítása. Az őrmester munkájával hozzájárul Tiszaújváros közbiztonságának fenntartásához. Jövőjét a Tiszaújvárosi Rendőrkapitányságnál képzei el, életvitelszerűen a városban szeretne letelepedni és családot alapítani.

A Tiszaújváros Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 4/2015. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 10. § (1) bekezdése szerint lakás szolgálati jelleggel annak adható bérbe, aki:

a) a Tiszaújvárosi Polgármesteri Hivatallal közszolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban áll, vagy

- b) Tiszaújváros Város Önkormányzata intézményeinél, gazdasági társaságainál közalkalmazotti jogviszonyban, illetve munkaviszonyban van, vagy
- c) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytat, vagy
- d) a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytatott és jelenleg nyugdíjas.

A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdése értelmében, lakás szolgálati jelleggel legfeljebb 5 évre adható bérbe, melyről kérelem alapján – a munkáltató véleményének figyelembevételével – a képviselő-testület dönt.

Az elhelyezés lehetőségét megvizsgáltuk, s mivel a Tiszaújváros, Rózsa út 2. 4/3. szám alatt található 51 m² alapterületű lakás jelenleg üresen áll, 2023. szeptember 15. napjától bérbe adható.

Tekintettel arra, hogy a kérelmező rendőr, lakóhelyétől távol, a város érdekeit szolgáló munkavégzést folytat, indokolt részére a munkáltató véleményének, s kérelmének figyelembevételével 2023. szeptember 15. napjától 2028. szeptember 14. napjáig, illetve munkaviszonya megszűnéséig a Tiszaújváros, Rózsa út 2. 4/3. szám alatt található szolgálati lakás biztosítása.

- 12./ A Képviselő-testület a 2014. június 26-i ülésén fogadta el a Városközponti tó, mint halgazdálkodási vízterület nyilvántartásba vételének kezdeményezésére vonatkozó javaslatot. A halgazdálkodásról és a hal védelméről szóló 2013. évi CII. törvény (a továbbiakban: Hhvtv.) 48. §-a értelmében a nyilvántartott halgazdálkodási vízterületeken a halgazdálkodásra jogosult a halállomány és élőhelyének megújulása érdekében köteles az élőhelyre jellemző fajú évenkénti állománypótlás mellett oly módon gazdálkodni, hogy az élőhelynek megfelelő korú és méretű halállomány tartósan fennmaradjon. Ezért 2014-ben már elkészítésre került a Városközponti tó nyilvántartásba vételéhez szükséges, a Hhvtv. 49. § (1) bekezdése szerint 5 évig, vagyis 2018. december 31-ig hatályos halgazdálkodási terv, melyet a halgazdálkodási hatóság jóváhagyott. A jelenleg hatályos, 2019. január 1-je óta alkalmazott

halgazdálkodási terv 2023. december 31-én veszti hatályát, ezáltal szükségessé válik egy új, szintén 5 évre szóló halgazdálkodási terv elkészítése, melynél szükségesnek tartom a Zabos Géza Horgász Egyesület véleményének figyelembevételét is.

Tekintettel arra, hogy a Városközponti tapon a halgazdálkodás az önkormányzat képviselő-testületét illeti meg, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy bízson meg a következő öt évre szóló halgazdálkodási terv elkészítésével és az abban foglaltak érvényesülése érdekében szükséges végrehajtási feladatok elvégzésével, különös tekintettel a víz minőségének megőrzésével, karbantartásával, valamint az invazív halfajok gyérítésével és a védett növény és állatvilág védelmével kapcsolatos intézkedések megtételére.

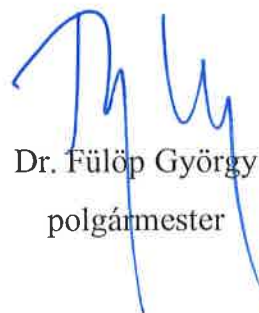
- 13./ Az önkormányzati fenntartású intézményekben dolgozó alkalmazottak esetében Tiszaújváros Város Önkormányzata – az egységes bérfejlesztési elvek érvényesítése és az egyes ágazatok közötti bérkülönbségek növekedésének elkerülése érdekében – következetes bérkorrekciós gyakorlatot folytatott, mely szerint a központi bérintézkedések következtében érvényesülő béremelés az önkormányzati forrásból biztosított, aktuális munkáltatói döntésen alapuló illetményrészek, juttatások terhére került megvalósításra.

Az elmúlt évek tapasztalatai szerint előfordulhatnak olyan esetek, amikor egyes ágazatokban, vagy ágazatokon belül az állam részéről beavatkozásra kerül sor a bérek, vagy egyes bérelemek tekintetében, mely változások általunk előre nem minden esetben ismertek, ütemezhetőek, így a jogszabályok erejénél fogva végrehajtandó bérintézkedések mellett az önkormányzat által biztosított bérfejlesztések ellenére bérfeszültség keletkezhet, melyre az önkormányzatnak reagálnia kell.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület fejezze ki abbéli szándékát, hogy az önkormányzati intézményekben dolgozó alkalmazottak részére a határozott időszakra megállapított munkáltatói döntésen alapuló illetményrészeket, juttatásokat a jogszabályok által garantált emelések összegével korrigálva biztosítsa, figyelembe véve, hogy a munkavállaló illetménye nem csökkenhet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatomat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Tiszaújváros, 2023. augusztus 21.



