



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.
Tel.: +36 (36) 544 - 072
e-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Képviselőt, hogy

2024. július hó 29. napján (hétfőn) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. A Parád 498 hrsz-ú ingatlanról készült szakvélemény ismertetése
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
2. „A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” tárgyú beruházáshoz kapcsolódóan
pótmunka igény elbírálása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt. megkereséséről tájékoztató
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Parád 098/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa beadványának megtárgyalása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Egyebek

Parád, 2024. július 25.



Mudriczki József
polgármester



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: +36 (36) 544 - 072

e-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Lakosságot, hogy

2024. július hó 29. napján (hétfőn) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. A Parád 498 hrsz-ú ingatlanról készült szakvélemény ismertetése
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
2. „A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” tárgyú beruházáshoz kapcsolódóan
pótmunka igény elbírálása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt. megkereséséről tájékoztató
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Parád 098/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa beadványának megtárgyalása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Egyebek

Parád, 2024. július 25.



Mudriczki József
polgármester



Parád Nagyközség Polgármesterétől

3240 Parád, Kossuth L. u. 91.

Tel.: + 36 (36) 544-072

E-mail: parad@t-online.hu

MEGHÍVÓ

Értesítem a Tisztelt Pártszervezet képviselőjét, hogy

2024. július hó 29. napján (hétfőn) 16:00 órakor

rendkívüli képviselő-testületi ülést tartunk

Helyszín: Községháza

NAPIREND:

1. A Parád 498 hrsz-ú ingatlanról készült szakvélemény ismertetése
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
2. „A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” tárgyú beruházáshoz kapcsolódóan
pótmunka igény elbírálása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
3. Magyar Nemzeti Vagyonkezelő ZRt. megkereséséről tájékoztató
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
4. Parád 098/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa beadványának megtárgyalása
Előterjesztő: Mudriczki József polgármester
5. Egyebek

Parád, 2024. július 25.

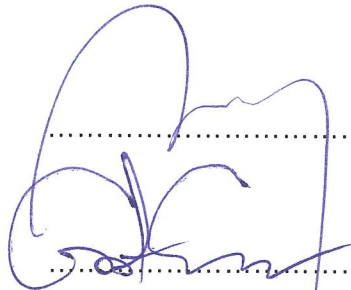


Mudriczki József
polgármester

JELENLÉTI ÍV

Parád Nagyközség Önkormányzatának 2024. július hó 29. napján
megtartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

Mudriczki József polgármester



Csortos György alpolgármester



Fábián Antónia jegyző



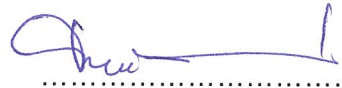
Dr. Oláh Sándor Dávid aljegyző



Besenyei István Elemér



Bükerné Huszár Erzsébet



Csortos András



Csortos Gábor



Szakács Zalán



JELENLÉTI ÍV
a meghívottak részére

Parád Nagyközség Önkormányzata 2024. július hó 29. napján
megtartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

Csortos György
FIDESZ



.....

Szakács Zalán
KDNP

.....

Berkes József
Roma Nemzetiségi Önkormányzat Parád

.....

Lakosság részéről:

Név

Aláírás

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



LÓNYAI G & GY KORREKT Ingatlanszakértő Betéti társaság
3300 Eger, Mátyás király út 35. II/8.

Cégnyilvántartó: Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság
Cégjegyzékszám: Cg. 10-06-025527

☎/Fax: 36/324-087

☎ 06/30/358-2159

☎ 06/30/360-1081

E-mail: info@lonyaikorrekt.hu

Web: www.lonyaikorrekt.hu

SZAKVÉLEMÉNY

a

**Parád (Parádfürdő), 498 hrsz-ú
ingatlan értékeiről**



Megbízó: Mudriczki József
polgármester

Parád, Kossuth L. út 91.

A SZAKVÉLEMÉNY: 3 példányban készül,
10 számozott oldalból és mellékletekből áll.

KAPJÁK: Megbízó 2 pld.
Írártár 1 pld.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények, értékelés célja, értékelési forma

- 1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje
- 1.2. Alkalmazott értékelési módszerek
- 1.3. Tanúsítvány
- 1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszere

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

3. Az ingatlan leírása

- 3.1. Regionális helyzet
- 3.2. Közművesítettség
- 3.3. A telek
- 3.4. Felépítmények
- 3.5. Használat, használhatóság

4. Érték-megállapítások

- 4.1. Értékelésmenet

5. Értékbefolyásoló tényezők, összehasonlító értékadatok

- 5.1. Értékbefolyásoló tényezők
- 5.2. Összehasonlító értékadatok

6. Mellékletek

- Tulajdoni lap-szemle
- Ingatlan-nyilvántartási térképmásolat
- Szabályozási terv (kivonat)
- Közműtérkép
- Terv
- Forgalmi (piaci) érték
- Szemléltető fényképek

1. ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉS CÉLJA, ÉRTÉKELÉSI FORMA

Mudriczki József polgármester (3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.) megbízott, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő, **Parád, 498 hrsz-ú, beépítetlen terület** ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan értékét állapítsam meg. Az értékelés célja: aktuális (jelenlegi) piaci érték meghatározása. Kért értékelési forma: **forgalmi (piaci) érték**.

A forgalmi érték meghatározásához 2024. június 20-án helyszíni szemlét tartottam. A szemle módja: egyszerű műszaki szemrevételezés, helyszíni azonosítással, a hatályos településrendezési eszközök és a rendelkezésemre bocsátott iratanyag tanulmányozásával, fényképfelvételek készítésével.

1.1. Az értékelés felhasználhatósága, érvényességi ideje:

Ezen szakvélemény szellemi termék, **kizárólag fenti célra használható fel**, egyéb ügyletben való felhasználáshoz a megbízó és a készítő írásbeli engedélye szükséges. A szakvélemény érvényességi ideje **6 hónap**.

