

VWF | 1473 - 1 | 2017  
1.)

**Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft.**

**Vagyonhasznosítási részlegvezető dr. Varga Borbála részére!**

**Tisztelt Cím!**

Alulírott Posta Lujza 2600 Vác, Kukorica utca 1. fsz. 4. szám alatti lakos, ezúton jelentem be vételi szándékomat a Vác zártkerti 20039 hrsz-ú, 2627 m<sup>2</sup> nagyságú, önkormányzati tulajdonú földterületre.

A forgalmi értébecslést saját költségen elkészíttetem.

Vác, 2017. október 25.

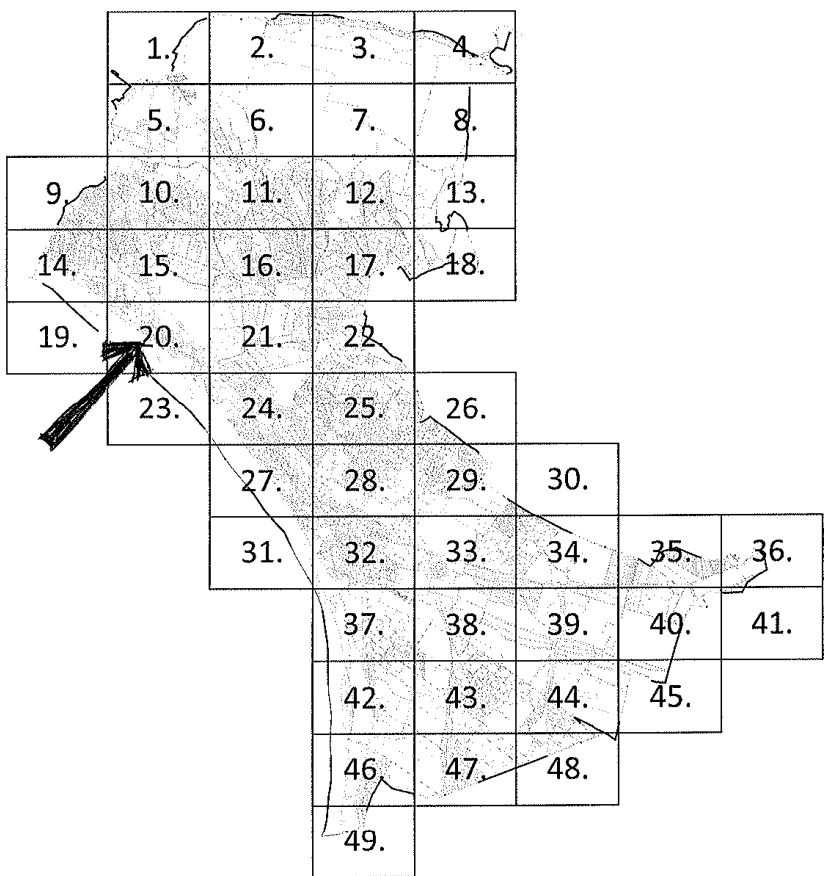
Posta Lujza

11


# Vác Szabályozási Terv

## Szelvényezés

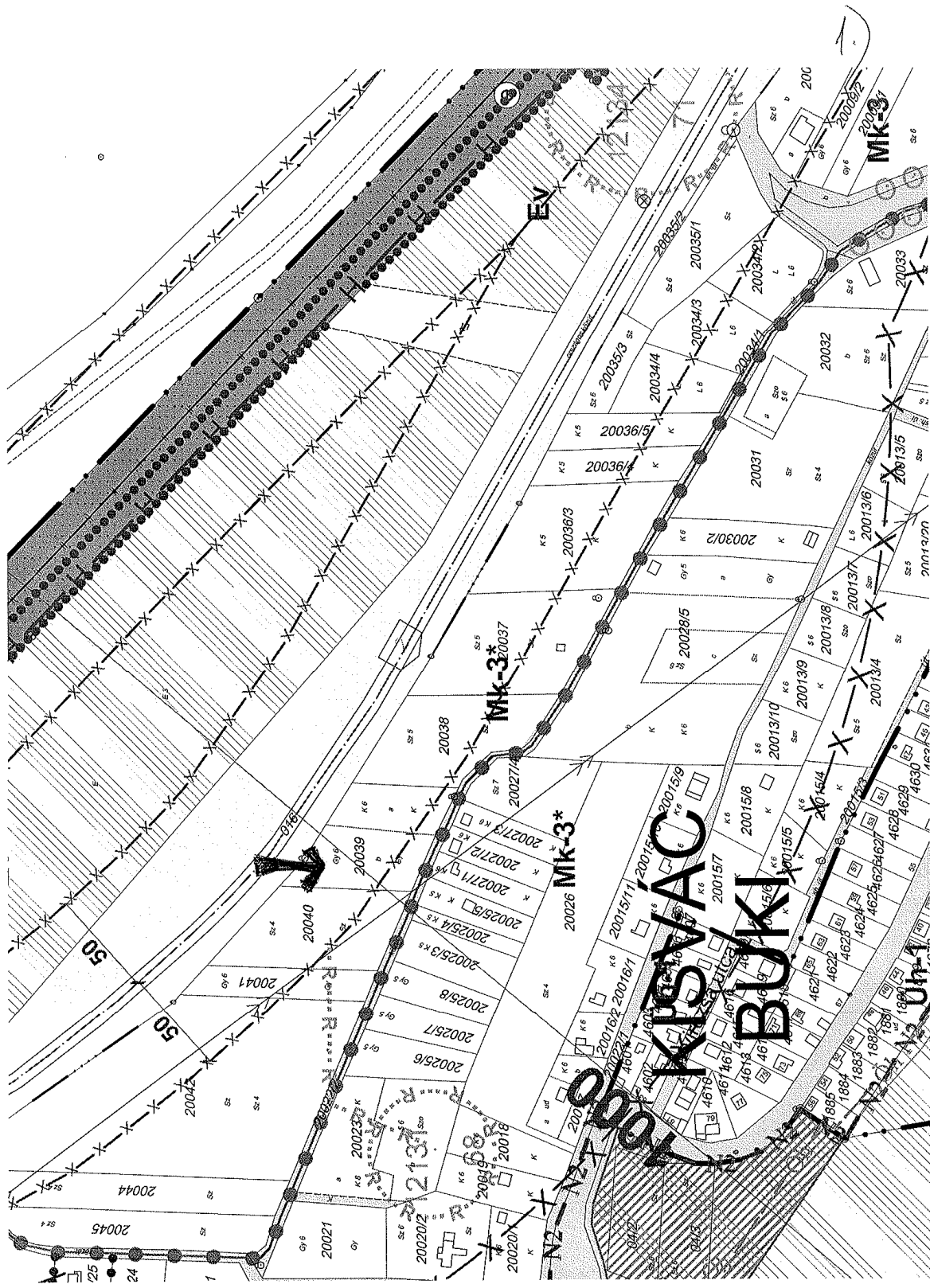
M=1:4000 (ISO-A3)



Vác Város Önkormányzat többször módosított  
15/2003. (IV. 29.) számú rendeletével együtt érvényes!

 <p>TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. Szekely: 1111. BUDAPEST, SIOCFER U. 19 IV/3. TEL./FAX: 06-3082-666-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu</p>	Megnevezés: Vác Város Önkormányzat		Részlet: Vác-SZT/7.-I.
	Működés megnevezése: Vác Szabályozási Terv - 7. sz. módosítás		Méret: 1:4000
	Rajz megnevezése: Vác Szabályozási Terv		GK: 2011. július
	Készítők: Készítők: Készítők:	Jóváhagyó: Jóváhagyó: Jóváhagyó:	Készítők: Készítők: Készítők:
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült. A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdon, minden jog fenntartva!			

Vác SZT/7.-I/a.



**KISUMU**  
BUKI

Mk-3\*20037

Mk-3\*

Mk-3

50

50

20045

20044

20043

20042

20041

20040

20039

20038

20037

20036

20035

20034

20033

20032

20031

20030

20029

20028

20027

20026

20025

20024

20023

20022

20021

20020

20019

20018

20017

20016

20015

20014

20013

20012

20011

20010

20009

20008

20007

20006

20005

20004

20003

20002

20001

SAROKHÁZ INGATLANKÖZVETÍTŐ  
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ IRODA

2600 VÁC SZÉCHENYI U.8.  
MOB: + 36 20 9 420 896  
www.sarokhazvacingatlanok.hu  
E-mai: ivanyicenter@gmail.hu  
Cg. 13-09-079686

ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

2600 Vác  
20 039.hrsz.-ú ingatlanról

Készítette : Iványi Károly

Ingatlanközvetítő és értékbecslő  
Névjegyzékszám: 938

Készült : 3 példányban

A szakértői vélemény 10. lapot tartalmaz.

Vác 2017-11-07

SAROKHÁZ KFT.  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
KSH 10401103-50526581-70881006

ÉRTÉKLAP

2600 Vác  
20 039 hrsz.-ú ingatlan  
becsült piaci, forgalmi értéke

2 670 000.-Ft  
azaz kettőmillióhatszázhetvenezer Ft.

**Az érték megállapítás részletezését, indoklását a tanulmány tartalmazza.**

**Az értéklapon szereplő összeg becsült piaci forgalmi érték.**

**Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.**

**Az érték féléves időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásának megfelelően az értékbecslést aktualizálni kell.**

**Az értékbecslés során a rendelkezésre bocsátott adatok és információk tartalmában valótlan nem került észlelésre. Ezért azok valódiságát feltételezve lett az érték meghatározva.**

SAROKHÁZ KFT.  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-5052658 1-70681006

Vác 2017-11-07

  
Iványi Károly

4.)

Értékbecslői szakvélemény

---

**Értékelő társaság:** Sarokház Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda  
2600 Vác Széchenyi u 8.

---

**Szakértő neve:** Iványi Károly

---

**Nyilvántartási száma:** 938

---

**Vizsgálat célja:** a Megbízó az értékbecslést követően dönt az ingatlan további hasznosításáról.

---

**Megbízó neve:** Posta Botond

---

Összefoglaló tábla

---

**Az ingatlan címe, helyrajzi száma:** 2600 Vác 20 039

---

**Az ingatlan megnevezése:** zártkert

---

**Az ingatlan területe :** 2 627 nm.

---

**Tulajdonos:** lásd.tulajdoni lap

---

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége:            átlagos.

Felelősséget kizáró körülmény nincs.

Helyszíni szemle időpontja: 2017-11-05



1.)

Az ingatlan általános bemutatás

<b>Az ingatlan címe:</b> 2600 Vác
<b>Az ingatlan hrsz:</b> 20 039
<b>Az ingatlan területe:</b> 2 627nm
<b>Az ingatlan formája:</b> sokszög
<b>Az ingatlan kerítettsége:</b> kerítetlen.
<b>Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:</b> Vác közigazgatási területének ÉNY. része.
<b>Domborzati viszonyok:</b> kisebb lejtők, többségében sík
<b>A terület beépítettsége, nyitottsága:</b> beépítetlen.
<b>Az ingatlanon jelenleg található:</b> füves-gazos
<b>A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:</b> erdő,mező,családi és egyéb hétvégi házak,kereskedelmi,szolgáltató egység.
<b>A lakott településen kívüli elhelyezkedés:</b> viszonylag jó.
<b>Megközelíthetősége:</b> gépjármű,gyalog.
<b>Közművesítettsége:</b> nincs.
<b>Besorolási övezet:</b> Mk-3

**Szöveges ismertető:**

A vizsgált ingatlan Vác Város közigazgatási területének É-Nyugati részén, a Vác-Szob vasútvonal és a Duna közötti területen helyezkedik el, közvetlenül egy kerékpár út mellett. Az ingatlan gazos, gyomos, elhanyagolt, nincs művelve. Az ingatlan Vác Város Helyi Építési Szabályzata alapján Mk-3 besorolási övezetbe tartozik, ahol a kistelkes kertövezet és általában együttesen jellemző a mezőgazdasági kistermelés és a rekreációs területhasználat. Ebben az övezetben elhelyezhető felépítmények: szőlő és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges építmények/pince, prэшáz, gyümölcsárroló stb./, külterületen élők ellátását szolgáló kereskedelmi építmények, a mezőgazdasági termelés miatt indokolt kint lakáshoz szükséges lakóépület.

**Értékbecslés**

Az ingatlan forgalmi értékét a fennálló jogszabályok alapján és a kialakult gyakorlat szerint a forgalmi érték szerint kell megállapítani.



A forgalmi értéket a település jellege, ezen belül a fekvés, közművesítettsége, a közlekedési viszonyok, valamint a piaci, forgalmi értékek, figyelembevétele, a kereslet-kínálat mérlegelése alapján lehet és kell megállapítani úgy, hogy az ingatlan becsült értéken eladható illetve megvásárolható legyen. Célszerű figyelembe venni és értékelni azokat a tényezőket is, amelyek az ingatlan értékét az összehasonlításul szolgáló ingatlanokhoz képest növelik vagy csökkentik. A szakmai ajánlás alapján a közel múltban értékesített hat ingatlan fajlagos árát kell alapul venni a vizsgált ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembe vételével.

A területen hasonló jellegű ingatlanok jelenlegi piaci értéke 800-1500.Ft/nm között mozog. Figyelembe véve az ingatlan korábban felsorolt paramétereit és helyét, az értékét **1 015.-Ft/nm.** lehet megállapítani.

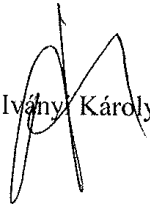
$$2\ 627\ \text{nm} \quad \times \quad 1\ 015.\text{-Ft/nm} \quad = \quad 2\ 666\ 405.\text{-Ft}$$

Az ingatlan becsült piaci, forgalmi értéke:  $\approx$  2 670 000.-Ft

Az adatok Áfa-t nem tartalmaznak.

Vác 2017-11-07

Iványi Károly



SAROKHÁZ KFT.  
2600 Vác, Széchenyi u. 8.  
+36-20 / 9420-896  
ivanyicenter@gmail.com  
Adószám: 12381135-2-13  
K&H 10401103-50526581-70681006



1.)

---

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
<hr/>					
20039/					
		,	klvett	0.2627	0.00
zártkerti művelés alól kivett terület					
<hr/>					
ÖSSZESEN:				0.2627	0.00

Cím: .

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37433/2006.05.12

Ingtalan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37582/1991.11.19

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: tulajdonba adás

Név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Jogállás: tulajdonos

Cím: 2600 VÁC, Március 15. tér 11.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 8456/1968

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Vízvezeték és jelzőkábel szolgalmi jog,

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 39940/2010.05.05

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.

Cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

Szöveg: VMB-135/2009 engedély számú (2213) VÁC - VÁC(V)\_EP 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 20 m2 területnagyságra

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 48300/2016.11.09

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 89/A § (1)

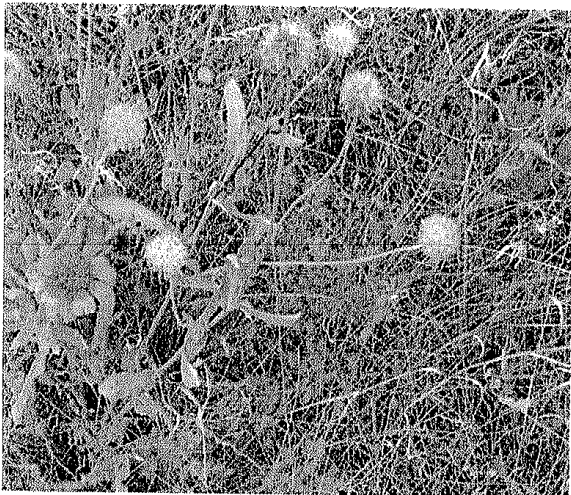
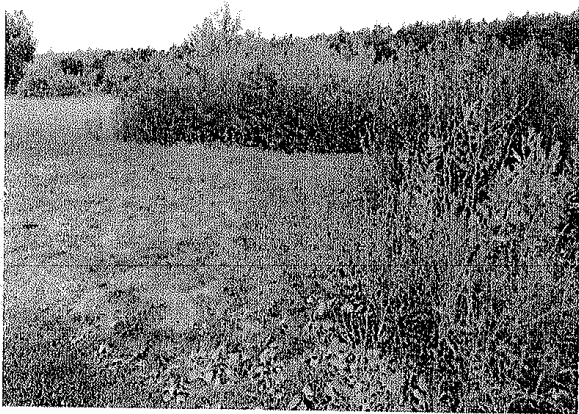
bekezdése értelmében zártkerti ingatlan művelésből való kivonása

M

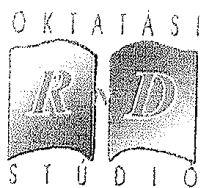


**Dátum:** 2017.11.06 12:51  
**Készítette:**  
**Méretarány:** 1:1000  
**Koordináta:** 653614.19, 273377.19 - 653804.16, 273623.96  
**Megjegyzés:**





AS



A Hasznos Tudás Háza



Alapítva: 1993-ban

AKKREDITÁLT FELNŐTTKÉPZÉSI INTÉZMÉNY  
Intézmény-akkreditációs lajstromszáma: 0003  
OKÉV-nyilvántartási szám: 07-0097-02  
A Felőttképzési Vállalkozások Szövetsége minősített tagja

Dátum:  
Hh.  
Cím:

## IGAZOLÁS

Jelen igazolást a PTI 313440 számú **Ingtatlanközvetítő (OKJ: 52343902)** Szakképesítést igazoló bizonyítvány betétlapjaként adtam ki;


Név: **...IVÁNYI KÁROLY...**

Született: **...Nagybánhegyes, 1950.07.27...**

Törzslap száma: **...124/2003...**

**Az ingatlanközvetítő szakképesítés, a 8/1995.  
(V.25.) sz. BM rendelet alapján a közvetítésre és az  
ezzel összefüggő értékbérlésre jogosít.**

Budapest, 2003. szeptember 26.

  
.....  
a szakmai vizsgát szervező  
intézmény vezetője  
**Ringwald Péter üv.ig.**



RND Stúdió · Oktatási, Kereskedelmi és Ügynöki Betéti Társaság

1074 Budapest, Vörösmarty u. 12/B. \* Telefon: 342-8978 \* Tel./Fax: 342-4353 \* Tel./Uz.r. 342-9173  
E-mail: rmdstud@axelero.hu Internet: http://www.rmd.hu

1.)

**Monor Városi Polgármesteri Hivatal**  
**Jegyzője**  
**2200 Monor, Kossuth L. u. 78-80.**  
**Telefon: (29) 413-119**

Szám: 6487/2003.  
Ea.: Petrányiné

**Iványi Károly**  
(szül.: Nagybánhegyes, 1950. 07. 27. an.: Krisztóf Ilona)

**2600. Vác**  
Bauer M. u. 32.

Az ingatlanközvetítéstről szóló 49/1982. (X.7.) MT. sz. rendelet végrehajtása tárgyában kiadott 13/1988. (XII.27.) ÉVM. sz. rendelet 4. §. (2) bekezdésének a.) pontjában foglaltak alapján – figyelemmel a 8/1995. (V.2.) BM rendeletre – a Monor Városi Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodáján vezetett

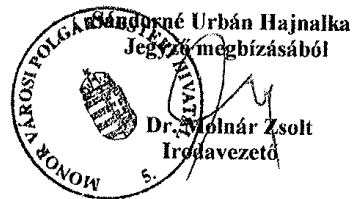
### INGATLANKÖZVETÍTŐI NÉVJEGYZÉKBE

938. sorszám

**alatt felvettem.**

A névjegyzékbe történt felvétel alapján jogosult a jogszabályban körülírt ingatlanközvetítői és értékbecslői tevékenység gyakorlására.

Monor, 2003. szeptember 29.



Erről értesül:  
1./ Címzett  
2./ Irattár.

AM

ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.  
Postacím: Budapest 1933  
[www.erstebank.hu](http://www.erstebank.hu)

Telefon: 06 40 222 222  
Telefax: 06 1 272 5160

Cégjegyzékszám:  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg. 01-10-041054

Váci Városfejlesztő Kft.

Benyó Balázs  
ügyvezető igazgató

2600 Vác  
Köztársaság út 34.

Levelünk jele: 192/2017

Üi: Keszeiné Szakács Mária  
tel: +36-30/436-1885

e-mail: maria.keszeineszakacs@erstebank.hu

Érkezett:	2017 OKT 09.
Iktatószám:	VF 1425-1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Postahe M. Kádai
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

Vác Város Önkormányzat helyett és nevében eljárva, a Váci Városfejlesztő Kft., mint bérbeadó és Bankunk, mint bérlő között 2015. január 27. napján, 2015. január 1-jén történő hatálybalépéssel bérleti szerződés jött létre a Vác, Széchenyi utca 14. sz. alatti 128 m<sup>2</sup> helyiség bérletére. A szerződés értelmében a bérleti jogviszony 2018. január 31-ig tart, melyet szándékunkban áll meghosszabbítani.

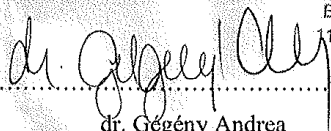
Tekintettel a bérleti szerződés közelgő lejártára, kérjük szíves mielőbbi tájékoztatásukat, hogy van-e lehetőség a bérleti szerződés meghosszabbítására és milyen feltételekkel.

Kérjük továbbá, hogy szíveskedjen megjelölni azt a személyt Önöknél, akivel közvetlenül felvehetjük a kapcsolatot és egyeztethetünk a szerződés meghosszabbítás kérdésében.

Tisztelettel:

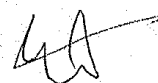
ERSTE Bank Hungary Zrt.

Budapest, 2017. október 09.



dr. Gégeny Andrea  
igazgató

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.  
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.  
133.



Szemlei Péter  
osztályvezető

**ERSTE**  
Bank

Lakossági/Mikrovállalati TeleBank: 06 40 222 222  
ERSTEBUSINESS24: 06 40 222 223



3.)

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügylek - Az önkormányzati tulajdonú 2707/1/A/20 hrsz-ú, Vác, Zrínyi  
utca 9. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása

**114/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 2707/1/A/20 hrsz-ú, Zrínyi utca 9. szám alatti szám alatti, társasházi, nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 3 év határozott időre szól.
- tevékenységi kör: kereskedelem, szolgáltatás
- pályázati bérleti díjat :  $13.457,- Ft/m^2/év + Áfa (11 m^2)$  összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének kétszeresét, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.

Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének háromszorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.


**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Kovács Tímea

120



3.)

**Vác Város Önkormányzat nevében és képviselőjében  
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási Részlege  
bérbeadásra hirdeteti  
- nyílt pályázat útján -**

a Vác Város Önkormányzat a tulajdonában álló Vác, Zrínyi utca 9. szám alatti, 2707/1/A/20 hrsz-ú, társasházi, nem lakás célú helyiségét, 3 év határozott időre.

**A helyiség jellemzői:**

- Alapterület:** - 11 m<sup>2</sup>  
**Műszaki állapot:** - bérlő a bérleményt megtekintett, és később sem kifogásolható állapotban veszi át. A tevékenység folytatásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége és költsége, bérbeszámítási és kártalanítási igény nélkül.  
- áram - gáz-víz- csatorna  
**Tevékenységi kör:** - kereskedelem-szolgáltatás

**A pályázati bérleti díj:** 13.457,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa (11 m<sup>2</sup>) azaz **12.336,-Ft/hó + Áfa**

**Biztosíték (pályázati):** nettó 2 havi bérleti díj, azaz **24.672,-Ft**

**Biztosíték:** a GVVB által jóváhagyott nettó bérleti díj háromszoros (beszámítva a pályázati biztosíték összegét)

A bérleti díj minden év január 1. napjától az infláció mértékével emelkedik, **először 2018. évben.**

**Jelentkezés, a pályázat feltételeivel:**

- pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és tevékenységének megnevezését, tervezett felhasználási célját, nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és a hatósági engedélyek beszerzését vállalja
- **a pályázati biztosíték befizetésének igazolása**
- csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolvány vagy a 3 hónapnál nem régebbi hiteles cégkivonat, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozat másolatát, a hiteles aláírási címpéldányt
- mellékelni kell a Vác Város Önkormányzat Jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt

**Megtekintés időpontja:** előre egyeztetett időpontban Tel: 27/510-104

**Pályázatok benyújtásának határideje:** 2017. november 3. (péntek) 12<sup>00</sup> óráig

**A pályázatok benyújtásának módja:** írásban, a Váci Városfejlesztő Kft Vagyongazdálkodási részlegnek címezve - 2600 Vác, Köztársaság út 34. szám

**A benyújtott pályázat/ok közül a nyertes pályázó/król a soron következő Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, melyről a pályázó/k írásban kapnak értesítést.**

**A bérleti szerződés megkötésének feltételeként benyújtásra kell, hogy kerüljön azon közjegyző által hitelesített nyilatkozat, melyben pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármilyen okból megszüntetésre, vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiürített állapotban átadja.**

További információ kérhető: **Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-104 / Postáné**



Köszönöm 3.)

Érkezett:	2017 OKT 30.
Iktatószám:	17-1/1487-1/2017
Melléklet:	3 db
Előadó:	Pothánszky L. M. M. M. M.
Iratári tételszám:	
Alapszám:	

## Pályázat

Vác Város Önkormányzat  
által meghirdetett,  
2707/1/A/20 és 2707/1/A/22 hrsz-ú bérleményre

Pályázó neve: *Pothánszky Levente* egyéni vállalkozó

Székhelye: 2600 Vác, Zrínyi u. 9.

Levelezési cím: 2600 Vác, Zrínyi u. 9.

Tevékenység: fogtechnikai szolgáltatás

### Tervezett felhasználás:

- A 2707/1/A/22 hrsz.-ú, 26 nm helyiségben, 1 székes, minden igényt kielégítő **FOGORVOSI RENDELŐ** kialakítása, s ezáltal a közvetlen mellette elhelyezkedő fogtechnikai laboratóriummal egy un. Praxislabor létrehozása.

- A 2707/1/A/20 hrsz.-ú, 11 nm helyiségben a jelenlegi legmodernebb fogtechnikai CAD/CAM technológiához már korábban megvásárolt optikai scanner és marógység elhelyezése és működtetése.

*A pályázat benyújtásával kijelentem, hogy a pályázati feltételeket elfogadom, és a bérleti jog elnyerése esetén a szükséges hatósági engedélyeket beszerzem.*

Vác, 2017. október 26.

*Pothánszky Levente*  
fogtechnikus mester

**POTHÁNSZKY LEVENTE**  
**FOGTECHNIKUS MESTER**  
2600 Vác, Zrínyi u. 9.  
Adósz.: 50277528-1-33

3.)

## Nyilatkozat

Alulírott, Pothánszky Levente ev., büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem,  
hogy a mai napig nem állok végelszámolás,  
csőd- v felszámolási eljárás alatt!

Vác, 2017. október 26.

Pothánszky Levente

POTHÁNSZKY LEVENTE  
FOGTECHNIKUS MESTER  
2600 Vác, Zrínyi u. 9.  
Adósz.: 50277528-1-33

3.)

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG  
Vállalkozói Igazolvány

PODHÁNSZKY

LEVENTE

50277628-1-33

3658274

331002 Fogműves

2004.03.01

VÁC Önkormányzat

NÉMETH

ÁGNES

BUDAPEST

1967.07.08

HUN

2800

VÁC

Zrínyi utca 9

EV - 824546

Befogadó magyar település 2016  
A Halmos Városáért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017  
Raoul Wallenberg-díj 2015



Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbartó Önkormányzat 2013  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Váci Polgármesteri Hivatal  
Pénzügyi és Adó Osztály

3.)

Ikt. szám: 21/ P / 2017

## IGAZOLÁS

Vác Város Polgármesteri Hivatala az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII tv. 85/A§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezennel igazolja, hogy a(z)

**PODHÁNSZKY LEVENTE**

(adószám: 50277528-1-33, cím: 2600 Vác, Zrínyi M. u. 9.. szám alatti)

adózáson az idei évben adótartozása, valamely adónemre vonatkozó bevallási kötelezettség mulasztása, valamint adók módjára behajtandó köztartozása önkormányzati adóhatóságunknál nincs.

Az igazolást az ügyfél kérelmére a Váci Városfejlesztő Kft. felé, helység bérlet pályázathoz történő felhasználásra adtam ki.

Az igazolás a fent megjelölt felhasználási célon kívül más célra nem használható fel.

Vác, 2017. október 30.

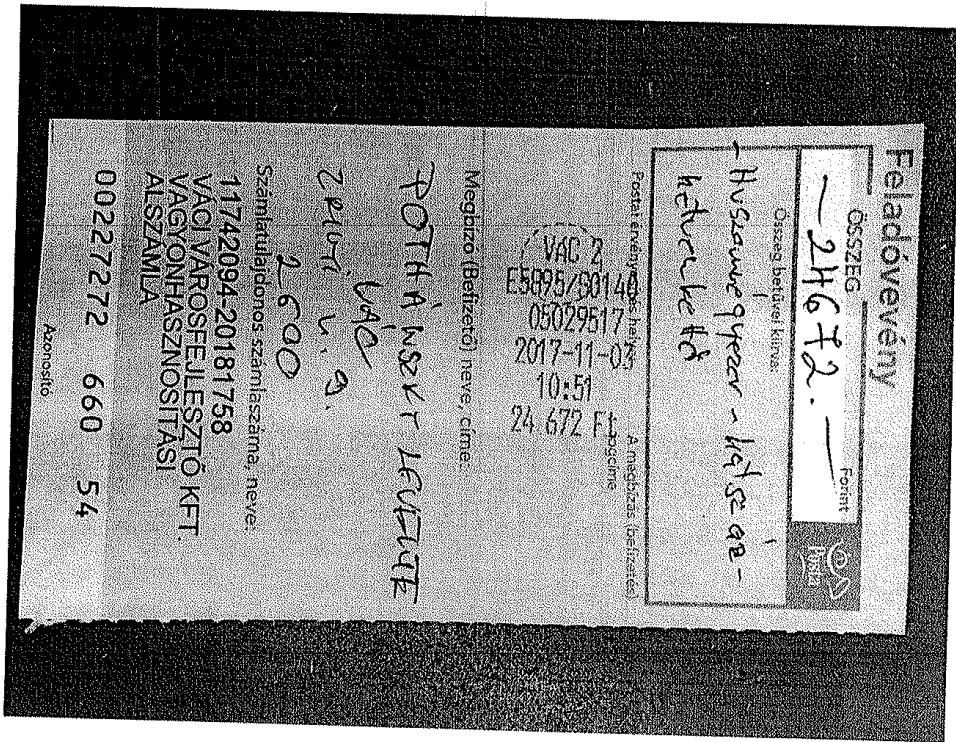
**Kökény Szabolcs**  
**Osztályvezető**



Vác a Duna éanyar szíve

3)

Az iPhone-omról küldve



**Re: Hirdetés**  
**Zimbra**  
**Feladó:** potlevi@gmail.com  
**Tárgy:** Re: Hirdetés  
**Címzett:** Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu>  
 P, 2017. nov., 03., 11:19  
 2 melléklet  
<https://192.168.123.5/zimbra/h/printmessage?id=51137&tz=Europ...>  
**postane.judit@vacholding.hu**



Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú 2707/1/A/22 hrsz-ú, Vác, Zrínyi utca 9. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása

**113/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 2707/1/A/22 hrsz-ú, Zrínyi utca 9. szám alatti, társasházi, nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 3 év határozott időre szól.
- tevékenységi kör: kereskedelem, szolgáltatás
- pályázati bérleti díjat : 15.450,- Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa (26 m<sup>3</sup>) összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének kétszeresét, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.

Szerződéskötés feltétele, hogy bérítő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének háromszorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.


**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyongazdálkodási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hiteléül:

  
Kovács Tímea



P.)