Dr. Fülöp György
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a pénzügyi tárgyú döntésekre vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

1.a./ A Képviselő-testület – működési céltartalék terhére – kiegészítő működési célú támogatást biztosít az alábbi sportegyesületek számára:

Justitia Fuji-Yama SE	77.000 Ft
Tiszaújvárosi Tenisz Club	112.500 Ft
Tiszaújvárosi Fitness Sport Klub	180.180 Ft
Tiszaújvárosi Triatlon Klub	1.801.540 Ft
Tiszaújvárosi Sport Club	2.293.368 Ft
Tiszaújvárosi Kajak-Kenu és Sárkányhajó Egyesület	2.354.112 Ft
Tiszaújvárosi Phoenix Kosárlabda Klub	4.039.289 Ft
Football Club Tiszaújváros	4.924.861 Ft
Összesen:	15.782.850 Ft

Az egyesületek a kiegészítő támogatást 2023. december 31. napjáig használhatják fel működési célra. A támogatás felhasználásáról tételesen kell elszámolni. Nem elegendő a felhasználási cél megjelölése (utánpótlás, versenyeztetés stb.), a felmerült költségeket számlákkal, az egyéb kifizetéseket dokumentumokkal (bérjegyzék, munkaszerződés, kiküldetési rendelvénny stb.) kell igazolni.

1.b./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a 2023. április 1-jétől 2023. december 31-ig terjedő időszakra biztosított kiegészítő működési támogatásokra vonatkozóan kössön szerződést a sportegyesületekkel.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: 2023. szeptember 15. a szerződések megkötése
2023. december 31. a támogatás felhasználása
2024. április 10. a támogatás felhasználásának elszámolása

- 2./ A Képviselő-testület a Tiszaújváros Városi Rendelőintézet költségvetésébe 8.000.000 Ft forrást biztosít Caracalla Thalasso kád beszerzésére a működési céltartalék terhére. A Képviselő-testület felkéri a Tiszaújváros Városi Rendelőintézet főigazgatóját, hogy az eszköz beszerzése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Tiszaújváros Városi Rendelőintézet főigazgatója

Határidő: 2023. december 31.

- 3./ A Képviselő-testület a Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ részére a váratlan meghibásodások miatt szükséges karbantartásokra, felújítások elvégzésére, eszközök beszerzésére biztosított előirányzatot 4.000.000 Ft-tal kiegészíti a működési céltartalék terhére, ezért a Képviselő-testület 57/2023. (VI.29.) határozatának 8./ pontjával módosított 6/2023. (II.13.) határozat 43./ pontja az alábbiak szerint módosul:

„A Képviselő-testület a Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ költségvetésében bruttó 9.000.000 Ft-ot, a Tiszaújváros Városi Rendelőintézet költségvetésében bruttó 5.000.000 Ft-ot biztosít a váratlan meghibásodások miatt szükséges karbantartások, felújítások elvégzésére és eszközök beszerzésére. Az előirányzatokat a polgármester jóváhagyásával lehet felhasználni.

Felelős: polgármester

Tiszaújváros Városi Rendelőintézet főigazgatója

Tiszaújvárosi Intézményműködtető Központ igazgatója

Határidő: 2023. december 31.”

- 4./ A Képviselő-testület a 6/2023. (II.13.) határozat 61./ pontjában jóváhagyott 10.000.000 Ft összegű keret terhére, a megfogalmazott támogatási elvektől eltérően,

a beregszászi székhelyű Charity Organization „Charyfund Supports The Hospital named By Bertolon Linner” Alapítvány számára 3.000.000 Ft összegű támogatást biztosít a Linner Bertalan Beregszászi Járási Kórház támogatása céljából.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a támogatás átadásához kötődően tegye meg a szükséges intézkedéseket. A támogatás felhasználásáról tételesen, számlákkal és szakmai beszámoló benyújtásával kell elszámolni.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: 2023. szeptember 30. a szerződés megkötése
2023. december 31. a támogatás felhasználása
2024. január 31. a támogatás felhasználásának elszámolása

- 5./ A Képviselő-testület a működési céltartalék terhére 1.800.000 Ft forrást biztosít a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár 2023. évi költségvetésébe a Helytörténeti Gyűjtemény állományának raktározását szolgáló salgó polcok beszerzéséhez. A Képviselő-testület felkéri a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatóját, hogy az eszközök beszerzése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester
jegyző
Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatója

Határidő: 2023. december 31.

- 6./ A Képviselő-testület a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár 2023. évi költségvetésében, a Hargita Nemzeti Székely Népi Együttes „Boldogasszony tenyerén” című táncszínházi előadása megvalósításával kapcsolatos költségekre, a működési céltartalék terhére 800.000 Ft forrást biztosít. A Képviselő-testület felkéri a Ti-

szaujvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatóját, hogy a rendezvény lebonyolítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: polgármester

Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtár igazgatója

Határidő: 2023. október 31.

- 7.a./ A Képviselő-testület a 2023. évi költségvetésben jóváhagyott „Energiaracionalizálási és gépészeti feladatok támogatása” előirányzat terhére rendkívüli vissza nem térítendő támogatásban részesíti az alábbi lakóközösséget:

Lakóközösség neve	támogatás bruttó összege (Ft)
Park Társasház	
Tiszaújváros, Bartók Béla út 2. (Hidegvíz alapvezeték cseréje)	80.607

Felelős: jegyző

Határidő: 2023. augusztus 31.

- 7.b./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy gondoskodjon a megállapodás megkötéséről az érintett társasházzal.

Felelős: jegyző

Határidő: 2023. szeptember 15.