1.2. Alkalmazott értékelési módszer:

A **forgalmi érték** javasolt megállapításához az 1997. évi XXX. törvény és ennek alapján kiadott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel, valamint a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírt módszereit, a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) irányelveit és az EVS (European Valuation Standards) előírásait vettem figyelembe.

A forgalmi értéket kínálati árakból képzett összehasonlító módszerrel állapítottam meg.

1.3. Tanúsítvány:

A társaságnak a becsült értékekkel kapcsolatosan, valamint az értékelés során érintett tényekkel, adatokkal kapcsolatban érdekeltsége nincs, ahhoz érdeke nem fűződik, a megállapított érték és a díjazás között összefüggés nincs.

1.4. A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszere:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek, annak hiányában kínálati árak árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztéssel, összehasonlításával történik.

A módszer akkor alkalmazható, ha:

- Az ingatlan vonatkozásában a helyszínen, valamint a hasonló adottságú területekről beszerzett információk alapján összehasonlításra alkalmas adat áll rendelkezésre.
- A rendelkezésre álló adatok megfelelően elemezhetők.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1.4.1. Alaphalmaz kiválasztása

1.4.2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

1.4.3. Fajlagos alapérték meghatározása

1.4.4. Értékmódosító tényezők elemzése

1.4.5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

1.4.6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

- 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 elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.
- 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 is alkalmazhatók.
- A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
 - Műszaki szempontok
 - Építészeti szempontok
 - Használati szempontok
 - Telek adottságok
 - Infrastruktúra
 - Környezeti szempontok
 - Alternatív hasznosítás szempontjai
 - Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

2. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím: -

Hrsz: 498 hrsz

Fekvés: *belterület*

Megnevezés: *beépítetlen terület*

Terület: *1 ha 388 m²*

Tulajdonos: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Terhek, korlátozások: Mellékelt tulajdoni lap-szemle szerint

Széljegy: nincs

Megjegyzés: Az ingatlanon a Tarna-folyó halad keresztül, mely az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt, rendezendő.

A tulajdoni lapon az ingatlan „Bányatelek”, valószínűsíthetően már nem élő tétel, rendezendő.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Regionális helyzet:

Értékelt ingatlan **Heves megye** északi részén, a Mátrában, Kékestetőtől északra, a 24. sz. főút mentén, a Parád-Recski medencében, a 1.900 lélekszámú **Parád nagyközség** keleti részén (**Parádfürdő**), helyezkedik el. Parád Parádfürdővel és Parádóhutával összeépült, egy közigazgatási egységet alkot, a település teljesen közművesített. A település kedvelt üdülőhely, az tiszta klímájú, festői szépségű környezetben helyezkedik el, a község többféle gyógyvízkinccsel, műemlékkel rendelkezik. Parád nagyközség rekreációs centrum, egészségügyi és kondicionáló szolgáltatások széles körét nyújtja, jelentős idegenforgalommal, több kereskedelmi, vendéglátó egységgel. Az ingatlan a hatályos, a többszörösen módosított, 5/2010.(IX.10.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tartalma szerint **Kfk** (különleges fogadó központ terület), kis mértékben **V** (vízgazdálkodási terület) szabályozású.

A település ingatlanforgalma **jó-átlagos**, ingatlanárak a községek viszonylatában **magasak**.

3.2. Közművesítettség:

Értékelt ingatlan **közművesítetlen**, de az ingatlan a 24. számú főút mellett fekszik.

3.3. A telek:

Szabálytalan alakú, kerítetlen, közel sík, kis mértékben északi, kis mértékben déli lejtésű, **10.388 m²** kiterjedésű **beépítetlen terület**. Az ingatlant észak felől az elhagyott Tarna-folyó medre, dél felől a 24. számú főút határolja. Talaj öntés- és lejtőhordalék formáció. Az ingatlant kelet-nyugati irányban, az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt Tarna-folyó szeli.

3.4. Felépítmények:

A telken felépítmények nincsenek.

3.5. Használat, használhatóság:

Értékelt ingatlan a megye községeinek viszonylatában egy magas árfekvésű, jelentős idegenforgalommal és gyógy túrizmussal bíró településen elhelyezkedő, közművesítetlen, használaton kívüli beépítetlen terület. Szabályozása értékes, az ingatlanon jövedelemtermelő felépítmények helyezhetők el, de számos hátránnyal, értékcsökkentő paraméterekkel bír.

4. ÉRTÉK-MEGÁLLAPÍTÁSOK

A fentiek ismeretében, piaci viszonyok, értékbefolyásoló tényezők és az összehasonlító értékadatok figyelembevételével, az ingatlan jelenlegi állapotú és körülményű **forgalmi értékét**:

45.157.000,-Ft-ban,

azaz negyvenötmillió-százötvenhétezer 00/100 forintban állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbi részletezéssel:

$$10.388 \text{ m}^2 \times 4.347,-\text{Ft/m}^2 = 45.156.636,-\text{Ft}$$

kerekítve: **45.157.000,-Ft**

A mellékelt terven feltüntetett, 3.000 m² területű ingatlanrész értékét, a forgalmi értéken belül - előnyös fekvése - miatt 10 % kal magasabb értéken állapítom meg, s javaslom figyelembe venni, az alábbiak szerint:

$$3.000 \text{ m}^2 \times 4.782,-\text{Ft/m}^2 = 14.346.000,-\text{Ft},$$

azaz tizennégymilló-háromszáznegyvenhatezer 00/100 forint.