**Vác Város Önkormányzat nevében és képviselőjében  
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyongazdálkodási Részlege  
bérbeadásra hirdet  
- nyílt pályázatot újján -**

a Vác Város Önkormányzat a tulajdonában álló Vác, Zrínyi utca 9. szám alatti, 2707/1/A/22 hrsz-ú, társasházi, nem lakás célú helyiségét, 3 év határozott időre.

**A helyiség jellemzői:**

- Alapterület:** - 26 m<sup>2</sup>  
**Műszaki állapot:** - bérlő a bérleményt megtekintett, és később sem kifogásolható állapotban veszi át. A tevékenység folytatásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége és költsége, bérszámítási és kártalanítási igény nélkül.  
- áram - gáz-víz- csatorna  
**Tevékenységi kör:** - kereskedelem-szolgáltatás

**A pályázati bérleti díj:** 15.450,-Ft/m<sup>2</sup>/év + Áfa (26 m<sup>2</sup>) azaz 33.475,-Ft/hó + Áfa

**Biztosíték (pályázati):** nettó 2 havi bérleti díj, azaz 66.950,-Ft

**Biztosíték:** a GVVB által jóváhagyott nettó bérleti díj háromszorososa (beszámítva a pályázati biztosíték összegét)

A bérleti díj minden év január 1. napjától az infláció mértékével emelkedik, **először 2018. évben.**

**Jelentkezés, a pályázat feltételeivel:**

- pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és tevékenységének megnevezését, tervezett felhasználási célját, nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és a hatósági engedélyek beszerzését vállalja
- **a pályázati biztosíték befizetésének igazolása**
- csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolvány vagy a 3 hónapnál nem régebbi hiteles cégkivonat, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozat másolatát, a hiteles aláírási címpéldányt
- mellékelni kell a Vác Város Önkormányzat Jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt

**Megtekintés időpontja:** előre egyeztetett időpontban Tel: 27/510-104

**Pályázatok benyújtásának határideje:** 2017. november 3. (péntek) 12<sup>00</sup> óráig

**A pályázatok benyújtásának módja:** írásban, a Váci Városfejlesztő Kft Vagyongazdálkodási részlegnek címezve - 2600 Vác, Köztársaság út 34. szám

**A benyújtott pályázat/ok közül a nyertes pályázó/król a soron következő Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, melyről a pályázó/k írásban kapnak értesítést.**

**A bérleti szerződés megkötésének feltételeként benyújtásra kell, hogy kerüljön azon közjegyző által hitelesített nyilatkozat, melyben pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármilyen okból megszüntetésre, vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiürített állapotban átadja.**

További információ kérhető: **Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-104 / Postáné**

*Köszönöm*

*H)*

Érkezett:	2017 OKT 30.
Iktatószám:	2707/1/A/2017
Melléklet:	3 db
Előadó:	Rošťáček M. Jindřich
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

## Pályázat

Vác Város Önkormányzat  
által meghirdetett,  
2707/1/A/20 és 2707/1/A/22 hrsz-ú bérleményre

**Pályázó neve:** Pothánszky Levente *egyéni vállalkozó*

**Székhelye:** 2600 Vác, Zrínyi u. 9.

**Levelezési cím:** 2600 Vác, Zrínyi u. 9.

**Tevékenység:** fogtechnikai szolgáltatás

### Tervezett felhasználás:

- A 2707/1/A/22 hrsz.-ú, 26 nm helyiségben, 1 székes, minden igényt kielégítő FOGORVOSI RENDELŐ kialakítása, s ezáltal a közvetlen mellette elhelyezkedő fogtechnikai laboratóriummal egy un. Praxislabor létrehozása.

-A 2707/1/A/20 hrsz.-ú, 11 nm helyiségben a jelenlegi legmodernebb fogtechnikai CAD/CAM technológiához már korábban megvásárolt optikai scanner és marógység elhelyezése és működtetése.

*A pályázat benyújtásával kijelentem, hogy a pályázati feltételeket elfogadom, és a bérleti jog elnyerése esetén a szükséges hatósági engedélyeket beszerezem.*

Vác, 2017. október 26.

*Pothánszky Levente*  
*fogtechnikus mester*

**POTHÁNSZKY LEVENTE**  
**FOGTECHNIKUS MESTER**  
2600 Vác, Zrínyi u. 9.  
Adósz.: 50277528-1-33



4.)

## Nyilatkozat

Alulírott, Pothánszky Levente ev., büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem,  
hogy a mai napig nem állok végelszámolás,  
csőd- v felszámolási eljárás alatt!

Vác, 2017. október 26.

Pothánszky Levente

**POTHÁNSZKY LEVENTE**  
**FOGTECHNIKUS MESTER**  
2600 Vác, Zrínyi u. 9.  
Adósz.: 60277528-1-33

k.)

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG  
Vállalkozói Igazolvány

PODHÁNSZKY

LEVENTE

50277528-1-33

3658274

331002 Fogműves

2004.03.01

VÁC Önkormányzat

NÉMETH

ÁGNES

BUDAPEST

1967.07.08

HUN

2600 VÁC

Zrínyi utca 8

EV - 824546

Befogadó magyar telepítés 2016  
A Hahnaj Városiért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017  
Rauai Wallenberg-díj 2015



Kerékpárbarát Telepítés 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbarát Önkormányzat 2013  
Kultúra Magyar Város 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Váci Polgármesteri Hivatal  
Pénzügyi és Adó Osztály

1)

Ikt. szám: 21/ P / 2017

## IGAZOLÁS

Vác Város Polgármesteri Hivatala az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII tv. 85/A§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezennel igazolja, hogy (a(z))

**PODHÁNSZKY LEVENTE**


(adószám: 50277528-1-33, cím: 2600 Vác, Zrínyi M. u. 9.. szám alatti)

adózónak az idei évben adótartozása, valamely adónemre vonatkozó bevallási kötelezettség mulasztása, valamint adók módjára behajtandó köztartozása önkormányzati adóhatóságunknál nincs.

Az igazolást az ügyfél kérelmére a Váci Városfejlesztő Kft. felé, helység bérlet pályázathoz történő felhasználásra adtam ki.

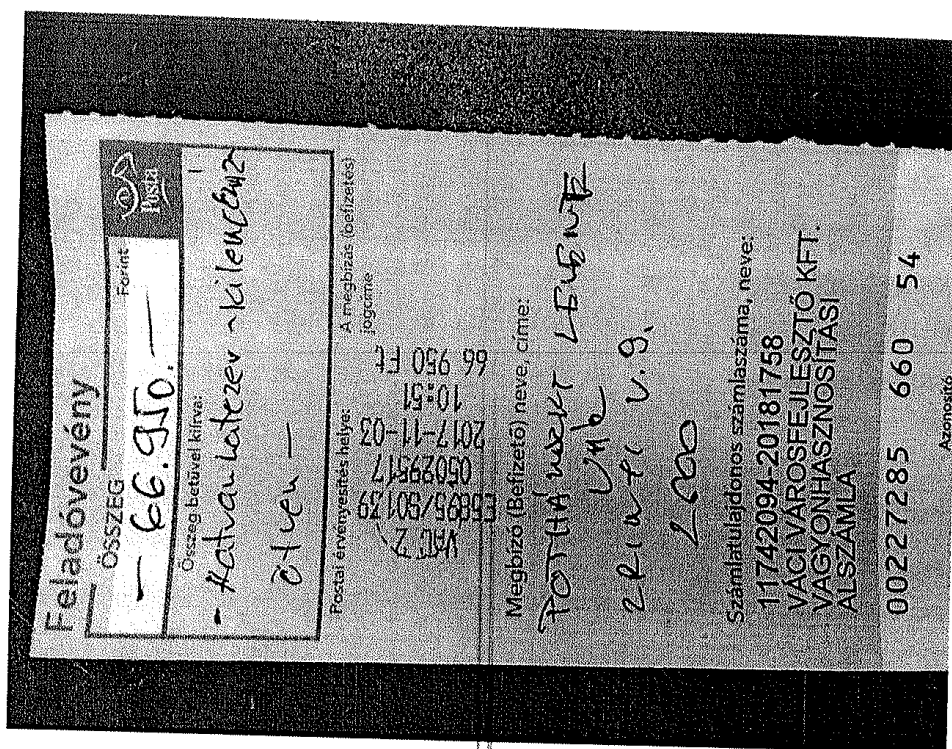
Az igazolás a fent megjelölt felhasználási célon kívül más célra nem használható fel.

Vác, 2017. október 30.

  
Kökény Szabolcs  
Osztályvezető



Vác a Dunakanyar szíve



2017. okt. 24. dátummal, 16:47 időpontban Postáné Mánya Judit <postane.judit@vacholding.hu> írta:

Szia Levente!

Küldöm a hirdetést. A biztosítékot lehet utalni is külön-külön:

Váci Városfejlesztő Kft. 11742094-20181758 számjára, a megjegyzésbe be kell írni, hogy biztosíték

**Postáné Mánya Judit**  
 vagyonhasznosítási ügyintéző  
 Váci Városfejlesztő Kft.  
 2600 Vác, Köztársaság út 34.  
 Tel.: +3627510104  
 E-mail: [postane.judit@vacholding.hu](mailto:postane.judit@vacholding.hu)  
[www.vacholding.hu](http://www.vacholding.hu)

<Zrínyi utcai hirdetések.pdf>



5.

Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

**KIVONAT**

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - Az önkormányzati tulajdonú Vác, Március 15. tér 22. fsz. 1. szám  
alatti, nem lakás célú helyiségek hasznosítása – volt Aredo

**115/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 3188/A/1 hrsz-ú, természetben 2600 Vác, Március 15. tér 22. fsz. 1. szám, műemléki védetség alatt álló társasházi Ingatlant az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással felújítással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 5 év határozott időre 3 év bérbeszámítással, a bérleti díj 50%-nak az erejéig azzal, hogy a pályázatot elnyerő a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmassá tételéhez a kiírásban szereplő munkanemeket elvégzi a Váci Városfejlesztő Kft. műszaki ellenőre igazolásával. A munka elvégzésének határideje 2018. április 15.
  - tevékenységi kör: kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás
  - bérleti díjat : 380.000,- Ft/hó + Áfa
- összegeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2019. január 1. napján.  
A kivitelezés időtartamáig 2018. április 15-ig bérleti díjat nem kell fizetnie.  
Bírálati szempontok: Főtér arculatához illő tevékenységi kör megtartása.  
Pályázat feltétele az induló nettó bérleti díj összegének kétszerese, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.  
Szerződés kötés feltétele továbbá, hogy bérlő a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutassa.


**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

**Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke**

A kivonat hitelül:

  
Kovács Tímea

121



5)

*Vác Város Önkormányzat nevében és képviseletében  
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege  
bérbeadásra hirdeti  
- nyílt pályázat útján, felújítással -*

Vác Város Önkormányzat a tulajdonában álló Vác, Március 15. tér 22. fsz. 1. szám alatti, társasházi, 3188/A/1 hrsz-ú, nem lakás célú helyiségét, 5 év határozott időre, 3 év bérbeszámítással. Az ingatlan műemlékvédelem alatt áll, MIII 7454 műemléki törzsszámon nyilvántartva.

**A helyiség jellemzői:**

- Alapterület:** - 194 m<sup>2</sup> (pince 156,4 m<sup>2</sup>)
- Műszaki állapot:** - A bérlőnek vállalnia kell a járulékos ktg-ek megfizetését úgymint, tervezés, szakértői, hatósági díjak stb. Továbbá a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez az alábbi munkanemek elvégzését:
- *bontási munkák hulladék elhelyezéssel, takarítással*
  - *oldalfalvakolás 3 méterig*
  - *válaszfalazás 10 cm vastag téglából*
  - *glettelés vakolt felületen*
  - *glettjavítás festett, vakolt területen*
  - *talajnedvesség és üzemi víz elleni vízszigetelés*
  - *padlóburkolás ragasztott greslappal*
  - *csempeburkolat*
  - *festés diszperziós festékekkel*
  - *belső ajtók elhelyezése*
  - *erős- gyengeáramú hálózat belső szerelése*
  - *víz és szennyvíz rendszer a meglévő alapvezetékekkel*
  - *gázüzemű fűtési rendszer a meglévő alapvezetékekkel*
  - *szellőzés, klímátizálás átlagos felhasználással pl. konyhatechnológia nélkül*

Ezek a munkanemek nem tartalmazzák a funkciótól függő berendezések, bútorok elhelyezését, valamint a homlokzati felületképzés és nyílászárók felújítását, továbbá az épület meglévő falainak vízszigetelését.

**Közmű állapot:** - áram - víz-csatorna – gáz vételi lehetőség

**Tevékenységi kör:** - kereskedelem-szolgáltatás

**Bírálati szempont:** Főtér arculatához illő tevékenységi kör megtartása.

**A pályázati bérleti díj:** 380.000,-Ft/hó + Áfa

**Biztosíték (pályázati):** nettó 2 havi bérleti díj, azaz 760.000,-Ft

A bérleti díj minden év január 1. napjától az infláció mértékével emelkedik, először 2019. évben.

*A bérleti szerződés 5 határozott időre szól 3 év bérbeszámítással, a bérleti díj 50%-nak az erejéig azzal, hogy a pályázatot elnyerő a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez a kiírásban szereplő munkanemet elvégzi, melyet a Váci Városfejlesztő Kft. műszaki ellenőre igazol. A munka elvégzésének határideje 2018. április 15.*

**Jelentkezés, a pályázat feltételeivel:**

- pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és tevékenységének megnevezését, tervezett felhasználási célját, nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és a hatósági engedélyek beszerzését vállalja
- a pályázati biztosíték befizetésének igazolása
- csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolvány vagy a 3 hónapnál nem régebbi hiteles cégkivonat, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozat másolatát, a hiteles aláírási címpéldányt

- 5
- mellékelni kell a Vác Város Önkormányzat Jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll sem végelszámolás, sem csőd- vagy felszámolási eljárás alatt

**Megtekintés időpontja:** előre egyeztetett időpontban Tel: 27/510-104

**Pályázatok benyújtásának határideje:** 2017. november 3. (péntek) 12<sup>00</sup> óráig

**A pályázatok benyújtásának módja:** írásban, a Váci Városfejlesztő Kft Vagyonhasznosítási részlegnek címezve (2600 Vác, Köztársaság út 34.)

**A benyújtott pályázat/ok közül a nyertes pályázó/król a soron következő Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt, melyről pályázó/k írásban kapnak értesítést!**

**A bérleti szerződés megkötésének feltételeként benyújtásra kell, hogy kerüljön azon közjegyző által hitelesített nyilatkozat, melyben pályázó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bérleti szerződése bármilyen okból megszüntetésre, vagy megszűnésre kerül, az azt követő 15 napon belül önként elhagyja a bérleményt, azt bérbeadónak rendeltetésszerű, kiürített állapotban átadja.**

**További információ kérhető: Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-104 / Postáné**

Érkezett Leff. utcai 3.  
Posta 5.

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.  
Vagyongazdálkodás  
Adószám: 14367361-2-13  
Banksz.: 11742094-20181758

# Pályázat

Menthal Agora Kft.

Vác, Március 15. tér 22. fsz. 1.



5)

## Pályázat

**Tárgy: A Vác, Március 15. tér 22 sz. fsz. 1., 3188/A/1 hrsz-ú, nem lakás célú helyiség üzemeltetésére irányuló kérelem**

**Pályázó: Menthal Agora Kft.**

**Székhely: 2600 Vác, Kert u 10. I/10.**

**Levelezési cím: u. a.**

**Tevékenység: vendéglátás, kereskedelem**

Terveink között szerepel egy egészség center létrehozása, ehhez keresünk megfelelő üzlethelyiséget. Az ingatlan adottságai ideálisak lennének számunkra.

A Menthal Center terveink szerint egy közösségi hely lenne, ahol tapasztalt szakemberek együttműködésével segítségére lennének azoknak, akik egészséges életmódváltásban gondolkodnak.