- 8./ A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, Tiszaújváros, Juhar közben található 943/17 hrsz-ú ingatlan üzleti vagyonnak minősülő 376 m² területű, beépítetlen részét, a 68-Fh./2023. munkaszámú telekhatár-rendezés során ér-

tékesíti a vásárlási szándékát jelző BEPTA 2000 Kft. (1148 Budapest, Bolgárkertész u. 3/b.) részére. A Képviselő-testület a vételárat az értébecslésben megállapított 8.600.000 Ft + Áfa összegben állapítja meg, melyet egyösszegben a Magyar Állam elővásárlásról történő lemondását követő 15 napon belül kell megfizetni. A telekhatár-rendezeéssel és értékesítéssel kapcsolatban eddig és a jövőben felmerülő költségek (geodéziai munka, értébecslés, eljárásí díjak) a vevőt terhelik.

A beruházás megkezdése előtt a vevőnek a terület alatt lévő közművek üzemeltetői bevonásával meg kell vizsgálnia a vezetékek állapotát és szükség esetén a rekonstrukciókat, karbantartásokat el kell végeznie.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt a szükséges intézkedések megtételére és felhatalmazza a polgármestert a telekhatár-rendezeéssel egybekötött adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: 2023. december 31.

- 9./ A Képviselő-testület a Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda álláshelyeit, amely 2021. szeptember 1-jétől 82 álláshely, az intézményben működő óvodai csoportok számának a 2023/2024. nevelési évtől egy csoporttal történő csökkentésére tekintettel 3 álláshellyel csökkenti, és az intézmény álláshelyeinek számát 2023. szeptember 1-jétől 79 álláshelyben határozza meg.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a költségvetési rendelet következő módosítása során gondoskodjon az álláshelyek számának átvezetéséről.

Felelős: jegyző

Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda intézményvezetője

Határidő: 2023. szeptember 30.

- 10./ A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a vonatkozó ágazati jogszabályok rendelkezései szerint a Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda tekintetében a vezetői pótlékok – gyermeklétszámhoz igazodóan – alkalmazandó mértéke 2023. szeptember 1-jétől az intézményvezető (magasabb vezető) esetében a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény szerint meghatározott illetményalap 130 %-a, az általános intézményvezető-helyettes (magasabb vezető) és az intézményvezető-helyettesek (magasabb vezető) esetében az illetményalap 65 %-a.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a költségvetési rendelet következő módosítása során gondoskodjon a vezetői pótlékok mértékének átvezetéséről.

Felelős: jegyző

Tiszaújvárosi Napközi Otthonos Óvoda intézményvezetője

Határidő: 2023. szeptember 30.

- 11./ Tiszaújváros Város Önkormányzata a Tiszaújvárosi Rendőrkapitányság járőrvezetője, Répási Tibor részére – a munkáltató véleményének figyelembevételével – Tiszaújváros, Rózsa út 2. 4/3. szám alatt található szolgálati lakás bérleti lehetőségét 2023. szeptember 15. napjától 2028. szeptember 14. napjáig, de maximum a Tiszaújvárosi Rendőrkapitányságnál fennálló szolgálati jogviszonya megszűnéséig biztosítja.

Felelős: polgármester

jegyző

Határidő: 2023. szeptember 15. a bérleti szerződés megkötése

- 12./ A Képviselő-testület megbízza a polgármestert a Városközponti tóra vonatkozó, 2024. január 1-jétől hatályos halgazdálkodási terv elkészítésével és az abban foglaltak érvényesülése érdekében szükséges végrehajtási feladatok elvégzésével, különös tekintettel a víz minőségének megőrzésével, karbantartásával, valamint az invazív

halfajok gyérítésével, és a védett növény és állatvilág védelmével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2028. december 31. (a halgazdálkodási tervben foglaltak végrehajtása)

- 13./ A Képviselő-testület – az előre nem látható központi bérintézkedések hatásainak kezelése érdekében – az önkormányzati intézményekben dolgozó alkalmazottak részére határozott időszakra megállapított munkáltatói döntésen alapuló illetményrészeket, juttatásokat a jogszabályok által garantált emelések összegével korrigálva biztosítja.

Felelős: polgármester

önkormányzati intézmények vezetői

Határidő: 2023. december 31.

BEPTA 2000 Kft.

1148 Budapest, Bolgárkertész út 3/b.

Th., lev.cím: 3580 Tiszaújváros, Bethlen G. út 18.

Tiszaújváros Város Önkormányzata

3580 Tiszaújváros, Bethlen G. út 7.

Dr. Fülöp György Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Szabó Tamás a BEPTA 2000 Kft. (Székhely: 1148 Budapest, Bolgárkertész u. 3/b, Telephely: 3580 Tiszaújváros, Bethlen G. út 18., adósz.: 11886163-2-42) ügyvezetője kérem, hogy a cégünk tulajdonában lévő 943/14 hrsz.-ú ingatlan melletti – önkormányzati tulajdonban lévő - terület megvásárlását támogassa és terjessze a Tisztelt Képviselő-testület elé.