4.1. Értékelésmenet:

Az ingatlan összehasonlító módszerrel számított értéke:

Összehasonlító értékadatok:

forrás:	megnevezés:	terület (m ²)	kín. ár (Ft)	fajl. ért. (Ft/m ²)
kínálat	beépítetlen ter.	1.184	10.900.000,-	9.206,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.096	6.500.000,-	5.931,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.529	13.000.000,-	8.502,-
kínálat	beépítetlen ter.	1.050	6.500.000,-	6.190,-
kínálat	beépítetlen ter.	800	9.500.000,-	11.875,-

kínálat	beépítetlen ter.	5.048	33.300.000,-	6.597,-
---------	------------------	-------	--------------	---------

átlag: 8.050,-

Árképzés kínálati árakból, ezért $8.050 \times 0,9 = 7.245,-\text{Ft/m}^2$

Korrektciós tényezők:

Értéknövelő tényezők:

– Értékes szabályozás: + 10 %

Értékcsökkentő tényezők:

– Közműhelyzet, korlátozások, kieső, a Tarna által elfoglalt terület: - 50 %

Korrektciós tényezők összesen: - 40 %

Korrigált fajlagos forgalmi érték: **4.347,-Ft/m²**

5. ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

5.1. Értékbefolyásoló tényezők:

Regionális helyzet, a településen belüli elhelyezkedés, közműhelyzet, övezeti besorolás, kiterjedések, használat, használhatóság, funkció.

Értékcsökkentő paraméterek:

Az ingatlan kerítetlen, közművesítetlen.

Az ingatlanon keresztülhalad a Tarna-folyó (területkiesés).

Az ingatlanon 989 m² területre vezetékjog bejegyzett (elektromos légvezeték).

Az ingatlanon vízvezetési szolgalmi jog bejegyzett.

A Tarna és a vezetékek nyomvonalában és azok védősávjaiban szigorú korlátozások előírtak.

5.2. Összehasonlító értékek:

- ***Parádon***, (a Hársfa utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati irányára **10.900.000,-Ft**. A telek területe 1.184 m², **fajlagos kínálati irányár 9.206,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, (a Kossuth utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **6.600.000,-Ft**. A telek területe 1.096 m², **fajlagos kínálati ár 5.931,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati irányára **13.000.000,-Ft**. A telek területe 1.529 m², **fajlagos kínálati irányár 8.502,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **6.500.000,-Ft**. A telek területe 1.050 m², **fajlagos kínálati ár 6.190,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **9.500.000,-Ft**. A telek területe 800 m², **fajlagos kínálati ár 11.875,-Ft/m²**.
- ***Parádon***, (a Peres utcában) belterületi, beépíthető építési telek eladó, kínálati ára **33.300.000,-Ft**. A telek területe 5.048 m², **fajlagos kínálati ár 6.597,-Ft/m²**.

Eger, 2024. 07. 01.

Lónyai György
ingatlan-értékbecslési
igazságügyi szakértő
IRMsz.: 3377

Lónyai Gábor
ingatlanforgalmi értékbecslő
képviselő

6. MELLÉKLETEK

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37244/2024

2024.06.18

PARÁD
Belterület 498 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1.0388	0.00	

2. bejegyző határozat: 36929/1991.09.19
Bányatelek

3. bejegyző határozat: 2497/1968.11.24
Terheli a PARÁD Belterület 437 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog

		II R É S Z			
11. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35852/2016.02.26 jogcím: vétel 33677/2016.02.26. utalás: II /10. jogállás: tulajdonos név: PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT cím: 3240 PARÁD Kossuth Lajos út 91 törzsszám: 15379298					

		III R É S Z			
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 50600/2011.09.09 Vezetékjog 989 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495 cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.					

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 33130/2016.02.18

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezését gazdasági épület,udvarról beépítetlen területre változtattam.

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 közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Heves Vármegyei Kormányhivatal
3301 Eger Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