A Menthal Center tevékenységi körében elérhető lenne:

- táplálkozási tanácsadás,
- kineziológia,
- kranioszakrális masszázis terápia (régli lelki sérülések felszínre hozása),
- herbakozmetika,
- gyermekfejlesztés, tanulási problémák kezelése,
- meditáció,
- Heillinger-féle családállítás,
- termelői bolt,
- Tiszta Víz pont,
- tiszta növényi ételek étterme.

Az egészséges táplálkozást támogatva létrehoznánk egy kis termelői boltot, amiben magyar termelők áruit szeretnénk a polcainkra helyezni, mert véleményünk szerint ők nagyon megérdemelnék, hogy áruik nagyobb figyelmet kapjanak a magyar piacon is. Szeretnénk köztudatba hozni, hogy óriási kincseink vannak. Például a sümegi sajt, aki világbajnoki címet hozott el, vagy a ChokoMe, aki szintén számos címmel büszkélkedhet, de ide kell sorolni még a Maszlik manufaktúra tejtermékeit, a nagykörűi kecskesajtosunkat, a Juicys lányok egészséges reggeli italaikat, a pomázi olívaolajosunkat, a nagymarosi chili manufaktúrát, stb. Az ő termékeiknek szeretnénk létrehozni egy kis ékszerdoboz boltot, ahol a berendezés is harmonizálna az ő szellemiségükhöz. Dísze lehetne a főtérnek, és biztosak vagyunk benne, hogy turisztikailag sem lenne utolsó, ha példát mutatnánk, hogy van olyan város, ahol a magyar termékekre ekkora figyelmet fordítanak. Igény szerint házhoz szállítanánk a hétvégi bevásárlást, hogy az elfoglalt háziasszonyok se szenvedjenek hiányt, amennyiben nincs idejük a bevásárlásra.

A boltban kaphatók lennének laktóz és glutén érzékenyek által is fogyasztható szendvicsek és egyéb termékek, segítve azon szülőket, akiknek sajnálatos módon, munka mellett még arra is oda kell figyelni, hogy gyermekeik étel allergiások. Szándékunkban áll még az iskolai

5)

büfékkel való kapcsolatfelvétel annak érdekében, hogy oda is eljuttathassunk egészséges szendvicseket és édességeket.

Az egészséges életmód egyik legfontosabb része a tiszta víz. Terveink szerint a Mental Center együttműködne a Tiszta Víz Kft-vel, így városunkban is elérhető lenne az RO vízszűrő több fajtája, azok alkatrészei, szervize, és az orvosi segédeszközzé nyilvánított vízhidrogénező készülék is.

Szeretnénk kialakítani még egy tisztán növényi alapanyagokból készülő ételek éttermét is. Tiszteletben tartva az épület barokk jellegét, az étterem is ennek megfelelően lenne kialakítva. Az étteremben lehetőség lenne vegán ételek és cukrásztermékek fogyasztására is, melyet a Napfényes cukrászattal együttműködve biztosítanánk.

Az étterem egyben egy kis kulturális fészek is lehetne, ahol tarthatnánk zenész esteket és irodalmi esteket egyaránt. Biztosak vagyunk benne, hogy sok érdeklődőt vonzana ez a kuriózum. Szívesen becsatlakoznánk a városban tartandó kulturális eseményekbe is, mint például a Váci Világi Vigalom, amennyiben a helyszín ideális a szervezőknek, de akár fogadás helyszínéül is szolgálhatunk.

Ezúton nyilatkozunk, hogy a pályázati feltételeket elfogadjuk, és az üzemeltetéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzését vállaljuk.

Támogatásukat előre is köszönjük.

Vác, 2017. november 2.

Tisztelettel:

**Mental Agora Kft.**  
2600 Vác, Kert utca 10. I/10.  
Adószám: 20161851-21/5  
Céginf.: 13-00-169826

Szalay Andrea, Szlovák Zoltán  
2600 Vác, Kert u 10. I/10.  
+36-20-556-4187, +36-30-342-1661

5)

**MENTHAL AGORA Kft.**

**ÜZLETI TERV**

Kelt: Vác, 2017. november 2.

Szalay Andrea  
ügyvezető

## 1. A vállalkozás bemutatása

Társaságunk 2017. október hónapban alakult meg azzal a céllal, hogy olyan közösségi helyet hozzunk létre, ahol tapasztalt szakemberek együttműködésével segítségére legyünk azoknak, akik egészséges életmódváltásban gondolkodnak. A Mental Center létrehozásának ideális helyszíne Vác Főtere, ahol a város központi élete zajlik, így széles körben tudnánk átadni mindazokat a magyar értékeket, egészségtudatosságot, amit képviselünk. A Főtér hangulata, szellemisége illeszkedik leginkább elképzeléseinkhez.

## 2. A piac és a versenytársak elemzése

Elsősorban az egészségtudatos vásárlók igényeinek kielégítése a célunk, mert - tapasztalataink alapján - a hipermarketekben kapható termékek kínálata igen szűkös. Hét éve vegetáriánusként élünk, és tudjuk, hogy egy kisvárosban e tiszta termékek beszerzése nehézkes. Van egy-két biobolt, de ők zömében a gyógyteákra és az étrendkiegészítőkre koncentrálnak. Véleményünk szerint ez is fontos, de fontosabb lenne felhívni a figyelmet arra, hogy a tiszta, adalékmentes és tartósítószer-mentes étrenddel sok minden megelőzhető. Célpiacot nem neveznénk meg, mert a célunk az, hogy minél többen, korosztálytól teljesen függetlenül térjenek át az egészséges ételek fogyasztására, mert ez a kis ország, a benne lévő kincsekkel kész isteni gyógyszertár, csak eddig még nem sokan vették a fáradságot, hogy ezeket a termékeket összegyűjtsék, és egy helyen beszerezhetővé tegyék. Pedig a mai piaci viszonyok lehetővé teszik, hogy egy nap alatt az ország bármelyik pontjáról elérhetővé tegyék a terméket. Így aztán versenytársakról egyelőre nem számolhatunk be, mert tapasztalataink szerint a környezetünkben nincs ilyen bolt, étterem és ilyen komplex szolgáltatás, mint amit mi nyújtani szeretnénk.

## 3. Működési és üzemelési terv

A működés megkezdésének alapvető feltétele olyan környezet kialakítása, ahol a tervezett tevékenységeink folytathatók. 2018. április közepéig kialakítjuk azokat a helyiségeket, ahol a bolt, az étterem, és a szolgáltatások működnek majd. A boltban a falusi turizmusra jellemző, paraszti berendezést képzeltünk el kosarakkal, díszüvegekkel, ami olyan hangulatot árasztana, mintha egy kicsit visszacsöppentünk volna az időben, ahol még nem volt ekkora rohanás, és a boltba is szívesen mentek nem csak kenyérért, hanem egy-két baráti jó szóért is. A boltban vásárolt termékek és az étteremben elfogyasztott ételek a testi egészséget, a stílusos berendezés és a helyiségek hangulata a lelki egészséget ápolják.

A Mental Center szolgáltatásait folyamatosan kívánjuk bővíteni:

A helyiségek stílusos kialakítását követően elsőként a termelői boltot, majd az éttermet nyitjuk meg, hogy mihamarabb eljussanak a hazai, egészséges termékek a vásárlókhoz, illetve a tiszta növényi ételek a fogyasztókhoz.

Ezt követik majd a szolgáltatások: táplálkozási tanácsadás, kineziológia, meditáció, kranioszakrális masszázs terápia, herbakozmetika, gyermekfejlesztés és tanulási problémák kezelése tapasztalt és elismert szakemberek bevonásával. Végül, de nem utolsó sorban a Heillinger-féle családállítást 2019-től vezetjük be.

A Tiszta Víz Kft-vel történő együttműködés keretében biztosítjuk az RO vízsűrőt és a vízhidrogénező készüléket is.

#### 4. Kockázatok és kockázatkezelés (SWOT elemzés)

##### Belső erősségek:

- Egyediség: a környéken hasonló, komplex szolgáltatás nincs.
- Földrajzi elhelyezkedés (Főtér: a város központi életének színhelye, sok turista).
- A termékek pontos ismerete a dolgozók részéről.
- Ízletes, ritka/egyedi, gasztronómiai élvezetet nyújtó ételek készítése.
- A szolgáltatást nyújtók tapasztalt, elismert szakemberek.
- Pozitív energiát sugalló, személyes kapcsolat az ügyfelekkel.

##### Belső gyengeség:

- Az új termékek ismeretlenek, a termékek megismertetése az eladókra, szakácsokra, felszolgálókra hárul.
- A termelők telephelyeinek szétszórtsága (logisztikai nehézségek). Megoldás: a termelőkkel történt egyeztetések alapján ők szállítják a termékeket, váratlan akadályoztatás esetén saját járművel mi oldjuk meg.
- A szolgáltatások átfogó ismeretének hiányossága, a megismertetés a szolgáltatást nyújtókra hárul.

Minden területen erős marketing és reklámtevékenység szükséges.

##### Külső lehetőségek:

- Minél több termék felkutatása, árukészlet bővítése.
- Minél több háztartásba és iskolába történő szállítás.
- Speciális ismeretekkel rendelkező eladók, szakácsok alkalmazása, szolgáltatást nyújtók igénybevétele.

##### Külső veszélyek:

- A termékek mennyisége, a termelők méretétől függően korlátozott. A termékek folyamatos hozzáférhetősége nagyobb kockázattal jár, hiszen a kistermelők ki vannak szolgáltatva az időjárásnak is. Megoldás: széles partneri hálózat, vevők tájékoztatása a korlátokról.
- A főtér autóval csak megközelíthető, de nem lehet behajtani. Megoldás: szomszédos utcából történik az áru rakodása. A többlet idővel számoltunk, a mozgatáshoz szükséges eszközöket beszerezzük.

#### 5. Személyzeti terv

A bolt működtetése két eladóval történik. Az étteremben szükség lesz két szakácsra, két-három kisegítő személyzetre és két felszolgálóra. 2019-től egy szállító jármű vásárlását tervezzük, így az alkalmazotti létszám egy fő gépjárművezetővel bővül. Az egyéb szolgáltatások szakemberek bevonásával történik a felsorolt szakterületeken. A tevékenységek folyamatos bővüléséhez igazítjuk a mindenkor szükséges személyzeti létszámot szolgáltatásaink színvonalas biztosításához. Olyan kollégákkal kívánunk dolgozni, akik azonosulnak azzal az értékrenddel, amit társaságunk képvisel.

#### 6. A vállalkozás pénzügyi helyzete

Társaságunk rendelkezik azzal a pénzügyi erőforrással, amely a beruházáshoz, a tevékenységek ütemezett beindításához, a cég folyamatosan bővülő működtetéséhez szükséges. A helyiségek kialakítását 2018. április végéig elvégezzük, melynek költségét 10 MFt-ra becsültük. Megvásároljuk a bolt és étterem eszközeit, berendezéseit, melyek összes

5)

költsége 8 M Ft. Az induláshoz szükséges árukészlet feltöltésének, az alapanyagok megvásárlásának, a dolgozók béreinek és járulékainak fizetéséhez, üzemeltetési költségekhez szükséges fedezettel rendelkezünk. A bővülés finanszírozását a folyamatos működés, a hatékony és eredményes gazdálkodás biztosítja.

#### **7. A bevételi és költség terv**

Bolt és étterem:

Tekintettel arra, hogy a termékkör igen szerteágazó, így értékesítési mennyiség nem határozható meg. A számítás alapja a tervezett napi forgalom, mely átlagos árás mellett kalkulált.

A termékkör bővüléséhez igazítottuk a készletek nagyságrendjének növekedését is.

Egyéb szolgáltatások:

Az árbevétel a napi várható átlagos ügyfél létszám alapján kalkulált, figyelembe véve a működtetés költségeit.

Valamennyi területen az üzemeltetés költségét figyelembe vettük. A helyiség bérleti díja számításainkban szerepel.

A személyi jellegű ráfordításokat a mindenkori szükséges létszám alapján számoltuk.

Értécsökkenés: a tervezett és szükséges beruházások alapján az átlagos használati időt figyelembe véve számítottuk.

2017-ben társaságunk pályázaton nyelrt 1.371 E Ft-ot, melyet a bolt berendezésére fordít. Az egyéb bevétel az értécsökkenéssel arányos feloldott összeget, a passzív időbeli elhatárolás a maradék fel nem oldott részt tartalmazza.

A csatolt mérleg és eredménykimutatás tervezete jól szemlélteti a vállalkozás folyamatos fejlődését (1. számú melléklet).

Üzleti terv

MÉRLEG.

Sorsz.	A tétel megnevezése	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
adatok ezer Ft-ban								
1.	A. Befektetett eszközök (2-3+4. sor)	2 200	11 466	11 934	9 856	7 339	6 881	6 401
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	0	0	0	0
3.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 200	11 466	11 934	9 856	7 339	6 881	6 401
4.	III. BEFEKTETETT PENZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0	0	0	0
5.	B. Forgóeszközök (6+7+8+9. sor)	1 371	2 210	4 160	7 180	6 320	7 410	11 135
6.	I. Készletek	300	1 760	3 400	3 250	3 800	3 800	3 950
7.	II. KÖVETELÉSEK	0	0	850	1 050	970	1 010	985
8.	III. ERTEKPAPIROK	0	0	0	0	0	0	0
9.	IV. PENZESZKÖZÖK	1 071	450	1 160	2 750	2 100	2 600	6 200
10.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0	0	0
11.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (1+5+10. sor)	3 571	13 676	16 094	17 036	13 659	14 291	17 536

Sorsz.	A tétel megnevezése	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
adatok ezer Ft-ban								
1.	D. Saját tőke (2-3+4+5+6+7+8. sor)	1 007	467	-805	419	1 575	5 588	14 290
2.	I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
3.	II. JEGYZETT DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (+)	0	0	0	0	0	0	0
4.	III. TOKETARTALÉK	0	0	0	0	0	0	0
5.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	0	-1 993	-3 667	-3 805	-2 581	-1 425	-2 583
6.	V. LERÖGÍTETT TARTALÉK	0	0	0	0	0	0	0
7.	VI. ERTEKELÉSI TARTALÉK	0	0	0	0	0	0	0
8.	VII. ADOZOTT EREDMÉNY	-1 993	-1 674	-1 38	1 224	1 157	4 013	8 702
9.	E. Céltartalékok	0	0	0	0	0	0	0
10.	F. Követelések (1+12+13. sor)	1 193	13 222	16 028	15 996	11 653	8 462	3 195
11.	I. HATÁRSOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0	0	0	0
12.	II. HOSSZU LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	1 193	13 222	16 028	15 996	11 653	8 462	3 195
13.	III. ROVID LEJÁRATU KÖTELEZETTSÉGEK	1 371	371	871	621	431	241	51
14.	G. Passzív időbeli elhatárolások	3 571	13 676	16 094	17 036	13 659	14 291	17 536
15.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (1+9+10+14. sor)	0	0	0	0	0	0	0

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sorsz.	A tétel megnevezése	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
adatok ezer Ft-ban								
I.	Erdőgazdálkodás nettó árbevétele	0	65 600	92 960	97 665	104 990	113 020	119 845
II.	Aktívítási kiadások nettó értéke	0	0	0	0	0	0	0
III.	Erdőgazdálkodás nettó eredménye	0	65 600	92 960	97 665	104 990	113 020	119 845
IV.	Árnyékbevételek	0	250	250	250	190	190	190
V.	Szociális hozzájárulások	800	46 410	65 139	67 056	74 271	79 142	80 511
VI.	Működési célú támogatások	1 193	19 080	25 022	26 368	26 470	26 521	26 772
VII.	Erdőgazdálkodás nettó eredménye	0	1 534	2 533	2 578	2 518	2 458	2 480
VIII.	Egyéb áfordítások	0	500	625	690	650	650	710
A.	ÖZEMI GAZDÁLKODÁS NETTÓ EREDMÉNYE (I+II-III+IV-V+VI-VII)	-1 993	-1 674	-1 38	1 224	1 271	4 410	9 562
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	0	0	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek áfordításai	0	0	0	0	0	0	0
B.	PENZÜGYI MŰVELETEK NETTÓ EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	0	0	0	0	0	0
C.	ADOZÁS ELOTTI EREDMÉNY (A+B)	-1 993	-1 674	-1 38	1 224	1 271	4 410	9 562
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	0	0	0	114	397
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (C-X)	-1 993	-1 674	-1 38	1 224	1 157	4 013	8 702

5

Név: MENTAL AGORA KFT  
 Város: VÁC  
 Utca, házszám: KERT UTCA 10 1/10  
 Irányítószám: 2600

Számlavezető fiók: VÁCI FIÓK  
 Ügyintéző: Jónás Krisztina  
 TEL.: 40/366-388 FAX: 27/518-481  
 Iktatószám: 61/2017

### IGAZOLÁS

Ügyfelünk kérésére igazoljuk, hogy a(z) MENTAL AGORA KFT az OTP Bank Nyrt-nél vezetett alábbiakban megadott bankszámlájáról az alábbi átutalások (egyszeri) **visszavonhatatlanul teljesült(ek)**:

Számlaszám	Számlatulajdonos / Számia neve	Dátum
11742094-26989406	MENTHAL AGORA KFT / MENTAL AGORA KFT	2017.11.02
Tranzakció Kedvezményezett számla Közlemény:	Kedvezményezett név / számlanév	Összeg
ÁTUTALÁS (OTP-N BELÜL) 11742094-20181758 EB biztosíték	VÁCI VÁROSFELJESZTŐ SZOLG.KFT	760.000 HUF


Az igazolást Ügyfelünk kérésére állítottuk ki 1 példányban.