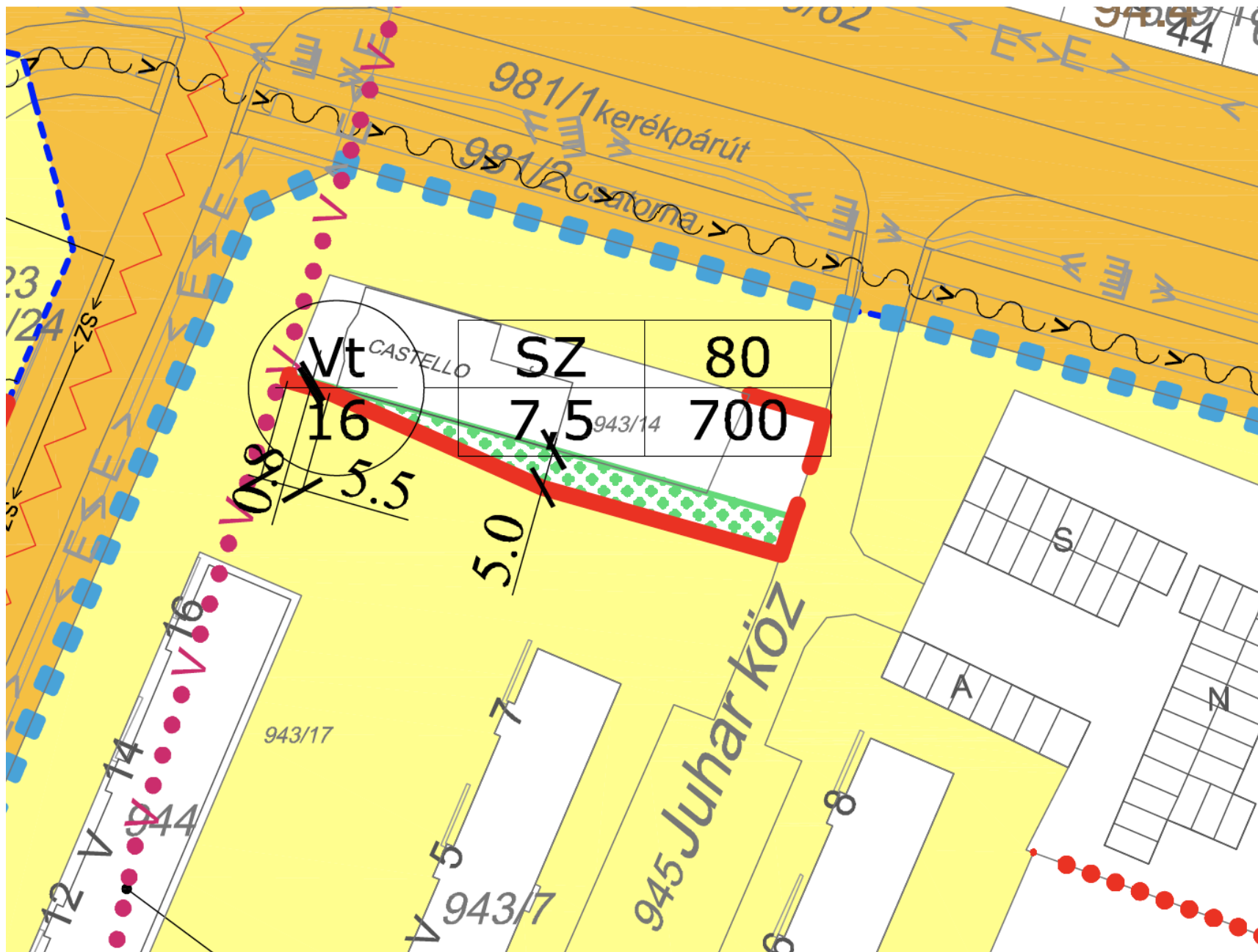
A Castello Cukrászda üzemeltetésével foglalkozó cégünk már 2000 május óta a város és vonzaskörzetének biztosít magas színvonalú vendéglátást. A további működéshez és fejlesztések megvalósításához újabb beruházást tervezünk, melyhez telekhatárrendezés útján egy mintegy 300 m² beépítetlen közterület megvásárlására lenne szükség. A Castello cukrászda D-i oldala melletti földrészlet vonatkozásában a Helyi Építési Szabályzat ilyen irányú módosítása 2022-ben már megtörtént, ezért kérem, hogy ezen terület megvásárlását az önkormányzat tegye lehetővé cégünk részére.

Tiszaújváros, 2023. május 18.

Tisztelettel:



BEPTA 2000 KFT Szabó Tamás
1148 Budapest, Bolgárkertész út 3/b
Th.: 3580 Tiszaújváros ügyvezető
Bethlen G. út 18. sz.
Adószám: 11886163-2-42



2. melléklet

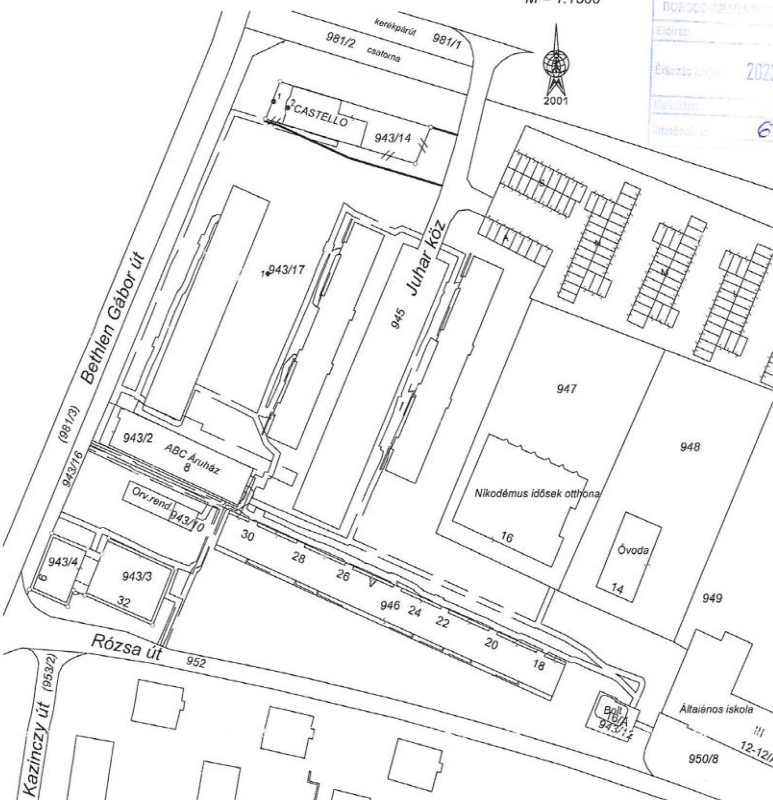
MERIDIÁN 2001 FÖLDMÉRŐ Kft.
Miskolc, József A. u. 36.
Munka száma: 68-Fh/2023

Tiszaújváros
belterület
Adatszolg. ik.sz.:2/294/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 943/14 és 943/17 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséhez

M = 1:1500



Értékelési táblázat

Értékelési dátum: 2023. JÚN. 29.