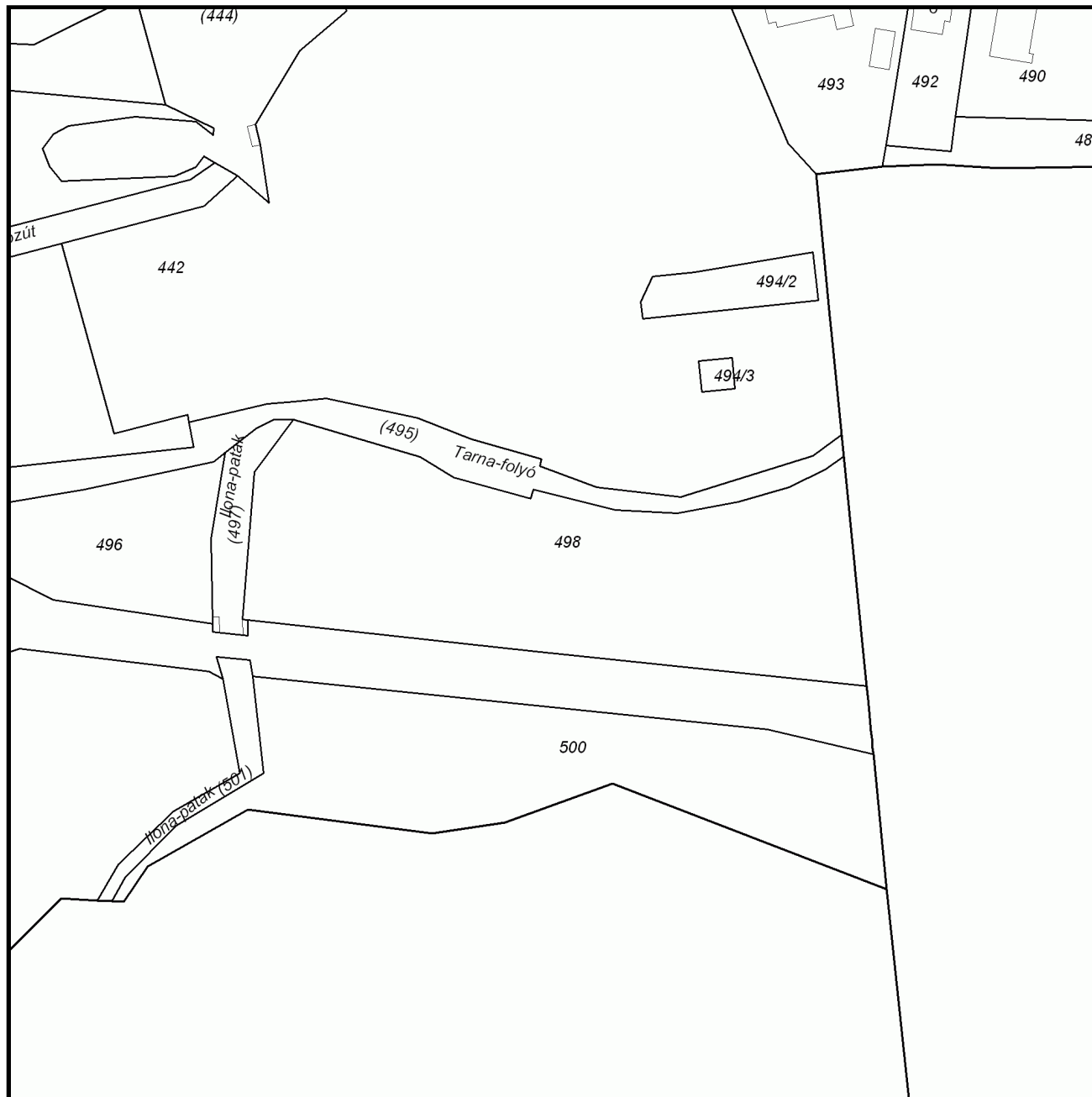
2024.06.18 08:14:50

Helyrajzi szám: PARÁD belterület 498

Megrendelés szám: 7/893/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 32087680002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

30/A §

Fogadóközpont terület

(1) Az övezetben elsősorban a szabadtéri és a zárterű kiállításhoz alkalmas épület, múzeum, kávézó, ajándékbolt, előadóterem, rekreációs építmények, kalandpark, kilátó létesülhet a Mátrába érkező látogató tájékoztatására, fogadására. Vízi eseménypark, strand jellegű, szabadidő eltöltésére alkalmas vendéglátási, szolgáltatási, szálláslehetőséget biztosító létesítmények is elhelyezhetők.

(2) A különleges fogadóközpont terület övezetének részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	min. kialak. tel.ter. (m ²)	min.kial. tel.ter. (m)	max. beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	Beép.-i mód	Szintte-rtületi mutató	Min.-max. építm. mag. (m)
Ök	3 000	50	40	20	SZ	1,0	3,5-7,5 (15*)

O: oldalhatáron álló beépítési mód, Z: zárt sorú beépítési mód, SZ: szabadon álló beépítési mód

*: Csak a kilátónak alkalmas építmény, épület

(3) Az övezet egyéb előírásai

- Az épületeket legalább 3 m-es oldal- és hátsókeret betartásával kell elhelyezni.
- Az elhelyezendő épületek igényes kialakítással, magas tetővel épülhetnek, a környezetben lévő Ybl épületekhez igazodva.
- Homlokzatok esetében az építőanyagok megválasztásánál a hagyományos, természetes anyagokat kell alkalmazni minimum 50%-ban.

- d) Az övezet nem beépített területét kertépítészeti terv alapján kell berendezni, burkolni, kialakítani.
- e) Az övezet teljes területét a közbiztonságnak megfelelő közvilágítással kell ellátni, a környező területek optikai zavarása nélkül.
- f) A területen épülő támfalakat 3 m magasságig elemes szerkezettel kell kialakítani. Felületüket zöld homlokzattal, illetve növények telepítésével kell oldani.
- g) A zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserjés lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- h) A felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 2 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

31. §

^ KERESÉS

Telepules

way

Helyrajzi számParád498

A térképen a jelölő kátránya
torolheti a keresést. Mindig csak a
leutolsó keresés eredménye látható.

^ HÁLÓZAT

Szűrés... (min. 3 karakter)HírközlésMagyar Telekom ...

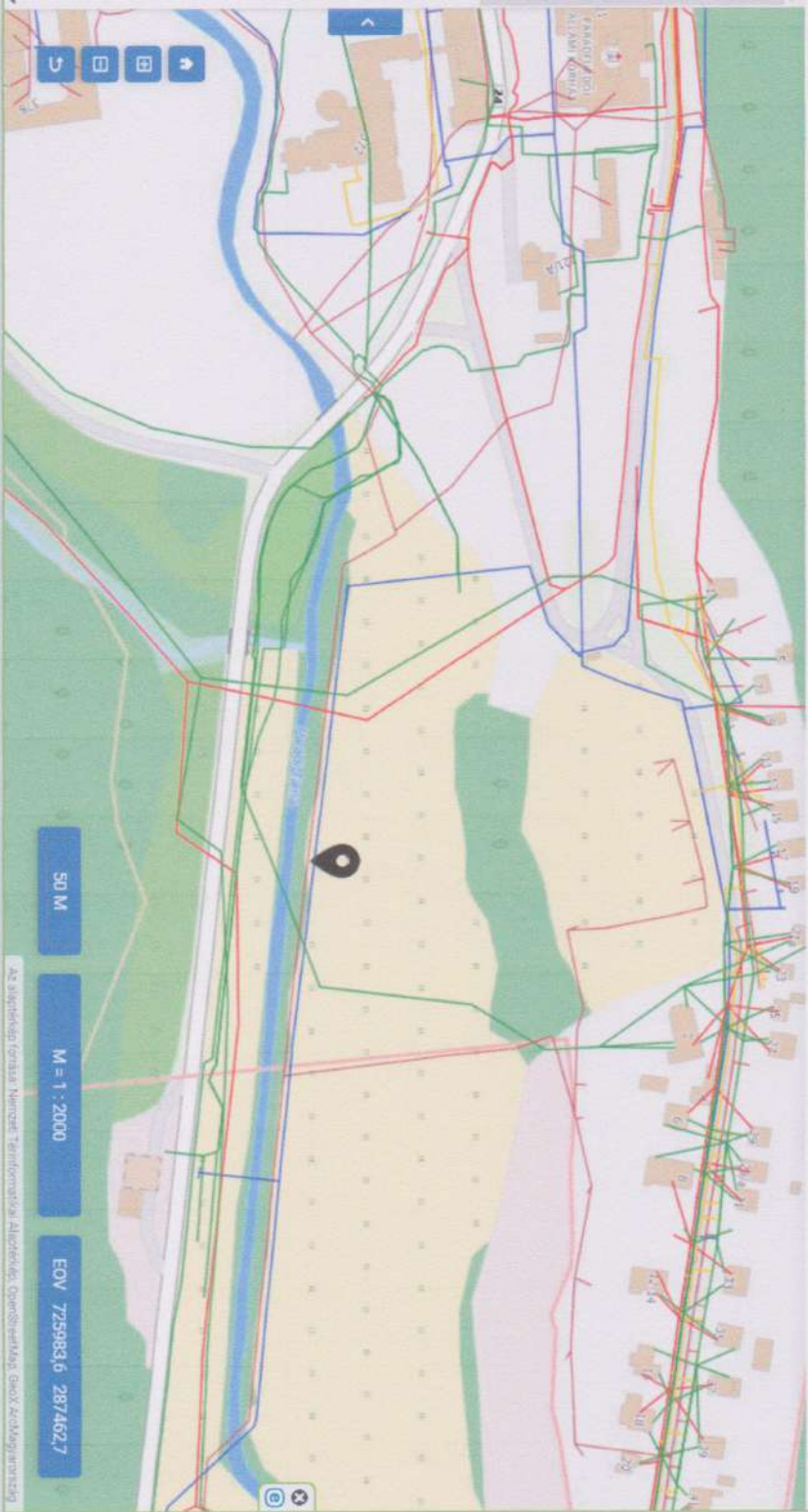
✓ MÁV MAGYAR ÁLLA...