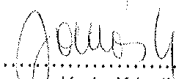
VÁC, 2017. november 03.

Tisztelettel:

OTP BANK Nyrt

Budapesti Régió  
 Vác, Széchenyi utca 3-7. 1101  
 2.

  
 Szabó Márta  
 Csoportvezető

  
 Jónás Krisztina  
 Vállalkozói tanácsadó

VÁCI FIÓK



## Tárolt Cégek kivonat

A Cg.13-09-189826 cégjegyzékszámú MENTHAL AGORA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság(2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.) cég 2017. október 29. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**  
Cégjegyzékszám:13-09-189826  
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság  
Bejegyzve: 2017/10/24
2. **A cég elnevezése**  
2/1. MENTHAL AGORA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
3. **A cég rövidített elnevezése**  
3/1. MENTHAL AGORA Korlátolt Felelősségű Társaság  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
5. **A cég székhelye**  
5/2. 2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.  
*A változás időpontja: 2017/10/24*  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
8. **A létesítő okirat kelte**  
8/1. 2017. október 19.  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*  
8/2. 2017. október 20.  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*  
8/3. 2017. október 25.  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/26 Közzétéve: 2017/10/28*  
*Hatályos: 2017/10/26 ...*
902. **A cég tevékenysége**  
9/1. 4711 '08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem  
**Főtevékenység.**  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*  
9/2. 5221 '08 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*  
9/3. 5229 '08 Egyéb szállítást kiegészítő szolgáltatás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*  
9/4. 5610 '08 Éttermi, mozgó vendéglátás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*

5)

- 9/5. *Hatályos: 2017/10/24 ...*  
5629 '08 Egyéb vendéglátás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/6. 8292 '08 Csomagolás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/7. 9329 '08 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/8. 9609 '08 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/9. 8690 '08 Egyéb humán-egészségügyi ellátás  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/10. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*
- 9/11. 4791 '08 Csomagküldő, internetes kiskereskedelem  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*

11. **A cég jegyzett tőkéje**

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*

13. **A képviseletre jogosult(ak) adatai**

- 13/1. Szlovák Zoltán (*an.: Smál Mária*)  
Születési ideje: 1966/05/13  
2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.  
Adóazonosító jel: 8362910321  
A képviselet módja: **önálló**  
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)  
A hiteles cégalírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2017/10/19  
*Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26*  
*Hatályos: 2017/10/24 ...*

- 13/2. Szalay Andrea (*an.: Kalla Mária*)  
Születési ideje: 1971/01/14  
2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.  
Adóazonosító jel: 8379983408  
A képviselet módja: **önálló**  
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)  
A hiteles cégalírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

5

- Jogviszony kezdete: 2017/10/25  
Bejegyzés kelte: 2017/10/26 Közzétéve: 2017/10/28  
Hatályos: 2017/10/26 ...
20. **A cég statisztikai számjele**  
20/1. 26161851-4711-113-13.  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...
21. **A cég adószáma**  
21/1. Adószám: 26161851-2-13.  
Adószám státusza: érvényes adószám  
Státusz kezdete: 2017/10/20  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**  
45/1. A cég kézbesítési címe: [magora@gmail.com](mailto:magora@gmail.com)  
A cég e-mail címe: [magora@gmail.com](mailto:magora@gmail.com)  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**  
49/1. Cégjegyzékszám: 13-09-189826  
Vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**  
60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-189826  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...

## II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
- 1/1. Szalay Andrea (an.: Kalla Mária)  
Születési ideje: 1971/01/14  
2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2017/10/19  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...
- 1/2. Szlovák Zoltán (an.: Smál Mária)  
Születési ideje: 1966/05/13  
2600 Vác, Kert utca 10. 1. em. 10.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2017/10/19  
Bejegyzés kelte: 2017/10/24 Közzétéve: 2017/10/26  
Hatályos: 2017/10/24 ...

Készült: 2017/10/29 13:08:09.

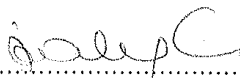
Microsec Céginformációs szolgáltató Ellenjegyzem 2017. 11. 02

DR. DÓRA FÉTER  
Ügyvéd  
2600 Vác, Keresztúr Arzén u. 2/A.  
Adószám: 50231186-1-33

5)

ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott dr. Dora Péter Ügyvéd (2600 Vác, Karcsu Arzén u. 2/a.) tanúsítom, hogy a MENTAL AGORA Korlátolt Felelősségű Társaság vezető tisztségviselője (ügyvezetője) Szalay Andrea (anyja neve: Kalla Mária, 2600 Vác, Kert u. 10 1/10 ) a társaságot önálló aláírási joggal képviseli és a jelen ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta alapján akképp jegyzi, hogy nevét cég kézzel vagy géppel írt, előírt, előnyomott vagy nyomtatott neve fölé írja az alábbiak szerint.

  
.....  
Szalay Andrea

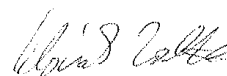
Ellenjegyzem: (Vác, 2017. október 25 )

  
DR. DORA PÉTER  
Ügyvéd  
2600 Vác, Karcsu Arzén u. 2/a.  
Adószám: 50231160-035

5)


### ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott dr. Dora Péter Ügyvéd (2600 Vác, Karcsu Arzén u. 2/a.) tanúsítom, hogy a MENTAL AGORA Korlátolt Felelősségű Társaság vezető tisztségviselője (ügyvezetője) Szlovák Zoltán (anyja neve: Smál Mária, 2600 Vác, Kert u. 10 1/10 ) a társaságot önálló aláírási joggal képviseli és a jelen ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta alapján akképp jegyzi, hogy nevét cég kézzel vagy géppel írt, előírt, előnyomott vagy nyomtatott neve fölé írja az alábbiak szerint.



.....  
Szlovák Zoltán

Ellenjegyzem: (Vác, 2017. október 25 )



DR. DÓRA PÉTER  
Ügyvéd  
2600 Vác, Karcsu Arzén u. 2/a.  
Adószám: 503011954-09

Befogadó magyar település 2016  
A Hófnag Városdíj Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016-2017  
Raoul Wallenberg-díj 2015



Kevépszerűségi Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Idősbartó Önkormányzat 2013  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzeti Sportvárosa 2003

Váci Polgármesteri Hivatal  
Pénzügyi és Adó Osztály

Ikt. szám: 13 / M / 2017

## IGAZOLÁS

Vác Város Polgármesteri Hivatala az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII tv. 85/A§ (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezennel igazolja, hogy (a(z))

**MENTHAL AGORA KFT.**

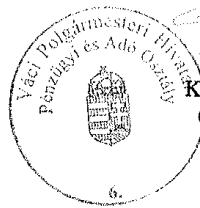
(adószám: 26161851-2-13, cím: 2600 Vác, Kert u. 10. I./10. szám alatti)

adózáson az idei évben adótervezése, valamely adónemre vonatkozó bevallási kötelezettség mulasztása, valamint adók módjára behajtandó köztartozása önkormányzati adóhatóságunknál nincs.

Az igazolást az ügyfél kérelmére a Váci Városfejlesztő Kft. felé, pályázat benyújtásához történő felhasználásra adtam ki.

Az igazolás a fent megjelölt felhasználási célon kívül más célra nem használható fel.

Vác, 2017-10-30



Kökény Szabolcs  
Osztályvezető



Vác a Dunakanyar szíve

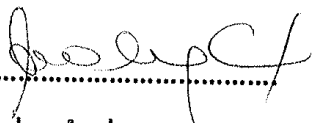
Nyilatkozat


5)

Alulírottak Szalay Andrea és Szlovák Zoltán a Menthal Agora Kft ügyvezetői , ezúton nyilatkozunk, hogy cégünk sem csőd, se felszámolási eljárás alatt NEM ÁLL.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a pályázati feltételeket elfogadjuk, és a hatósági engedélyek beszerzését vállaljuk.

2017.10.31

  
.....  
Szalay Andrea

  
.....  
Szlovák Zoltán

**Menthal Agora Kft.**  
2600 Vác, Kert utca 10. 1.em. 10.  
Adószám: 26161851-2-13  
Cg.f. sz.: 13-09-180820



6.

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

**A szándéknnyilatkozat tárgya:** Vác, Március 15. tér 22. fsz. 1 szám alatti, társasházi, 3188/A/1 hrsz-ú, nem lakás célú helységét, 15 évre bérbevétele.

Tisztelt GB. Bizottság!

A Kis Virtuózok Alapítvány és a Garay Képzőművészeti Stúdió, Lakatos Viktor projektmenedzserrel közösen szeretne Vác városában egy zenei, képzőművészeti edukációs központot létrehozni a Március 15-e téren.

Dátum: 2017. 11. 07.

Pályázó

Peller Mariann

Pályázó

Garay Nagy Norbert

Pályázó

Lakatos Viktor



Váci Városfejlesztő Kft  
Vagyonghasznosítási részleg  
2600 Vác, Köztársaság út 34.

Érkezett:	2017 JÚL 06
Iktatószám:	107.1.0065-1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Restájer H. Imre
Irártári tételszám:	.....
Alapszám:	.....

Tárgy: telekvásárlási pályázat 4747/21, 4747/1, 4747/13 hrsz

I.)

Tisztelt Hölgem / Uram!

Szeretnénk megvásárolni a Vác, Altány dűlőben található 4747/1 és 4747/13 és a 4747/24 helyrajzi számú ingatlanokat.

4747/21 helyrajzi számú ingatlan, egyetlen feladata, hogy megközelíthető legyen a 4747/1 és a 4747/13 helyrajzi számú telek.

Azonban a 4747/21 telek jelenleg is fákkal bokrokkal benőtt terület, így közlekedésre alkalmatlan, valamint a vásárlást követően összevonnánk a 3 telket, így erre az utcára már nem lenne a későbbiekben szükség.

Az ingatlanokat feleségem Dr. Katóné Dr. Jancsok Zsuzsanna (szig.: 909413LA adóazonosító: 8401532957) és én Dr. Kató Norbert (szig.: 910237LA, adóazonosító: 8393341191) vásárolnánk meg 50-50%-os arányban.

A vételárat szerződéskötéskor fizetnénk meg.

Bízunk kérelmünk pozitív elbírálásában, és várjuk szíves válaszukat a vásárlás lehetőségét és a vételárat illetően.

Vác, 2017. július 4.

Üdvözlettel:



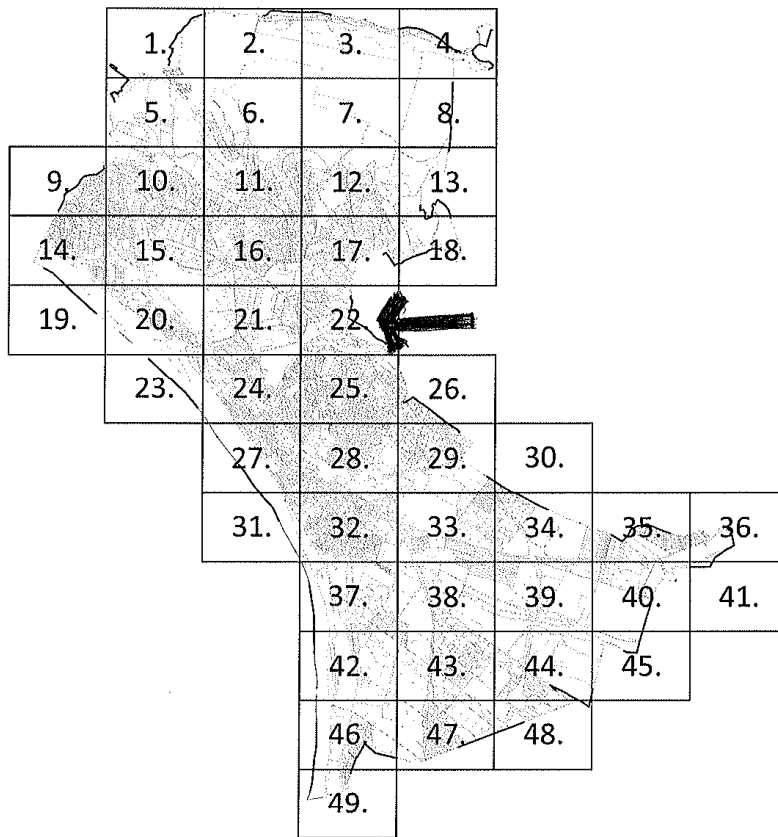
Dr. Kató Norbert

# Vác Szabályozási Terv


## Szelvényezés

M=1:4000 (ISO-A3)

f)



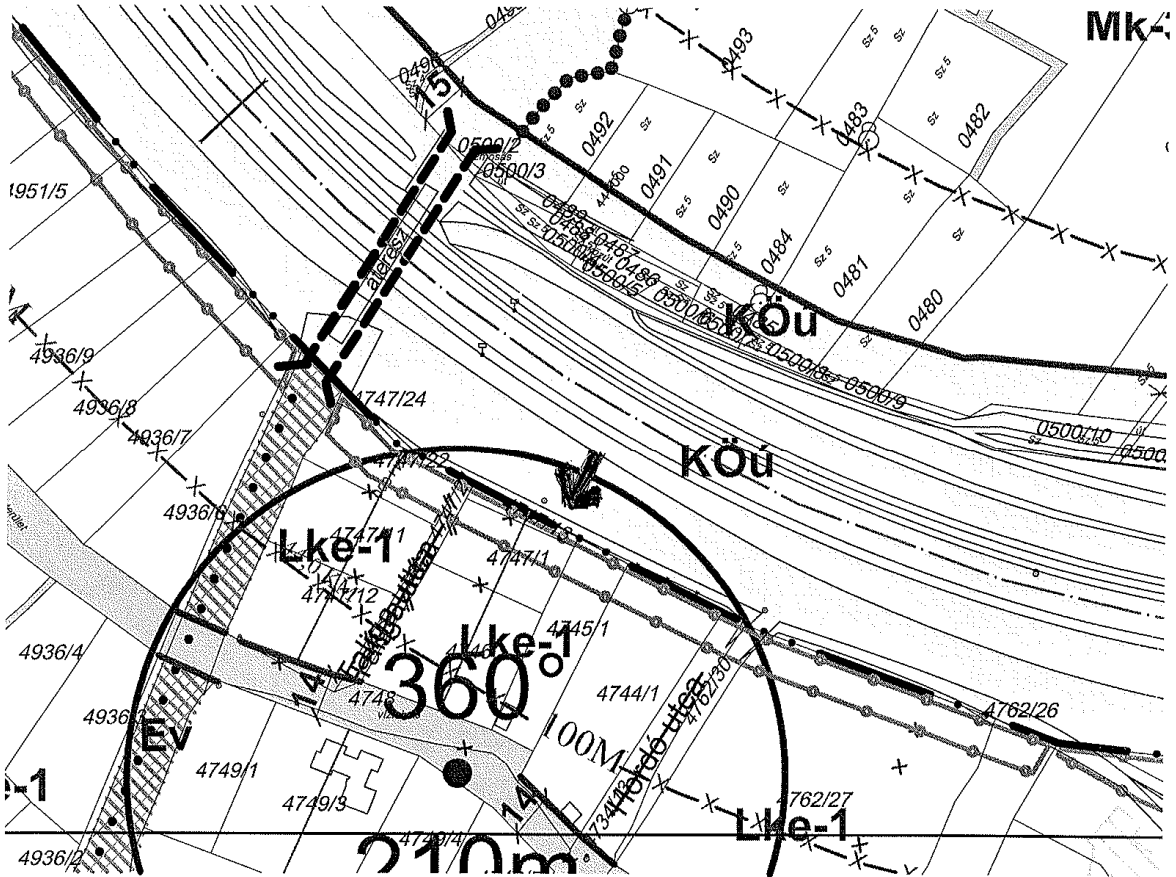
Vác Város Önkormányzat többször módosított  
15/2003. (IV. 29.) számú rendeletével együtt érvényes!