Értékelési hely: 670 233

Címkoordináták				Hrsz
Psz	Y	X		
1	798838	289744		943/14
2	798843	289742		
1	798836	289686		943/17

A vázrajz mérések levételére nem alkalmas.

A telekhatar-rendezés az akaratainknak megfelelően történt.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés		
Hrsz		Alrészlet		Terület		AK	Hrsz		Alrészlet		Terület			AK	
jel	mű.ága	min. o.	ha. m ²				jel	mű.ága	min. o.	ha. m ²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
943/14		kivett, cukrászda, cukrászüzem		0.0739	-	943/14		kivett, cukrászda, cukrászüzem		0.1115	-	MVM ÉMSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dénes György u.13. a 13M-302/2012 41 m ² -s érint. Feszültség: 32980/2012.05.10			
943/17		kivett, közterület		1.9246	-	943/17		kivett, közterület		1.8870	-	TISZASZOLG 3904 KFT 3360 Tiszapánszécsényi Tiszai u.3/F 291 m ² -es szerszék szolgalmi jog 34835/2009.08.05			
												MVM ÉMSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dénes György u.13. a 13M-322/2010 138 m ² -s érint. Feszültség: 33946/2010.12.10			
												MVM ÉMSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dénes György u.13. a 13M-306/2010 232 m ² -s érint. Feszültség: 36236/2011.01.14			
												MVM ÉMSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dénes György u.13. a 13M-302/2012 2271 m ² -s érint. Feszültség: 32980/2012.05.10			
												MVM ÉMSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dénes György u.13. a 13M-17-2013 2271 m ² -s érint. Feszültség: 31702/2013.03.14			
		Összesen:		1.9985	-					1.9985	-				

Miskolc, 2023. június 27.

Készítő:
földmérő ig. száma: 7281/2017
Ing. rend.: 1534/1998
Földm. ig. sz.: 7281/2017

Minőséget tanúsító:
földmérő ig. száma: 10801
Ing. rend.: 1310/92
GD-T, GD-Sz: 05-0903

670 233/2023
A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
keltetéstől számított egy évig hatályos.
2023. JÚL. 13
Tiszaújváros, 2023.
Záradék:
Ing. rend. min. sz.
szám: 05-1128



Tiszaújváros
közterület

(hrsz.: 943/17)

I N G A T L A N R É S Z
F O R G A L M I
É R T É K B E C S L É S E

A szakvélemény 9 számozott oldalt és a mellékleteket tartalmazza.
Készült: 2023. július 27-én, 2 példányban.

Tiszaújváros, (hrsz.: 943/17)

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

- 2.1. Az ingatlan adatai
- 2.2. Adatszolgáltatás
- 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

- 3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)
- 3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése
- 3.3. A forgalmi érték meghatározása

4. MELLÉKLETEK

- tulajdoni lap másolat
- szabályozási terv kivonat
- változási vázrajz
- fotók

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A **Tiszaújváros Város Önkormányzata** (3580 Tiszaújváros, Bethlen G. u. 7.) megbízásából elkészítettem a

Tiszaújváros (helyrajzi szám: 943/17)
községi terület meghatározott részének
ingatlan piaci forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanrész becsült forgalmi értéke a bemutatott módszer alapján

8.600.000,- Ft

azaz

nyolcmillió-hatszáz ezer forint.

Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik.

Az értéket a piaci összehasonlító módszer bemutatásával határoztam meg a 2023. július 27-i helyszíni szemle alapján, a 2023. július 27-i fordulónappal.

Az értékelés célja az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása, a Megbízó részére. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült, melyből 1 pld. a megbízóé, 1 pld. a szakértőé.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2023. július 27.

G o m b o s Á g n e s
szakértő
isz. 2908

2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlan adatai

Cím:	Tiszaújváros
Tulajdonos:	Tiszaújváros Város Önkormányzata Tiszaújváros, Bethlen G. u. 7.
Helyrajzi száma:	943/17
Fekvése:	belterület
Megnevezése:	közterület
Területe:	1.9246 m ²
Tul. hányad:	1/1
Értékelt terület:	376 m²

2.2. Adatszolgáltatás

Megbízó az értékelés elkészítéséhez átadta:

- tulajdoni lap másolat
- változási vázrajz
- szabályozási terv

Az értékbecslés fenti dokumentáció, az általam szerzett összehasonlító adatok, valamint a 2023. július 27-i helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült. A helyszínt - a beazonosíthatóságra tekintettel – egyedül tekintetem meg.

Jogi szempontok

Az ingatlan rendezett tulajdoni viszonyral bír, az ingatlan-nyilvántartásban vezeték szolgalmi jog bejegyzések szerepelnek, a mellékelt tulajdoni lap másolt szerint.

2.3. Az ingatlan és környezetének ismertetése:

Tiszaújváros Budapesttől 190 km-re, Miskolctól 30 km-re a Tisza és a Sajó folyók találkozásánál fekszik.