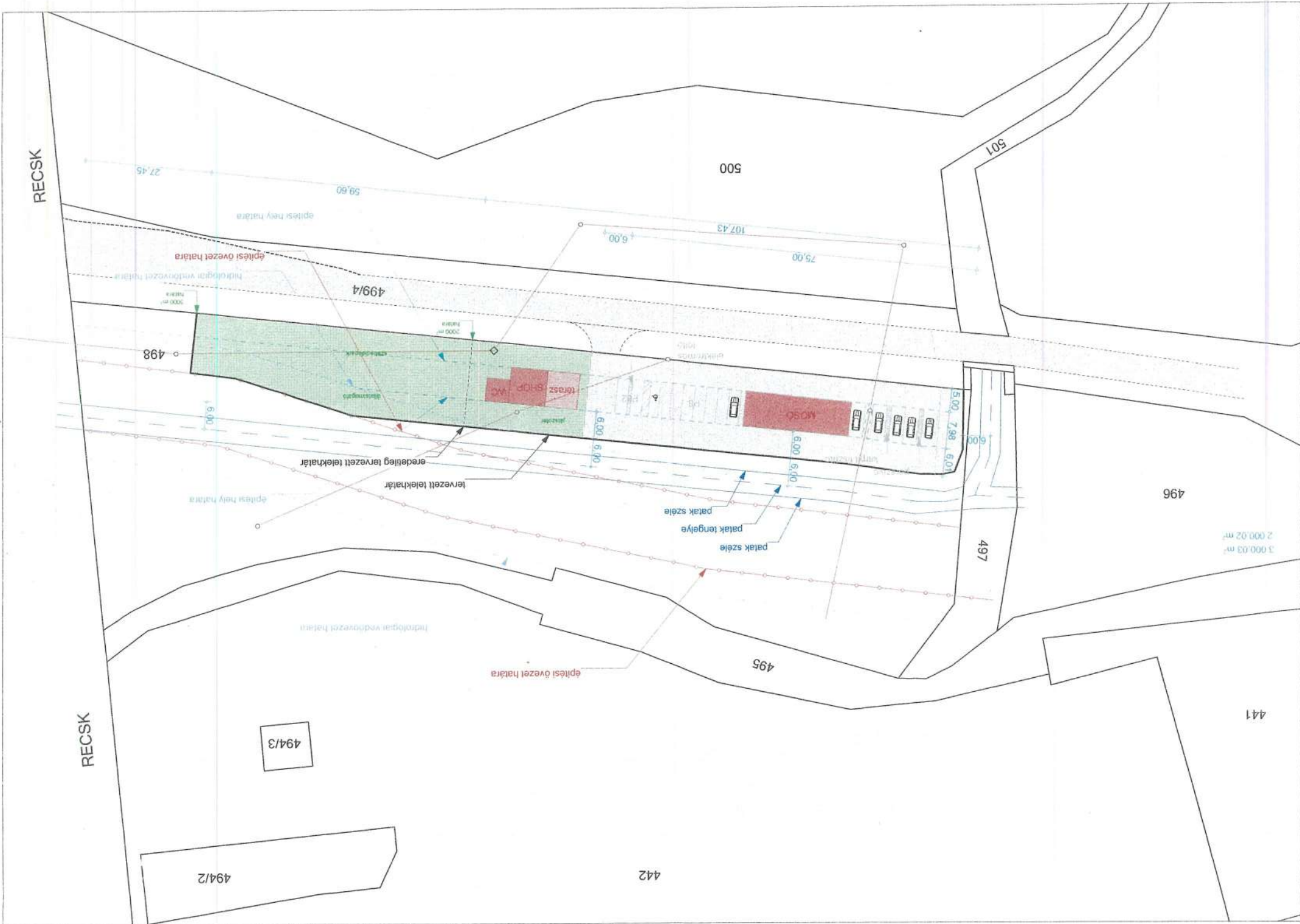
✓ MYM EMASZ

MIVINI NEL 2011...