 TITKOSZÓ ÉS TANÁCSADÓI KFT. SÁHÁLY 1111, BUDAPEST, VINCZEKÉRT 19. EGT. TEL.: FAX: 466-2014, 466-4220 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu	Készítette: Vác Város Önkormányzat Munka megnevezése: Vác Szabályozási Terv - 7. sz. módosítás Mérés: 1:4000 Munka dátuma: 2011. június
	Készítette: Vác Szabályozási Terv Készítette: [Név] Készítette: [Név] Készítette: [Név] Készítette: [Név]

A tervezési alaplörkép ez állami alapadatok felhasználásával készült.  
A terv az URBANITAS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

Vác SZT/7.-I/a.

7)



*Solutio* home

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

**2131 Göd, Pesti út 32.**

Tel.: 06-27-332-680, Fax: 06-27-332-680

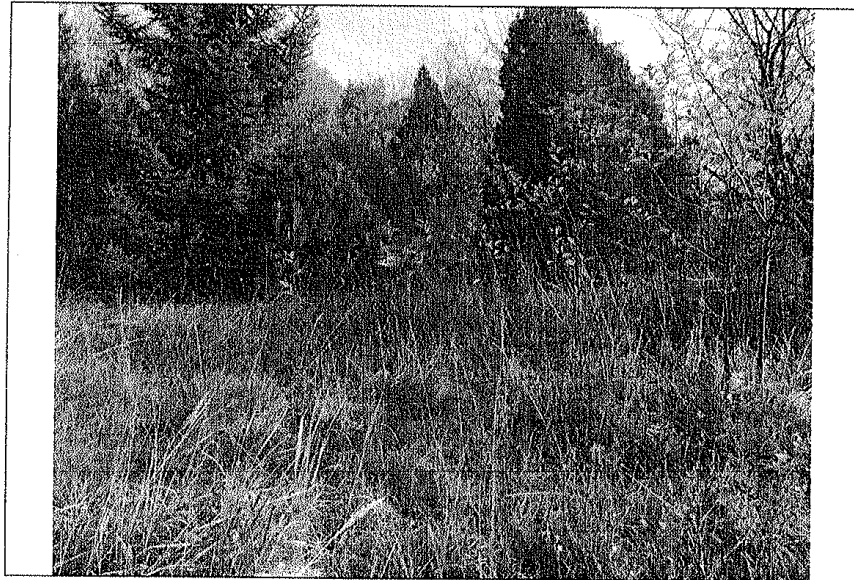
Email: info@solutio.hu

## **INGATLAN ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ**

### **SZAKVÉLEMÉNY**

**2600 Vác, Papvölgy dűlő, „felülvizsgálat alatt”**

**Hrsz.: 4747/1**



**Kiadva 2017. november 7.-én**

**2 eredeti példány a Megbízó részére, 1 példány irattár**

## Tartalomjegyzék

- 1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője**  
Értékelési bizonyítvány
- 2. Előzmények**
  - A helyszíni szemle és a megbízás tárgya
  - A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása
  - Az értékelés módszere
  - Feltételezések és korlátozó feltételek
  - Piaci érték definíciója
  - Az értékelés fordulónapja
- 3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**
- 4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége**
  - A település bemutatása
  - Az ingatlan környezete
  - Az ingatlan megközelíthetősége
- 5. A telek leírása**
- 6. Értékelés szempontjai, értékbecsítő tényezők**
- 7. Értékmeghatározás**
  - Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás
  - Végső forgalmi érték meghatározása

### Mellékletek:

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Vác Város Helyi Építési Szabályzat (részlet)
- Azonosító fényképfelvételek
- Térkép melléklet

I. Ingyenforgalmi szakértői vélemény összesítője

3

## *Értékelési bizonyítvány*

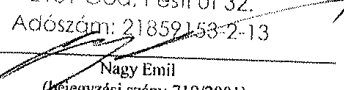
Tárgy: 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/1 hrsz.-ú beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.  
A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi  
értéke, kerekítve a mai napon:

**6.800.000.-Ft azaz**  
**Hatmillió - nyolcszáz ezer**  
**Forint**

Göd, 2017. november 7.

Értékelte:

**SOLUTIO Bt.**  
2131 Göd, Pesti út 32.  
Adószám: 21859153-2-13  
  
Nagy Emil  
(bővegyzési szám: 719/2001)  
(PMK szám: 1602/2008)  
Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő  
Minősített termőföld értékbecslő  
Solutio Ingatlaniroda

F)

## 2. Előzmények

**VÁCI VÁROSFELJESZTŐ KFT.** (2600 Vác, Köztársaság u. 34.) 2017. október 30.-án megbízást adott a **Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda** (2131 Göd, Pesti út 32.) részére, hogy a 2600 Vác, belterület, 4747/1 hrsz.-ú ingatlanok aktuális piaci-forgalmi értékét szakvéleménnyel alátámasztva határozza meg.

### *A helyszíni szemle és a megbízás tárgya*

A helyszíni szemle 2017. november 6.-án folyt le, amelyen a Megbízott részéről Nagy Emil felsőszintű értékbecslő vett részt.

A helyszínelés során megtekintésre került az értékelés tárgyát képező ingatlan és közvetlen környéke, valamint elkészültek az azonosító fényképfelvételek.

Megbízottnak nincs tudomása olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznie kellene, hogy a rendelkezésére bocsátott anyagokban, dokumentumokban szereplő tények és adatok nem helytállóak. Megbízottnak a szakvéleményben szereplő vagyron tekintetében nincs érdekeltsége.

Az értékbecslés a 4747/1 hrsz.-ú ingatlan területre és az ott található épületekre és felépítményeikre, valamint a közvetlenül hozzájuk tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő berendezések, felszerelések nélkül, melyek nem képezik az értékelés tárgyát.

### *A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása*

A szemlén tapasztaltak, látottak, a nyújtott szóbeli információk és a rendelkezésre átadott dokumentumok alapján az ingatlan **nyílt-piaci forgalmi értékének meghatározása** és a szakvélemény elkészítése.

A hitelbiztosítéki érték meghatározása nem volt feladatunk.

Előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

F)

### ***Az értékelés módszere***

A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az 54/1997 sz. FM rendelet előírásainak betartásával készült.

A szakvélemény készítésénél alkalmazott vagyoneértékelési forma a forgalmi (piaci) érték meghatározás, módja egyszerű szemrevételezés és a hasonló jellegű, fekvésű ingatlanok forgalmi adataival való összehasonlítás, valamint jövedelem-megközelítésen alapuló módszer.

Az alapterületek kiszámításánál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait vettük figyelembe.

*Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:* az összehasonlítás alapját megtörtént adás-vételek és kínálati ingatlanok képezik. A piaci forgalmi érték tartalmazza az érték módosító tényezőket, amelyek érték csökkentő és növelő irányban térnek el az alapártól.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük: az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és a távközlési körülményeket, a közmuellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan, illetve felépítményeinek alapvető paraméterei és ezek alapján állapítottuk meg az érték növelő és csökkentő tényezők komplex hatását.

A forgalmi érték az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával került megállapításra.

### ***Megállapítások és korlátozó feltételek***

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a Megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltéztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzővel, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben. A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyoneértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének/tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.



7)

### *A piaci érték definíciója*

A jelen vagy értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

**„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között; amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”**

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

### *Az értékelés fordulónapja*

A jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Jelen értékelés fordulónapja: **2017. november 7.**

**3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

(Kiadlítja a 2017.10.26.-i nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján)

*Ingatlan címe:* Vác, Papvölgy dűlő  
*Helyrajzi szám:* 4747/1  
*Megnevezése:* Területe:  
*beépítetlen terület* 815 m<sup>2</sup>  
*Széljegyek:* nincs  
*Tulajdonosai:* VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
*Tul. hányad:* 1/1

**Tul. lap III. része:**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

#### 4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

##### A település bemutatása

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

<i>Település neve:</i>	<i>Vác</i>
<i>Teljes népesség:</i>	<i>33 169 fő</i>
<i>Területe:</i>	<i>61,60 km<sup>2</sup></i>
<i>Régió:</i>	<i>Közép – Magyarország</i>
<i>Megye:</i>	<i>Pest</i>
<i>Járás:</i>	<i>Váci</i>
<i>Jogállás:</i>	<i>város</i>

##### Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt.

Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemeiben is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában.

2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

### ***Az ingatlan fekvése és környezete***

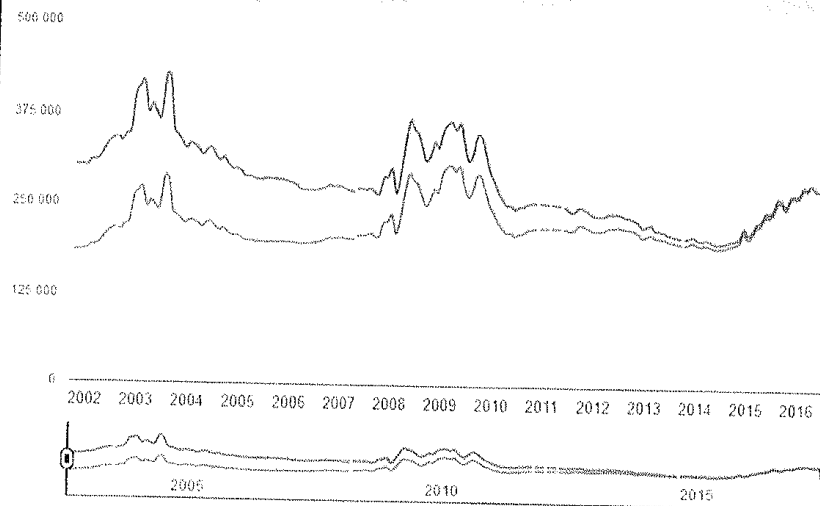
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 34 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályát mellett) helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A település ellátottsági és természetes adatai kedvezőek.

A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatók, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosnak tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés). Az ingatlan előtti utca még földút (zúzott kőborítással), a műút távolsága kb. kb. 70-100 méter, járdakialakítása nincs. A csapadékvíz elvezetése felszíni.

### ***A város ingatlanpiaca***



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Lakóingatlanok esetén Vác településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 219 435 forintról 272 455 forintra nőtt, ami 53 020 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2017 februárjában a legmagasabb négyzetméter ár 395 348 forint, a legalacsonyabb 140 740 forint, valamint az átlagár 277 219 forint.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	közepes	<u>erős</u>
<b>Fekvés:</b>	közepes	3
<b>Környezet:</b>	jó	4
<b>Értékesíthetőség:</b>	közepes	3

**Megközelíthetőség:** a történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szobvasútvonalán, autóbusszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

#### 5. A telek leírása

A 815 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan szabálytalan négyszög alakú, **gondozatlan, elhanyagolt**, utcafrontjától befelé enyhe emelkedésű, környezetszennyezés nem vélelmezhető (sem fizikai, sem biológiai).

Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk.

Körbekerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és közút minősítésű ingatlanokkal szomszédos.

Az ingatlan megközelíthetősége problematikus, hiszen a szabályozási terven jelölt Taliga utca kialakítva egyelőre nincs, így csak a szomszédos ingatlanokon keresztül lehet elérni.

A telek növényzetileg gazos, cserjés, többnyire akácfákkal, örökzöldekkel benőtt, amelyet az értékeléskor az esztétikai állapot szerint értécsökkentő tényezőként vettünk figyelembe.

A Megbízó korábbi, szóbeli tájékoztatása alapján, a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművek az utcában érhetők el (víz-, villany-, gáz- és csatornahálózat).

Közművesítettség:	
Vízellátás:	utcában
Szennyvízelvezetés:	utcában
Gázellátás:	utcában
Elektromos energia:	utcában

A telken egy korábbi épület bontásából származó építési hulladékot találtunk, amely nagyban rontja az ingatlan összképét.  
Az összkép ennek megfelelően gyenge.

**Övezeti besorolás: Lke-I**

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-I jelű építési övezetben a további előírások:

- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- b.) Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- c.) Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.,,

*(Vác Város Helyi Építési Szabályzata 7. számú módosítás)*

Az építési övezet		Az építési telek								Az épület	
Övezeti jel	beépítés jellemző módja	Kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		megengedett legnagyobb beépítéségi %	megengedett legnagyobb beépítéségi terpszim alatt %	megengedett legnagyobb szinttengelyi átlagmagasság (m)	legkisebb kialakítandó földterület %	megengedett építménymagassága		
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legnagyobb (m)	
Lke-1	SZ	1000	20	50	15	20	0.4	75	3.0	5.0*	
Lke-2	SZ	900	20	40	20	30	0.4	70	3.0	6.5*	
Lke-3	SZ	700	16	40	20	30	0.6	70	3.0	6.0	
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0.5	65	3.0	5.0	
Lke-5	SZ	700	16	40	25	35	0.5	65	3.0	6.5	
Lke-6	SZ	750	20	-	25	35	0.6	65	3.0	5.0	
Lke-7	SZ	1200	30	-	30	45	0.6	55	3.0	5.0	
Lke-8	SZ	900	22:35	40:30	30	40	0.5	60	3.5	5.0	
Lke-9	SZ	700	14	35	30	40	0.6	60	3.5	6.5	
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0.6	50	4.5	6.0	
Lke-11	SZ	700	16	30	30	40	0.6	60	4.5	6.0	
Lke-12	SZ	500	16	30	30	35	0.6	65	4.5	6.0	
Lke-12a	SZ	500	16	30	30	35	0.6	65	3.5	4.5	
Lke-13	SZ	500	16	30	30	40	0.6	60	3.5	7.5	
Lke-14a	O	700	18:40	30:20	30	40	0.5	60	3.0	5.0	
Lke-14b	O	400	14	25	30	40	0.5	60	3.0	5.0	
Lke-15	O	700	16	35	20	30	0.4	60	3.0	6.0	
Lke-16	O	700	8	-	30	40	0.5	60	3.5	5.0	
Lke-17	Ikr	400	18	35	30	40	0.5	60	3.5	5.0	
Lke-18	Ikr	500	13	20	30	40	0.7	60	3.5	6.0	
Lke-19	Ikr	500	13	20	30	40	0.6	60	3.5	7.5	
Lke-20	O	1000	18	50	30	30	0.5	60	3.5	5.0	
Lke-21	SZ	720	20	30	20	30	0.6	65	3.5	6.5	

**6. Értékelés szempontjai, értékbecsölő tényezők****Értéknövelő tényezők:**

- eltérő terület

**Értécsökkentő tényezők:**

- kínálati árkorrekció
- megközelíthetőség
- esztétikai állapot
- meglévő közművek
- kerítettség hiánya
- 2/A jelű autópálya védősávjának negatív hatása