Tiszaújváros meghatározó települése a Kelet-magyarországi régiónak, gazdasági szempontból a városban üzemelő cégeknek, földrajzi-logisztikai vonatkozásban pedig stratégiai helyzetének köszönhetően. Magyarország EU csatlakozását követően a Közösség keleti határvidékévé vált, a mintegy 200 millió lakosú piac kapujában. 100 km belül elérhető a Szlovák, Román és az Ukrán határ egyaránt. A város Budapestről az M3-as autópályán közvetlenül megközelíthető, logisztikai szempontból igen kedvező a fekvése, kiépítettsége, megközelíthetősége a környező nagy városokkal (Miskolc, Debrecen, Nyíregyháza).

Az ingatlan a város központi részén, a 35-ös úttól északi irányban, közlekedési csomópontban található, jól megközelíthető területen fekszik.

A telek leírása

Tiszaújváros, belterület "közterület" (hrs: 943/17)

A közel 2 ha térmértékű közterületen úszótelkes társasházak és játszótér található. A területre vonatkozó szabályozási lehetőség a szomszédos 943/14 hrsz-ú ingatlan területéhez csatol 374 m² nagyságú területet, mely a közterület északi részén található. A telekhatár rendezés során a magántulajdonú épület mögötti rész, és a cukrászdától keletre lévő rész, a Juhar közíg érintett a szabályozás szerint, „L” alakban.

Az érintett telekrész felszíne sík, füves, parkosított kerítetlen terület, térburkolattal. A telekhatár a helyszínen nem volt beazonosítható. Az ingatlan hasznosítása az ingatlan nyilvántartási megnevezésnek megfelelő.

A telekrész területe: 376 m²

Funkcionális jellemzés:

Az ingatlanrész hasznosítása az ingatlan nyilvántartásnak megfelelő. A szabályozási terv szerint beépíthető **Vt16 településközpont vegyes terület és zöld terület** hasznosítású funkcióra.

A telek szabadonálló módon építhető be 80 % mértékben, 700 m² legkisebb mértékű telken. **A telekrész önálló beépítésre nem alkalmas, mérete alapján csak telekhatár rendezés lehetséges.** A telekhatár rendezéssel a 943/14 hrsz-ú ingatlan beépíthetősége növekszik meg, de a terület önálló értékesítésre nem alkalmas. A telek játszótér felőli része nem beépíthető, zöldterület.

3. ÉRTÉKKÉPZÉS

Az érték megállapításánál a TEGOVA által javasolt módszert alkalmaztam, kiegészítve azt a hitelbiztosítéki érték megállapításánál előírt követelményekkel.

3.1. Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- az újraelőállítási (pótlási) költség
- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit

Jelen esetben az értékelés célját és jelenlegi hasznosítást tekintve a piaci módszer alkalmazható.

Az alkalmazott módszer leírása:

Piaci érték definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél

- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

3.2. A hitelbiztosítéki érték ismertetése

3.2.1. A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

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

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

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

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az telephely, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a 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.

Költségalapú módszer:

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

3.3. A forgalmi érték meghatározása

3.3.1. A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlan elhelyezkedése, megközelítése átlagos. A környéken hasonló paraméterű, értékesíthető ingatlan a szabadpiacon elvétve található.

Az ingatlan szabályozási előírása **Lk6 kertvárosi lakóterület** hasznosítású funkcióra ad lehetőséget.

Az infrastruktúra távolabb áll rendelkezésre.

3.3.2. Alkalmazott módszerek:

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával közelítettem meg a reális piaci forgalmi érték meghatározása érdekében.

3.3.3 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

forrás: ingatlan.com, saját adat

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	hrsz 943/17	Örösi u		Lévai u
funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek terület (m2)	376	714	2 793	110
értékesítési/kínálati ár (Ft)		11 000 000	128 000 000	3 300 000
értékesítés/kínálat ideje (év)		2021	2023	2022
ajánlat jellege		értékesítés	ajánlat	értékesítés
<i>hivatkozási szám ingatlan.com</i>			32 006 966	
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		15 406	45 829	30 000
Értékbefolyásoló tényezők				
ajánlat / eladás		eladás	ajánlat	eladás
terület nagysága		nagyobb	nagyobb	kisebb
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
környezet		hasonló	hasonló	hasonló
utca felőli megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
Korrektciós tényezők				
ajánlat ideje miatt		1,1	1	1
ajánlat jellege miatt		1	0,95	1
elhelyezkedés		1	1	1
piaci kereslet		1	1	1
terület nagysága		1	1,05	0,8
közműellátás		1	1	1
településen belüli lévő fekvés		1	1	1
korlátozott értékesítési lehetőség		0,9	0,9	0,9
funkció		1	0,8	1
<i>Korrigált egységár (Ft/m2)</i>		15 252	32 914	21 600
<i>Hasonlító átlagár (Ft/m2)</i>	23 255			
<i>kiinduló fajlagos érték kerekítve (Ft/m2):</i>	23 000			
Becsült érték (Ft):	8 648 000			
Becsült érték kerekítve (Ft):	8 600 000			

Összehasonlító adatok bemutatása:

1.adat

Az Örösi utcában értékesített, nagyobb területű, közműves építési telek.

2.adat

Tiszaújváros folyamatosan fejlődő, bővülő város. Az ipari parkok létrejöttével a megélhetés adott, a korszerű ingatlanok építése ezért is szükség szerű. A MOL terjeszkedése mellett a JABIL is immár a harmadik üzemszékét vette birtokba a városban, mely a munkaerő növekedését is magával hozza. A város parkokkal, játszótérekkel gazdagodott, óvodák, iskolák és közösségi terek alakultak az elmúlt években.

Eközben fejlődött a gyógyturizmus, mellette új sportcentrum is épült. Ez a 2793 nm-es telek a város központi részén, a Nádas Csárda mellett található, szemben egy kisebb lakóparkkal.