CONCLUSIONS

11





FORGALMI (PIACI) ÉRTÉK:

A forgalmi (piaci) érték az az *ár*, mely összegért egy vagyontárgy, illetve vagyonértékű jog, *normális piaci körülmények* között, az *értékelés időpontjában, szerződés keretei között várhatóan eladható*, feltételezve a következőket is:

- az eladó az eladásra *hajlandó*,
- ismert *legalább egy* vételi, illetve jogátadási *szándék*,
- az adás-vétel, vagy jogátadás tárgyalásainak lefolytatásához *ésszerűen hosszú idő* áll rendelkezésre,
- a tárgyalás (adás-vétel) időszakában az *érték nem változik* jelentősen,
- a vagyontárgy, vagy vagyonjog értékesítése, átadása, annak meghirdetése, és lebonyolítása *megfelelő nyilvánossággal* történik,
- az átlagostól eltérő, *speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor*,
- *külső beavatkozás nem* játszik szerepet az adás-vételben,
- az adás-vétel tárgyát képző vagyontárgy, vagy jog, *félrevezető adatokat nem tartalmaz*,
- az eladó és vevő *egymástól független* felek,
- mind a vevő, mind az eladó részéről *garantált a jó szándék*,
- a vevőszándék *valós*.



Az ingatlan déli része



Az ingatlan déli része



Parád Nagyközség Polgármesterétől
3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.
Tel:36/544-072 / 1 mellék
E-mail: polgarmester.parad@t-online.hu

Előterjesztés 2024. július 29. napján tartandó rendkívüli képviselő-testületi ülésre
„A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” tárgyú beruházáshoz kapcsolódóan pótmunka igény
elbírálása

Tisztelt Képviselők!

Parád Nagyközségi Önkormányzat (székhelye: 3240 Parád, Kossuth L. utca 91.), mint ajánlatkérő felkérte **Kállay - Term Épületgépészeti Szolgáltató Kft.** „A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” tárgyú beruházás kivitelezőjét ajánlattételre az óvodai csoportszobák mennyezetének gipszkartonnal történő burkolására valamint a vizesblokkok előtereinek festési munkálataira.

Az előterjesztés mellékletét képezi a kivitelező által előkészített ajánlat továbbá a tervezői és a műszaki ellenőri vélemény. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat elfogadására.

Parád, 2024. július 25.



Mudriczki József
polgármester

Határozati javaslat

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete „**A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése**” tárgyú beruházás tekintetében a beruházáshoz kapcsolódó pótmunka elvégzésére - a **Sáth és Társa Kft.** tervezőiroda valamint Lóczi Béla építésmérnök műszaki ellenőr javaslata alapján úgy dönt, hogy - **Kállay - Term Épületgépészeti Szolgáltató Kft.** által benyújtott ajánlatot elfogadja, a rendelkezésre álló 100% pályázati forrásból származó fedezetet figyelembe véve felhatalmazza a polgármestert a **Kállay - Term Épületgépészeti Szolgáltató Kft.-vel kötött szerződés módosításának az aláírására.**

Határidő: azonnal

Felelős: Parád Nagyközség polgármestere

Parád, 2024. július ..



Mudriczki József
polgármester

Parád Nagyközségi Önkormányzat
Mudriczki József polgármester részére

Tárgy: Árajánlat

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással az „ajánlatkérés pótmunkára „A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése” elnevezésű beruházás keretében” tárgyú levelükre a csatolt költségvetés szerint adjuk meg az ajánlatunkat.

Pótmunka ajánlati ár:

Nettó 1.537.000 Ft + 414.990 Ft Áfa, azaz bruttó 1.951.990 Ft

Amennyiben ajánlatunk 25 napon belül elfogadásra kerül, úgy az eredetileg vállalt határidőben el tudnak készülni a munkák, a teljesítési határidő meghosszabbítására nincs szükség.

Várjuk mielőbbi válaszukat.

Eger, 2024. 07. 16.

Tisztelettel:

KÁLLAY-TERM KFT
3300 Eger, Újsor utca 53.
Adószám: 14656604-2-10
E-mail cím: kallayterm@gmail.com


Kállay-Term Kft.
Kállay Albert Zsolt
ügyvezető

Kállay-Term**Épületgépészeti és Szolgáltató Kft.****3300 Eger, Újsor út 53.**

Tel.: +3636/317 377 Mobil: +3620/5916363

E-mail: kallayterm@gmail.com

Név :

Cím :

Kelt: 20.. év.....hó...nap

Szám :.....

KSH besorolás:.....

Teljesítés:20.. év.....hó...nap

A munka leírása:

Készítette :.....

Készült:

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	481775	1055225
1.1 Közvetlen önköltség összesen	481775	1055225
2.1 ÁFA vetítési alap	1537000	
2.2 Áfa	27,00%	414990
3. A munka ára	1951990	



Aláírás

KÁLLAY-TERM KFT
3300 Eger, Újsor utca 53.
Adószám: 14656604-2-10
E-mail cím: kallayterm@gmail.com

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Szárazépítés	418400	908000
Felületképzés	63375	147225
Összesen:	481775	1055225

Szárazépítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	39-005- 3.1.1- 0120012	Mennyezetburkolat készítése állítható kengyellel CD 60/27 profillal, 90 cm-es CD bordatávolsággal, 1 rétegű gipszkarton borítással, kengyel távolság 3-6 cm között RIGIPS 1 rtg. normál RB 12,5 gipszkarton borítással	160	m ²	2615	5675	418400	908000
Munkanem összesen:							418400	908000

Felületképzés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	47-000- 1.21.4.1.1- 0417972	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; glettelés diszperziós kötőanyagú glettel, vakolt felületen, tagolatlan felületen SAKRET AG (DG) Diszperziós glett	65	m ²	860	855	55900	55575
2	47-011- 15.1.1.1- 0151174	Diszperziós festés (két rétegben) műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, tagolatlan sima felületen Héra DISZPERZIT beltéri falfesték fehér, EAN: 5996281078317	65	m ²	115	1410	7475	91650
Munkanem összesen:							63375	147225

Műszaki ellenőri vélemény

Alulírott **Lóczy Béla E.V. műszaki ellenőr** a TOP_PLUSZ-3.3.1-21-HE1-2022-00016 azonosítószámú projekt, „**A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése**” tárgyú vállalkozói szerződésével kapcsolatos pótmunka megrendeléssel és az arra adott kivitelezői árajánlattal kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozom:

- 1.) a pótmunkában szereplő műszaki tartalom önállóan is funkcionál, de műszakilag illeszkedik az eredeti műszaki tartalomhoz, kiegészíti azt,
- 2.) növeli az eredeti műszaki tartalom rendeltetésszerű használatának minőségét,
- 3.) a Vállalkozó által adott árajánlatban szereplő költségvetés teljes (minden szükséges tételt tartalmaz) és a piaci áraknak megfelelő, nem irreálisan alacsony és nem túlzottan magas, megvalósítható az ajánlott összegből,
- 4.) a kivitelezői szerződésben szereplő teljesítési határidőt nem befolyásolja, az nem módosul.