**7. Értékmeghatározás**

A telekérték meghatározása			
A telek területe (m <sup>2</sup> )	815	Besorolása:	Ike-1

**A környezet fajlagos telekárjai**

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	Hrsz: 4747/1	Vác, Hegymester utca	Vác, Hegymester utca	Vác, Hegymester u. 34.	Vác, Alány dűlő	Vác, Kosdi út
Művelési ág/övez. besor.	Ike-1	Ike-1	Ike-1	Ike-1	Ike-1	Ike-2
Közművesítettség	utcaiban	összközmű	összközmű	összközmű	nincs	víz, villany, gáz
Megközelíthetőség	földút	földút	földút	földút	földút	aszfaltút
Telek mérete [nm]	815	1 018	1 960	1 797	1 583	1 414
Ár / Kínálati ár [Ft]		13 600 000	18 900 000	19 000 000	21 500 000	16 900 000
Eladás éve		2 017	2 017	2 017	2 017	2 017
Fajlagos érték [Ft/nm]	11 822	13 360	9 643	10 573	13 582	11 952
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)

**A telekérték korrekciója**

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Beépíthetőség						-5%
Beépítettség						-5%
Alak, forma, területi m.		5%	10%	10%	10%	10%
Fekvés						
Elhelyezkedés						
Megközelíthetőség						
Domborzat és lejtésvisz.	megközelíthetőség	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra						
Észleltikai benyomás		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Környezeti szenny.						
Meglévő közművek		-10%	-10%	-10%		
Kerfutság						-8%
Gazdasági környezet					-5%	
Hatósági előírások						
Hasznosíthatóság	2/A jelű autótűzvédelemnek hatása	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		-35%	-30%	-30%	-25%	-28%
Módosított átlag alapár	8 325	8 684	6 750	7 401	10 186	8 605
Módosított átlag alapár kerekítés után	8 300					

**A telekérték megállapítás**

Típus:	m <sup>2</sup> x	x	Ft / m <sup>2</sup> =	Ft	
	815	x	8 300		6 764 500 Ft
<b>Összesen:</b>					<b>6 800 000 Ft</b>

A 2017. évi aktuális saját irodai tapasztalatok és társirodai összehasonlító adatok, internetes ingatlanportálok hirdetései és illetékhivatali árak összegzéseként kimutatható, hogy az értékelés területén a hasonló jellegű, adottságú, méretű ingatlanok eladásai nagy átlagban 5 – 10 MFt között mozogtak.

Piaci adatokon alapuló érték:	6.800.000 Ft
Súlyozás:	100%
Végleges forgalmi érték:	6.800.000 Ft

Mindezek alapján a 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/1 hrsz.-ú ingatlan aktuális piaci – forgalmi értékét, kerekítve

**6.800.000,- Ft-ban, azaz  
Hatmillió – nyolcszáz ezer Forintban**

határozzuk meg.

A becstült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásként szolgálhat bármely üzleti célú megállapodáshoz.

Végleges értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

A becstült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között kilencven napig érvényes.

Göd, 2017. november 7.

Értékelte:



**SOLUTIO Bt.**

2131 Göd, Postai 432.

Adószám: 21859153-2-13

Nagy Emil

(bejegyzési szám: 719/2001)

(PMIK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

7

Nem hiteles tulajdoni lap

Váci Járási Hivatali Földhivatali Osztály  
VÁC 2600 Káptalan u 1-3

Gidár: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 56005/56970/2017

2017.10.26

Szektor : 53

VÁC

Helyterület: 4747/1 helyrajzi szám

2600 VÁC Papoly dűlő 4747/1 HR SZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrézslet adatak

Művelési ág/kivett megnevezés/

min. o

terület

ha m<sup>2</sup>

kat. t. jog.

k. fill.

számtaly

adatok

ter. kat. jog

ha m<sup>2</sup>

k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

515

0,00

1. Bejegyző határozat: 37439/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás Átalakítása a ONT Forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.29

pusztai tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖRÖKSZERZŐK

cím: 2600 VÁC MÁTYÁS 15. tér 11

korlátozás: 15731302

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

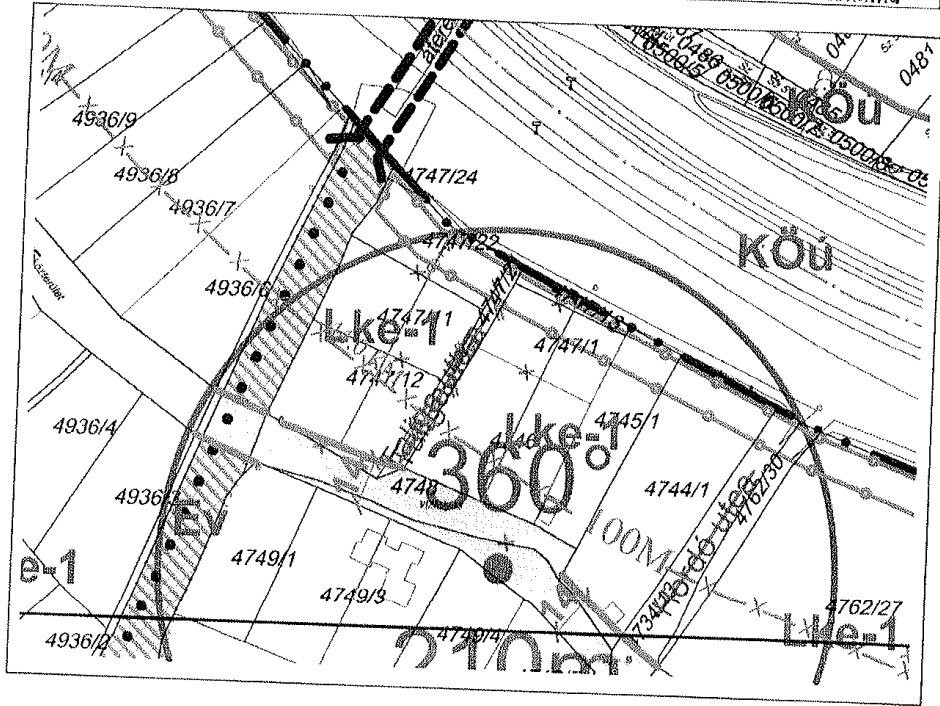
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

7)

Vác Város Helyi Építési Szabályzat  
2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/1

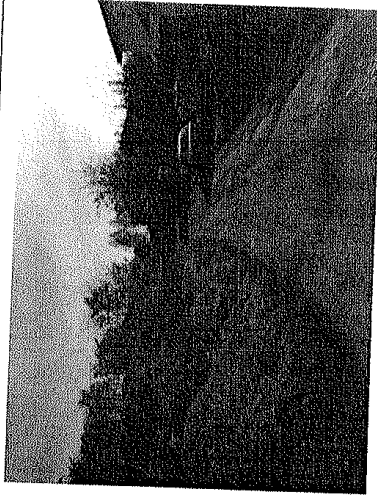
Solutio  
ÉPÍTÉSI IRODA



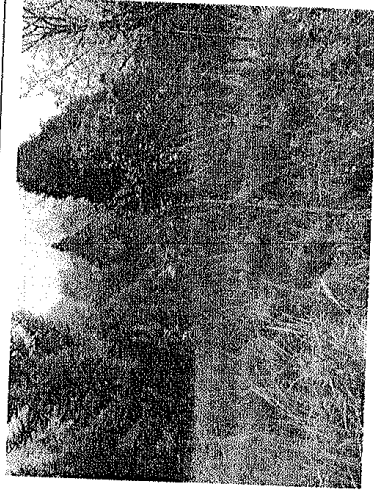
**FOTOMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/1

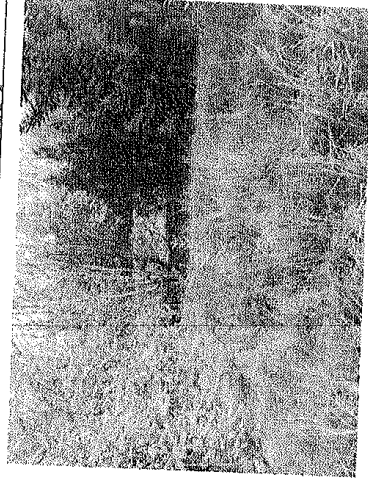
*Solutio*



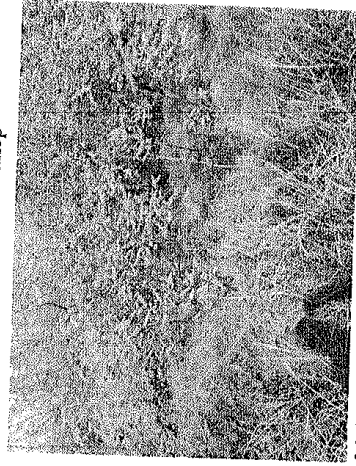
01 Jellemző utcakép



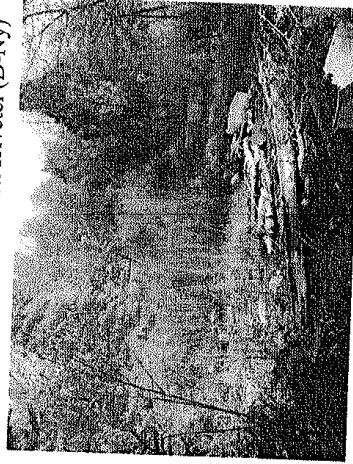
02 Az ingatlanról készített felvétel (D-Ny)



03 Az ingatlanról készített felvétel (É)



04 Az ingatlanról készített belső udvari felvétel



05 Az ingatlanon látható építési törmelék



06 Az ingatlanról készített felvétel (É-K)

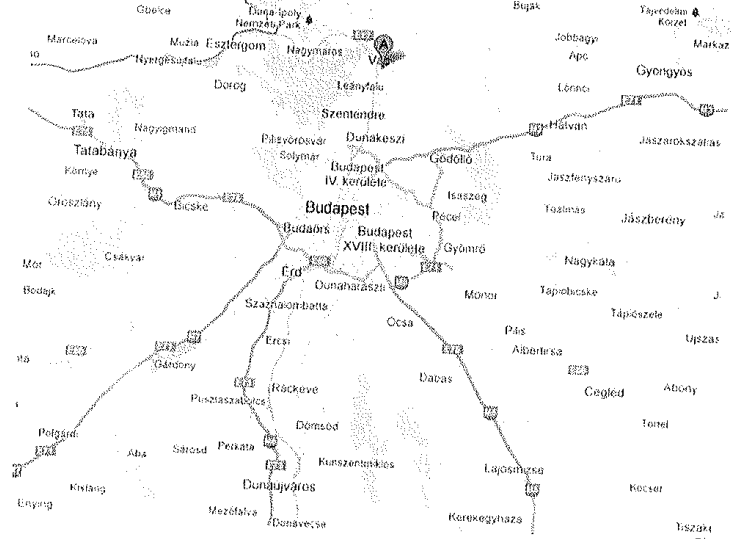
*ts*

7)

**TÉRKÉPMELLÉKLET**  
2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/1



**AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**



**AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**



7)

*Solutio* **home**

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

**2131 Göd, Pesti út 32.**

Tel.: 06-27-332-680, Fax: 06-27-332-680

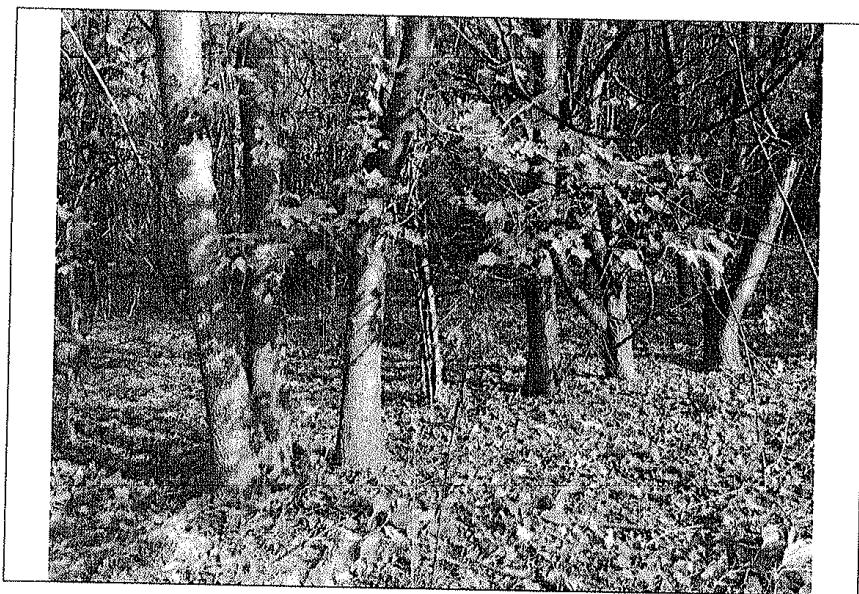
Email: info@solutio.hu

## INGATLAN ÉRTÉKMEGHATÁROZÓ

### SZAKVÉLEMÉNY

**2600 Vác, Papvölgy dűlő, „felülvizsgálat alatt”**

**Hrsz.: 4747/13**



**Kiadva 2017. november 7.-én**

**2 eredeti példány a Megbízó részére, 1 példány irattár**



## **Tartalomjegyzék**

### **1. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény összesítője**

Értékelési bizonyítvány

### **2. Előzmények**

A helyszíni szemle és a megbízás tárgya

A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása

Az értékelés módszere

Feltételezések és korlátozó feltételek

Piaci érték definíciója

Az értékelés fordulónapja

### **3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

### **4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége**

A település bemutatása

Az ingatlan környezete

Az ingatlan megközelíthetősége

### **5. A telek leírása**

### **6. Értékelés szempontjai, értékbecsítő tényezők**

### **7. Értékmeghatározás**

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás

Végső forgalmi érték meghatározása

## **Mellékletek:**

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Vác Város Helyi Építési Szabályzat (részlet)
- Azonosító fényképfelvételek
- Térkép melléklet



1. **Ingyenforgalmi szakértői vélemény összesítője**

## **Értékelési bizonyítvány**

**Tárgy:** 2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/13 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan aktuális piaci-forgalmi értékbecslése

**A megállapított érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.**  
**A szakvélemény tárgyában szereplő ingatlan aktuális piaci-forgalmi értéke, kerekítve a mai napon:**

**700.000.-Ft azaz  
Hétszázezer  
Forint**

Göd, 2017. november 7.

Értékelte:

**SOLUTIO Bt.**  
2131 Göd, Pesti út 32.  
~~Adószám: 213157153-2-13~~  
Nagy Emil  
(béjegyzési szám: 719/2001)  
(PMIK szám: 1602/2008)  
Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő  
Minősített termőföld értékbecslő  
Solutio Ingatlaniroda

## 2. Előzmények

**VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.** (2600 Vác, Köztársaság u. 34.) 2017. október 30.-án megbízást adott a **Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda** (2131 Göd, Pesti út 32.) részére, hogy a 2600 Vác, belterület, 4747/13 hrsz.-ú ingatlanak aktuális piaci-forgalmi értékét szakvéleménnyel alátámasztva határozza meg.

### *A helyszíni szemle és a megbízás tárgya*

A helyszíni szemle 2017. november 6.-án folyt le, amelyen a Megbízott részéről Nagy Emil felsőszintű értékbecslő vett részt.

A helyszínelés során megtekintésre került az értékelés tárgyát képező ingatlan és közvetlen környéke, valamint elkészültek az azonosító fényképfelvételek.

Megbízottnak nincs tudomása olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételeznie kellene, hogy a rendelkezésére bocsátott anyagokban, dokumentumokban szereplő tények és adatok nem helytállóak. Megbízottnak a szakvéleményben szereplő vagyon tekintetében nincs érdekeltsége.