Az engedélyeztetés jelenleg zajlik (jogerős építési engedély április elejére várható), a helyi önkormányzat a településképi engedélyt már megadta, az elvi építési engedély a meglévő tervek mevan.

Az épülő ingatlan terveiben 53 lakás, 15 tároló, 61 parkoló, iroda és egy kávézó van. Az apartmanház építésére külön projekt társaság jött létre, mely vállalja a jogerős építési engedélyek beszerzését.

A telek méretei : 30m x 83m x 37m x 23m . A településképi engedély szerint 80 % a beépíthetőség, 10 % zöld felülettel.

3.adat

A Lévai utcában a LIDL Áruház mellett értékesített, kisebb területű, közműves építési telek.

Az értékebecslés tárgyát képező ingatlanrész becsült forgalmi értéke,

piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel kerekítve

8.600.000,- Ft

azaz

nyolcmillió-hatszázezer forint.

Ezen értékelési bizonyítvány 2 példányban a piaci érték megállapítására készült, semmilyen más célra nem használható fel!

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban adom meg. Az értékelésnél az ingatlant tehermentesnek feltételeztem. Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

A piac megméréstetése után fenntartom a jogot az érték megváltoztatására.

M i s k o l c , 2023. július 27.



G o m b o s Á g n e s
ingatlanforgalmi szakértő

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13789/2023
2023.07.18

TISZAÚJVÁROS
Belterület 943/17 helyrajzi szám
Szektor: 53

		I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:							
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
					ha m2	k.fill	

. Kivett közterület	0	1.9246	0.00
---------------------	---	--------	------

		II R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34855/2009.08.05 eredeti határozat: 33270/1991.07.23 jogcím: jogutódlás 33270/1991.07.23 jogállás: tulajdonos név: TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3580 TISZAÚJVÁROS Bethlen Gábor út 7 törzsszám: 15726463						

		III R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34855/2009.08.05						
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés és telekmegosztás folytán kialakítva a tiszaujvárosi 943/15 helyrajzi számú ingatlanból.						

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34855/2009.08.05 eredeti határozat: 38658/2004.11.09						
Önálló szöveges bejegyzés hőellátó vezeték szolgalmi jog 291 m2 területre (eredeti bejegyző határozat száma: 30.200/2/2004/2003.12.23). jogosult: név: TISZASZOLG 2004 KÖZSZOLGÁLTATÓ, VAGYONKEZELŐ ÉS GAZDASÁGFEJLESZTŐ KFT. törzsszám: 11064686 cím : 3580 TISZAÚJVÁROS Tisza út 2/F.						

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31405/2010.03.29						
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás folytán területe 63 m2-rel 1 ha 9246 m2-re csökkentve, a 63 m2 nagyságú terület a 943/9 helyrajzi számú ingatlanba beolvasztva.						

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13789/2023
2023.07.18

TISZAÚJVÁROS
Belterület 943/17 helyrajzi szám
Szektor: 53

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35949/2010.12.10	
Vezetékjog	
(Tervezett elektromos földkábel) Engedély száma: VM-322/2010. Tiszaújváros Bethlen G. u. rendelőintézet 0.4 kV-os villamos energia ellátása vezeték az ingatlan területéből 138 m2-t érint.	
jogosult:	
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495	
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.	
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30230/2/2011.01.14	
Vezetékjog	
A VMM-306/2010 engedélyszámú 18247 TISZAÚJVÁROSI alállomás 1 sz. vezetékrendszer 10kV vezeték az ingatlan területéből 232 m2-t érint.	
jogosult:	
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495	
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.	
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 32980/2012.05.10	
Vezetékjog	
A VMM-302/2012 engedélyszámú (20473) Tiszaújváros 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 2312 m2-t érint.	
jogosult:	
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495	
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.	
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31702/2013.03.14	
Vezetékjog	
A VM-17/2013 engedélyszámú tervezett 0,4 kV-os elektromos kábel vezetékjog "Tiszaújváros ALFI Ker Kft. Kis ABC ÉHTR állomásának kiváltása BHTR-re földkábelek átforgatása" az ingatlan területéből 2312 m2-t érint, a változási vázrajz 657/1/2012 szám alatt záradékolva.	
jogosult:	
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495	
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Megbízói példány

MERIDIÁN 2001
FÖLDMÉRŐ és TÉRKÉPÉSZ KFT
Miskolc, József A. u. 36.
Msz: 68-FH./2023