A fentiek alapján felelősségem teljes tudatában javaslom a Megrendelőnek a Vállalkozó által a pótmunkára adott árajánlat elfogadását.

Parád, 2024. július 16.

Lóczy Béla e.v.
építészmérnök
3240 Parád, Kossuth L. út 354/7.
Adószám: 68021243-1-30
Nyilvántartási szám: 51102856
Bank: 12033007-00693504-00100004

.....
Lóczy Béla E.V.
Műszaki ellenőr

Tervezői vélemény

Alulírott **Sáth Péter tervező** a TOP_PLUSZ-3.3.1-21-HE1-2022-00016 azonosítószámú, „**A Bendegúz Óvoda infrastrukturális fejlesztése Parád Nagyközségben**” elnevezésű projekt kivitelezése közben a megrendelő részéről felmerül pótmunka igényrel és az arra adott kivitelezői árajánlattal kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozom:

- 1.) a megrendelni kívánt pótmunka nem szerepel az eredeti tervekben,
- 2.) a pótmunkában szereplő műszaki tartalom önállóan is funkcionál, de műszakilag illeszkedik az eredeti műszaki tartalomhoz, kiegészíti azt,
- 3.) a megrendelni kívánt pótmunka növeli az eredeti műszaki tartalom rendeltetésszerű használatának minőségét,
- 4.) a tervezett munkálatok nem építési engedély kötelesek,

A fentiek alapján felelősségem teljes tudatában javaslom a Megrendelőnek a Vállalkozó által a pótmunkára adott árajánlat elfogadását.

Mezőkövesd, 2024. július 16.



**Sáth és Társa Kft.
Sáth Péter
Tervező**

**SÁTH ÉS TÁRSA
ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**
3400 Mezőkövesd, Mátyás kir. u. 193.
Tel./fax: 49/500-416
Adószám: 13501570-2-05

Ügyintéző: dr. Barczy Andrea
E-mail: barczyandrea@mnv.hu
Tel.: 06-1/237-4400/ 8171 sz. mellék
Kérjük, a fenti ügyiratszámra hivatkozni szíveskedjen!

Mudriczki József
polgármester

Parád Nagyközség Önkormányzata

„Hivatali tárhelyre továbbítandó”

KRID kód: 646056319

Rövid név: ONKPARAD

Tárgy: Tájékoztatás a Parád külterület 091/5 hrsz.-ú, vízműként üzemelő ingatlan kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Állam képviselőjében eljárva, a Magyar Állam tulajdonát képező és a Parádfürdői Állami Kórház (továbbiakban: Kórház) vagyonkezelésében álló Parád külterület 091/5 helyrajzi számú, „kivett épület, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában kérem engedje meg, hogy az alábbiakról tájékoztassam.

Jogszábeli kijelölés folytán a tárgyi Ingatlan a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) tulajdonosi joggyakorlása alá került, mellyel egyidőben a Kórház tájékoztatást adott arról, hogy az Alapító Okiratában meghatározott feladatok ellátáshoz az Ingatlan a továbbiakban nem szükséges, így kezdeményezte a jelenleg fennálló vagyonkezelői jogának megszüntetését.

Az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett épület, udvar”, a földrészleten álló felépítmény a természetben azonban egy ún. „Vízház”, mely jelenleg is vízműként üzemel. A Kórháztól kapott tájékoztatás szerint a vízmű sajátossága, hogy a környező patakokból, vízfolyásokból gravitációs technológiát használva gyűjti össze a vizet, és az 1800-as évek végén, 1900-as évek elején kiépített vízvezeték-rendszeren keresztül juttatja el azt a környező területekre, külterületi ingatlanokra.

A vagyonkezelői jog esetleges megszüntetése esetén kérdésként merül fel részünkről, hogy az Ingatlan által betöltött funkció fenntartása, egyáltalán az Ingatlan állami tulajdonban tartása indokolt-e, van-e olyan körülmény, amely adott esetben az Ingatlan további hasznosítását, értékesítését befolyásolja, gondolva itt a vízátfolyás megszüntetésére, és ennek következtében a már összegyűjtött és folyamatosan szaporodó vízmennyiség, vízelzárás esetleges negatív következményeire.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlannal kapcsolatban több információ nem állt Társaságunk rendelkezésére, megkerestük a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalt, akik jelezték: a Nemzeti Vízközmű Nyilvántartásban foglaltak szerint Parád település közműves ivóvízellátása a Mátrai Regionális vízközműrendszerrel történik, amely rendszeren a víziközmű-szolgáltatási feladatokat az Északmagyarországi Regionális Vízművek Zrt.-t (továbbiakban: ÉRV Zrt.) látja el.

Az ÉRV Zrt. azonban arról tájékoztatta Társaságunkat, hogy a tárgyi Ingatlan nem része az általuk üzemeltetett vízközmű-rendszernek, hálózatukhoz az nem kapcsolódik.



Az MNV Zrt. ezt követően megkereste az Észak-Magyarországi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóságot – a megkeresés azonban nem járt új információkkal –, valamint a BAZ Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot, mely Igazgatóság tájékoztatása szerint a „Vízház” a 14.618/a/1944. számú, Nemzeti Közművelődési Alapítvány Parád Gyógyfürdőjének vízellátására vonatkozó véghatározatában az 1929. júliusában kelt tervrajz jelölése alapján szűrő és klórozó berendezések helyszínéül szolgáló épületként szerepelt – az engedély azonban 1994-ben lejárt, azóta megújításra nem került.