Község (város): **Tiszaújváros**

Vármegye: **B.- A.- Z.**

Adatszolgáltatás ikt.száma: 2/294/2023

BELTERÜLET

2023

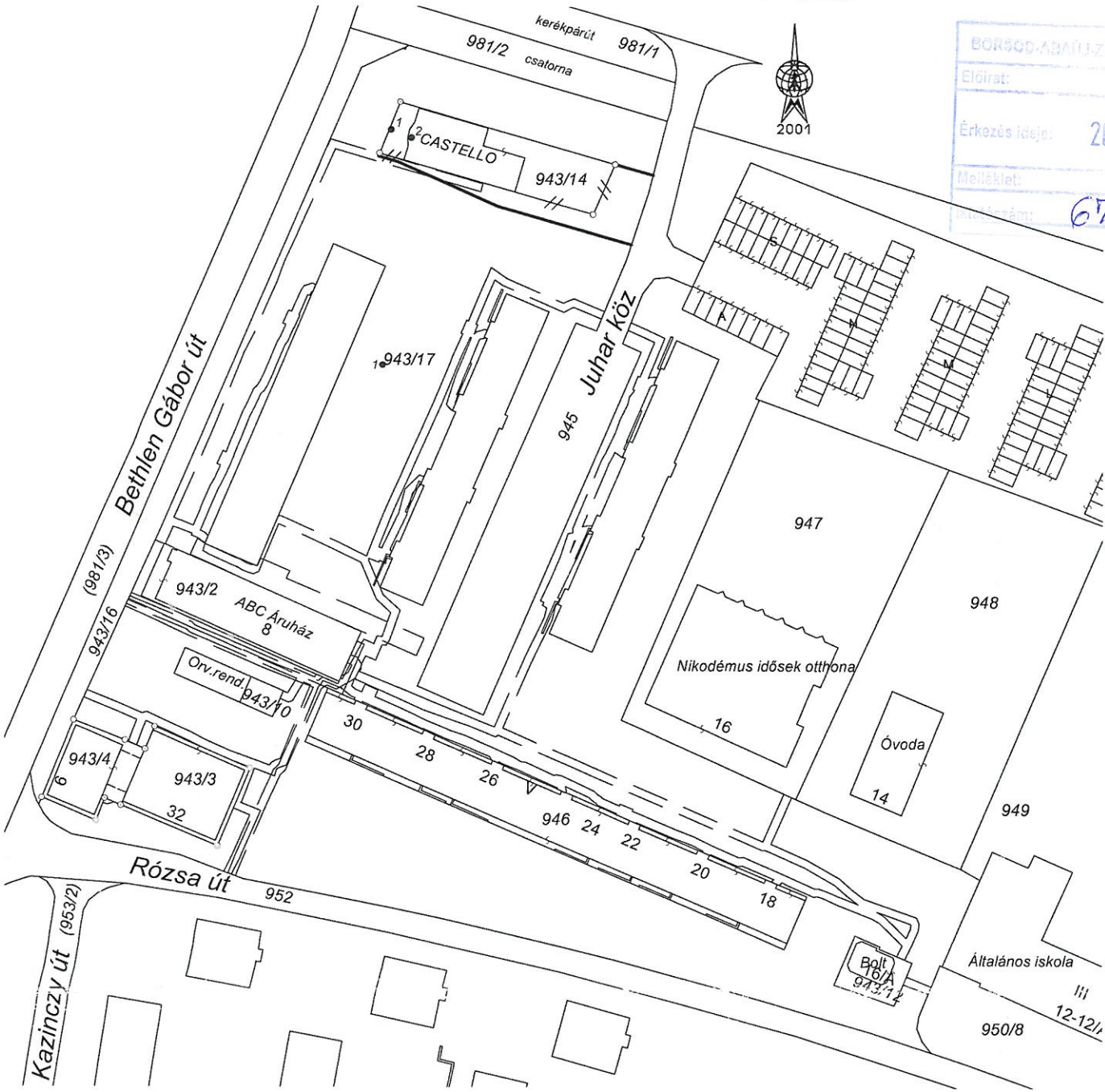
BORSOD-ABAUJ-ZEMEI MUNKÁSPART MUNKATÁRSALAPJA	
Előírat:	1963
Érkezés ideje:	2023 JUN 29. <i>Gall</i>
Melléklet:	db
Íktatószám:	670233

a 943/14 és 943/17 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséhez

Tartalom:	Változási Vázrajz	6 db.
	Telekalakítási helyszínrajz	4 db.

Készítette:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 943/14 és 943/17 helyrajzi számú földrésztelkek határrendezéséhez
M = 1:1500



BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEN MEGYEI KÖRMAJNYHIVATAL
Előirat:
Érkezés ideje: 2023 JUN 29.
Melléklet: 670 233
Működési szám: 670 233

Címkoordináták				Hrsz
Psz	Y	X		
1	798838	289744		943/14
2	798843	289742		
1	798836	289686		943/17

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A telekhatár-rendezés az akaratunknak megfelelően történt.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²			jel	műv.ága	min. o.	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
943/14		kivett, cukrászda, cukrászsüzem		0.0739	-	943/14		kivett, cukrászda, cukrászsüzem		0.1115	-	MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-302/2012 41 m ² -t érint, Vezeték jog, 32980/2012.05.10 MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-17/2013 41m ² -t érint, Vezeték jog, 31702/2013.03.14	
943/17		kivett, közterület		1.9246	-	943/17		kivett, közterület		1.8870	-	TISZASZOLG 2004 KFT 3580 Tiszaújváros Tisza u. 2/F. 291 m ² -re vezeték Szolgalmi jog 34855/2009.08.05	
												MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-322/2010 138 m ² -t érint, Vezeték jog, 35949/2010.12.10	
												MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-306/2010 232 m ² -t érint, Vezeték jog, 30230/2011.01.14	
												MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-302/2012 2271 m ² -t érint, Vezeték jog, 32980/2012.05.10	
												MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT 3525 MISKOLC Dózsa György u.13. a VM-17/2013 2271 m ² -t érint, Vezeték jog, 31702/2013.03.14	
		Összesen:		1.9985	-					1.9985	-		

Miskolc, 2023. június 27.

Készítő: C-21
földmérő ig.sz.: 7281/2017
Ing.rend.min.sz.: 1534/1998
CSIRMAZ ZOLTÁN
Ing.rend.: 1534/1998
Földm.ig.sz.: 7281/2017

Minőséget tanúsító: 941
földmérő ig.sz.: 10801
Ing.rend.min.sz.: 1310/1992
ZSADON JÓZSEF
Ing.rend.: 1310/92
GD-T, GD-Sz: 05-0903

670 233 / 2023
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.
Tiszaújváros, 2023. június 27. nap
Záradékoló: 2023 JUN 13
Ing.rend.min.sz.: 1765/2005
Minősítési sz.: 1765/2005
Miskolc