Helyszíni bejárás alkalmával – 2024. március 28. napján – az MNV Zrt. részéről megállapításra került, hogy az Ingatlan vezetékhálóján folyamatosan nagy mennyiségű víz áramlik keresztül, valamint az épület, amelyben a víz tárolására és tisztítására szolgáló berendezések kerültek elhelyezésre rossz, elhanyagolt állapotban van.

A helyi lakosok tájékoztatása szerint – amelyet az ÉRV Zrt. is megerősített – a „Vízház”, illetve az ahhoz csatlakozó berendezések, vezetékhálózatok jelenleg több külterületi ingatlan egyedüli vízellátását biztosítják. Az Ingatlan a parádi Sándor-rét településrészt látja el vízzel, amely területen egyéb, elérhető közmű szolgáltatás nincs, és más vezetékhálózat sincs kiépítve. A településrészen élő marginalizált csoport erről rendszerről vételezi a vizet – amit aztán fürdésre, főzésre és ivásra is használnak. Becslés szerint nagyságrendileg 15-20 családi ház, egy erdei diáktábor, valamint egy üzemtelep lehet érintett.

Fentiekre tekintettel jelezzük, hogy az Ingatlan állami tulajdonban tartása a jelenlegi helyzet fenntartásával nem indokolt, továbbá megjegyezzük, hogy az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján az ivóvíz biztosítása közfeladatként az önkormányzat feladata.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény alapján:

„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

(...)

11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás”

A Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4.§ (2) bekezdése alapján: *„A települési önkormányzat – a vízgazdálkodási tevékenységek, mint közfeladatok (közszolgáltatások) körében – köteles gondoskodni: a) a település nem közműves ivóvízellátásáról”*

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 16/D. § (1) bekezdése alapján: *„A településen az érintett fogyasztók nem közműves és különleges közüzemi ivóvízellátását a települési önkormányzat biztosítja.”*

Fentiekre figyelemmel kérem engedje meg, hogy az alábbiakról tájékoztassuk:

Az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 36.§ (2) bekezdése alapján: *„Állami vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható c) helyi önkormányzat javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.”*

További részletes tájékoztatást az Ingatlan ingyenes tulajdonba adásának lehetőségéről Társaságunk honlapján, az alábbi elérhetőségen talál:

https://www.mnv.hu/ingatlan_portfolio/eljarasi_dokumentumok/ingenestulajdonbaadas/ingyenes_atruhas/tajekoztatas/ingyenes-atruhasazsal-kapcsolatos-tajekoztato

Kérjük, hogy amennyiben az Önkormányzat meglátása szerint az ingyenes önkormányzati tulajdonba vétel feltételei adottak, úgy kérelmüket Társaságunk részére mielőbb megküldeni szíveskedjenek!

Ellenkező esetben kérjük, hogy válaszukban tájékoztatni szíveskedjenek arról, mely okok miatt nem tartják szükségesnek az Ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét, kérjük továbbá nyilatkozatukat arra vonatkozóan, hogy az Önkormányzatnak van-e tudomása olyan tényről, körülményről, amely az Ingatlan további hasznosítását, értékesítését befolyásolhatja, valamint kérjük, fejtsék ki álláspontjukat arra nézve, hogy egy esetleges vízelzárás milyen következményekkel járhat a Sándor-rét településrészen élő lakossága, illetve egyéb külterületi ingatlanok tulajdonosai számára.

Segítő közreműködését előre is köszönjük!

Eger, „*elektronikus időbélyegző szerint*”.

Tisztelettel:

dr. Zsíros Annamária
vagyongazdálkodási jogi vezető menedzser

Bordán Balázs
vagyongazdálkodási menedzser



Azonosító:EPAPIR-20240514-13950

Küldő		Dátum:	2024.05.14
Viselt név:		Hivatkozási szám:	
Születési név:		Azonosító:	EPAPIR-20240514-13950
Anyja neve:		Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:		Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:		Ügytípus azonosító:	ONK_TESTULET
		Ügytípus neve:	Az önkormányzat képviselő-testületével kapcsolatos ügyek

Címzett

PARÁD NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
3240, Parád
Kossuth L. utca 91

Tárgy:

098/15 hrsz. telek megközelítése nem megoldott

Tisztelt Képviselő testület,

Azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok a képviselő testülethez,

hogy vizsgálják felül a Parád 098/15 hrsz mellé épített kerítés létjogosultságát, a 098/2 hrsz. önkormányzati út felől.

A telekre jelenleg semmilyen irányból nincs szabad bejárás.

A kerítés a telekhatártól egy méterre az úton van elhelyezve. (fénykép csatolva)

Ezt a 2022.04.30.-án Besze Gábor földmérő által történt terület határ kimérése adta

meg. (mellékelve)

A kerítés valószínűleg több egymás mellet lévő teleknél sem jól van felépítve 098/16; 098/17;098/14 helyrajzszámok.

A terület, a 629-es hrsz. önkormányzati út felől is megközelíthetetlen, mert ez az út is kerítésekkel van

lezárva. Erről a jegyző asszonyt is tájékoztattam a mai napon.

Kérem oldják fel ezt az állapotot, és intézkedjenek a telek megközelíthetőségéről.

Várom mielőbbi megoldási javaslatukat.

Köszönettel:

Mérész Andrea tulajdonos.

Mellékletek száma: 3

Fájlnev	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Image.jpeg	654.4 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	CD05CDEC27E90A 87D27786E77A411 720009B14FFD91B 9890240EB0EAD60 7B6F9
IMG_9582.JPG	9.7 MB	KRX/OCD/Payload/I D-3	DD80CDEB16FD35 F9ACE0519AB4824 98DF4F5942950542 74A36A8F98658696 F39
IMG_9583.JPG	8.6 MB	KRX/OCD/Payload/I D-4	B18E73BA6525B68 ACB259AF7C0EF7 FB68ADE2308D5F6 553A2DC62BFB8C 70F695