Az értékbecslés a 4747/13 hrsz.-ú ingatlan területre és az ott található épületekre és felépítményeikre, valamint a közvetlenül hozzájuk tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő berendezések, felszerelések nélkül, melyek nem képezik az értékelés tárgyát.

### *A szakértő feladata, a szakvélemény felhasználása*

A szemlén tapasztaltak, látottak, a nyújtott szóbeli információk és a rendelkezésre átadott dokumentumok alapján az ingatlan **nyílt-piaci forgalmi értékének meghatározása** és a szakvélemény elkészítése.

A hitelbiztosítéki érték meghatározása nem volt feladatunk.

Előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges. Nem nyilvánítunk véleményt jogi, vagy jogcímmel kapcsolatos kérdésekben.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.

### ***Az értékelés módszere***

A forgalmi értékbecslés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az 54/1997 sz. FM rendelet előírásainak betartásával készült.

A szakvélemény készítésénél alkalmazott vagyoneértékelési forma a forgalmi (piaci) érték meghatározás, módja egyszerű szemrevételezés és a hasonló jellegű, fekvésű ingatlanok forgalmi adataival való összehasonlítás, valamint jövedelem-megközelítésen alapuló módszer.

Az alapterületek kiszámításánál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait vettük figyelembe.

*Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:* az összehasonlítás alapját megtörtént adás-vételek és kínálati ingatlanok képezik. A piaci forgalmi érték tartalmazza az értékmodosító tényezőket, amelyek érték csökkentő és növelő irányban térnek el az alapártól.

Az érték-megállapítás érdekében vizsgáltuk és elemeztük: az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, a közlekedési és a távközlési körülményeket, a közműellátottságot, a környezeti hatásokat, az ingatlan, illetve felépítményeinek alapvető paraméterei és ezek alapján állapítottuk meg az értéknövelő és csökkentő tényezők komplex hatását.

A forgalmi érték az objektivitás és a jelenlegi piaci értékviszonyok szem előtt tartásával került megállapításra.

### ***Megállapítások és korlátozó feltételek***

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a Megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben. A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyoneértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének/tulajdonosának szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

### ***A piaci érték definíciója***

A jelen vagy értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

**„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között; amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”**

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindkettő úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolják az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

### ***Az értékelés fordulónapja***

A jelen értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés fordulónapján érvényesek voltak. Jelen értékelés fordulónapja: **2017. november 7.**

7)

**3. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

(Kiállítva a 2017.10.26.-i nem hiteles tulajdoni lap másolata alapján)

**Ingatlan címe:** Vác, Papvölgy dűlő  
**Helyrajzi szám:** 4747/13  
**Megnevezése:** Területe:  
*beépítetlen terület* 144 m<sup>2</sup>  
**Széljegyek:** nincs  
**Tulajdonosai:** VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
Tul. hányad: 1/1

**Tul. lap III. része:**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

#### 4. Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége

##### A település bemutatása

A Dunakanyar központjaként ismert település Pest megye negyedik legnagyobb lélekszámmal rendelkező városa, egyúttal vonzó idegenforgalmi célpont – egyrészt 900 éves történelme, másrészt gazdag kulturális élete miatt. Katolikus püspöki székhely.

<i>Település neve:</i>	<i>Vác</i>
<i>Teljes népesség:</i>	<i>33 169 fő</i>
<i>Területe:</i>	<i>61,60 km<sup>2</sup></i>
<i>Régió:</i>	<i>Közép – Magyarország</i>
<i>Megye:</i>	<i>Pest</i>
<i>Járás:</i>	<i>Váci</i>
<i>Jogállás:</i>	<i>város</i>

##### Napjainkban

Mára a város gazdasága ismét átalakulóban van: a régi állami monstrok magántulajdonba kerültek, az egykor több ezer munkást foglalkoztató Dunai Cement Műből (DCM) Duna-Dráva Cement (DDC) lett, és az adminisztrációt végző személyzetet kívül szinte minden dolgozót elbocsátottak, gépek végzik a régi dolgozók munkáját. Az egykori Taurus gumigyár üzemeltetője a Henkel lett, ami profilváltással is járt.

Gyorsforgalmi útja (M2) és tekintélyes múltja azonban ma is vonzóvá teszi a várost: 1990 óta komoly mértékű külföldi működő tőke települt be, s az újonnan épült ipari parkban a Zollner elektronikai gyár mellett az IBM üzemében is éjjel-nappal szerelik össze a számítógép-alkatrészeket.

Miközben a városhatárban winchestereket szerelnek össze, a belvárosban sem múlt el az időváltozás nélkül: valamennyi nagyobb európai és magyar bank és biztosítótársaság rendelkezik fiókkal Vác "Váci utcájának" számító Széchenyi utcában.

2007-ben évtizedekig tartó folyamatos termelés után bezárták a nagy múltú FORTE fotokémiai cikk-gyárat, mely a rendszerváltás előtt a szocialista blokk országait látta el fotokémiai termékekkel, és amely munkahely miatt eredetileg megépült az egész alsóvárosi lakótelep.

Forrás: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

### ***Az ingatlan fekvése és környezete***

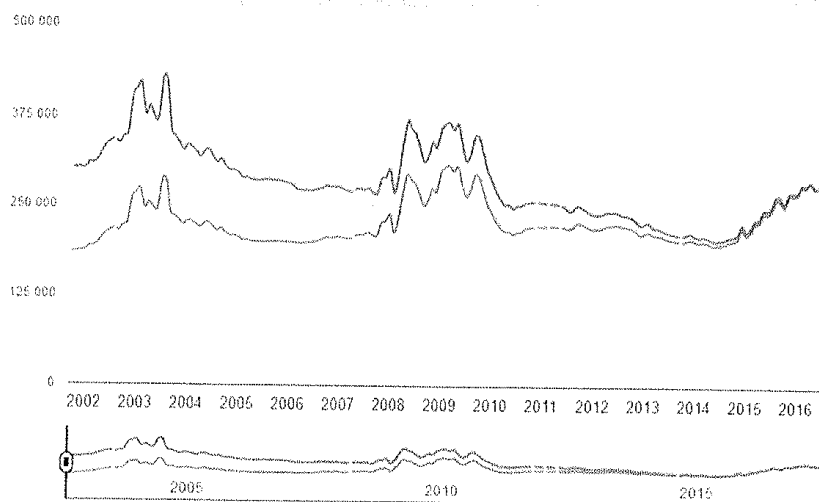
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 27 km-re fekvő, közel 34 ezer lakosú település, Vác városának belterületén, a Papvölgy dűlő elnevezésű városrészben (Deákvár északi részén, a 2/A jelű autópályát mellett) helyezkedik el. Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A település ellátottsági és természetes adatai kedvezőek.

A környezetében jellemzően családi házas ingatlanok találhatóak, a városrész az elmúlt években látványos változáson ment keresztül. A településen általánosnak tekinthető telek-hiánynak köszönhetően sorra épülnek az új építésű lakóingatlanok.

Az ingatlantól kb. 3,5-4 km-re helyezkedik el Deákvár központja, ahol orvosi rendelő, iskola, óvoda, posta és gyógyszertár is található. Az ingatlan közvetlen környezetében ezen szolgáltatások nem érhetők el (periférián való elhelyezkedés). Az ingatlan előtti utca még földút (zúzott kőborítással), a műút távolsága kb. kb. 70-100 méter, járdakialakítása nincs. A csapadékvíz elvezetése felszíni.

### ***A város ingatlanpiaca***



A diagramon Vác területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.

Lakóingatlanok esetén Vác településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 219 435 forintról 272 455 forintra nőtt, ami 53 020 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2017 februárjában a legmagasabb négyzetméter ár 395 348 forint, a legalacsonyabb 140 740 forint, valamint az átlagár 277 219 forint.

f)

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	közepes	<b>erős</b>

<b>Fekvés:</b>	nagyon gyenge	1
<b>Környezet:</b>	gyenge	2
<b>Értékesíthetőség:</b>	nagyon nehéz	2

**Megközelíthetőség:** a történelmi Magyarországon a Felvidék határának számító város a Dunakanyarban fekszik, a Duna folyam bal partján, a Naszály hegy lábánál. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval a 2-es főúton és a 2/A gyorsforgalmi úton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt zónázó vonatokkal a MÁV 70-es számú Budapest–Vác–Szobvasútvonalán, autóbuszon vagy biciklivel a Duna mellett futó Budapest-Szob kerékpárúton, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is. A Dunán egész évben közlekedő rév köti össze Tahitótfaluval, így Esztergom vagy Szentendre felől is megközelíthető a város. Amióta megépült a 2/A út (M2 autópálya), a Budapest – Ipolyság – Krakkó útvonal elkerüli a várost.

#### 5. A telek leírása

A 144 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan szabálytalan négyszög alakú, **gondozatlan, elhanyagolt**, közel sík felszínű, környezetszennyezés nem vélemezhető (sem fizikai, sem biológiai). Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk. Körbekerítve nincs, a belső telekhatárok mentén beépítetlen terület és közút minősítésű ingatlanokkal szomszédos. Az ingatlan megközelíthetősége problematikus, hiszen a szabályozási terven jelölt Taliga utca kialakítva egyelőre nincs, így csak a szomszédos ingatlanokon keresztül lehet elérni. A telek növényzetileg juhar- és akácfákkal beültetett, tekintve a 2/A jelű autótút védősávját alkotja, szinte az egész területe a védősávon belül helyezkedik el.

A Megbízó korábbi, szóbeli tájékoztatása alapján, a telken közműcsatlakozások nincsenek. A közművek az utcában érhetők el (víz-, villany-, gáz- és csatornahálózat).

<b>Közművesítettség:</b>	
Vízellátás:	utcában
Szennyvízelvezetés:	utcában
Gázellátás:	utcában
Elektromos energia:	utcában

Az összkép gyenge.



**Övezeti besorolás: Lke-1**

„Az Lke jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetei a jellemzően szabadonálló, illetve oldalhatáronálló beépítésű és laza beépítettségű lakóterületeket szabályozzák.

Az Lke-1 jelű építési övezetben a további előírások:

- a.) A 30% feletti lejtésű területeken az építés csak a terep környezethez igazodó, szabályszerű rendezése után engedett.
- b.) Amennyiben a tereplejtési viszonyok a 15%-ot meghaladják, az engedélyezési tervhez minden esetben szükséges 1:200 méretarányú rétegvonalas helyszínrajz készítése, a fák, bokrok megjelölésével, a terep tervezett rendezésével, az épület elhelyezésével.
- c.) Vízfogyasztással járó funkció a normálzóna (150m Balti felett) felett csak az esetben létesíthető (maradhat fenn), ha a vízművek által igazolt nyomású vízfogyasztás biztosított.

*(Vác Város Helyi Építési Szabályzata 7. számú módosítás)*

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Építési övezeti jelölés	beépítés, jellemző típusa	Kialakítható új telek legkisebb területi értéke (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		megengedett legnagyobb beépítettség, %	megengedett legnagyobb beépítettség, közepes zóna alatt, %	megengedett legnagyobb színterületi ráta (többször m <sup>2</sup> )	legkisebb kialakítandó épületmagasság (m)	megengedett építménymagassága	
			szélessége (m)	mélysége (m)					legkisebb (m)	legmagyobb (m)
Lke-1	SZ	1000	20	50	15	20	0,4	75	3,0	5,0*
Lke-2	SZ	900	20	40	20	30	0,4	70	3,0	6,5*
Lke-3	SZ	700	16	40	20	30	0,6	70	3,0	6,0
Lke-4	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	5,0
Lke-5	SZ	700	16	40	25	35	0,5	65	3,0	6,5
Lke-6	SZ	750	20	-	25	35	0,6	65	3,0	5,0
Lke-7	SZ	1200	30	-	30	45	0,6	55	3,0	5,0
Lke-8	SZ	900	22:35	40:30	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-9	SZ	700	14	35	30	40	0,6	60	3,5	6,5
Lke-10	SZ	3500	40	-	30	50	0,6	50	4,5	6,0
Lke-11	SZ	700	16	30	30	40	0,6	60	4,5	6,0
Lke-12	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	4,5	6,0
Lke-12a	SZ	500	16	30	30	35	0,6	65	3,5	4,5
Lke-13	SZ	500	16	30	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-14a	O	700	18:40	30:20	30	40	0,5	60	3,0	5,0
Lke-14b	O	400	14	25	30	40	0,5	60	3,0	5,0
Lke-15	O	700	16	35	20	30	0,4	60	3,0	6,0
Lke-16	O	700	8	-	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-17	Ikr	400	18	35	30	40	0,5	60	3,5	5,0
Lke-18	Ikr	500	13	20	30	40	0,7	60	3,5	6,0
Lke-19	Ikr	500	13	20	30	40	0,6	60	3,5	7,5
Lke-20	O	1000	18	50	30	30	0,5	60	3,5	5,0
Lke-21	SZ	720	20	30	20	30	0,6	65	3,5	6,5

7)



**6. Értékelés szempontjai, értékbecsítő tényezők**

**Értéknövelő tényezők:**

- eltérő terület

**Értéksökkentő tényezők:**

- kínálati árkorrekció
- beépíthetőség
- megközelíthetőség
- esztétikai állapot
- meglévő közművek
- kerítettség hiánya
- 2/A jelű autópályát védősávjának negatív hatása

## 7. Értékmeghatározás

A telekérték meghatározása			
A telek területe (m <sup>2</sup> )	144	Besorolása:	Lke-1

## A környezet fajlagos telekárai

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	Hrsz: 4747/13	Vác, Hegymester utca	Vác, Hegymester utca	Vác, Hegymester u. 34.	Vác, Alfány dűlő	Vác, Kosdó út
Művelési ág/övez. besor.	Lke-1	Lke-1	Lke-1	Lke-1	Lke-1	Lke-2
Közművesítettség	utcában	összközmű	összközmű	összközmű	nincs	víz, villany, gáz
Megközelíthetőség	földút	földút	földút	földút	földút	aszfaltút
Telek mérete [nm]	144	1 018	1 960	1 797	1 583	1 414
Ár / Kínálati ár [Ft]		13 600 000	18 900 000	19 000 000	21 500 000	16 900 000
Eladás éve		2 017	2 017	2 017	2 017	2 017
Fajlagos érték [Ft/nm]	11 822	13 360	9 643	10 573	13 582	11 952
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)	ingatlan.com adatbázis (kínálati)

## A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Beépíthetőség		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépítettség						
Alak, forma, területi m.		5%	10%	10%	10%	10%
Fekvés						
Elhelyezkedés						
Megközelíthetőség						
Domborzat és lejtésvisz.	megközelíthetőség	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra						
Észleltikai benyomás		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Környezeti szenny.						
Meglévő közművek		-10%	-10%	-10%		-8%
Kerítettség					-5%	
Civilizációs környezet						
Hatósági előírások						
Hasznosíthatóság	2/A jelű autótű védősívjának hatása	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Összes módosítás		-65%	-60%	-60%	-55%	-53%
Módosított átlag alapár	4 898	4 676	3 857	4 229	6 112	5 617
Módosított átlag alapár kerekítés után	4 900					

## A telekérték megállapítás

T <sub>1</sub> =	m <sup>2</sup> x	Ft / m <sup>2</sup> =	Ft
	144	x	4 900
<b>Összesen:</b>			<b>705 600 Ft</b>
			<b>700 000 Ft</b>

A 2017. évi aktuális saját irodai tapasztalatok és társirodai összehasonlító adatok, internetes ingatlanportálok hirdetései és illetékhivatali árak összegzéseként kimutatható, hogy az értékelés területén a hasonló jellegű, adottságú, méretű ingatlanok eladásai nagy átlagban 1 MFt között mozogtak.

Piaci adatokon alapuló érték:	700.000 Ft
Súlyozás:	100%
Végleges forgalmi érték:	700.000 Ft

Mindezek alapján a **2600 Vác, Papvölgy dűlő, 4747/13 hrsz.-ú ingatlan** aktuális piaci – forgalmi értékét, kerekítve

**700.000,- Ft-ban, azaz  
Hétszázézer Forintban**

határozzuk meg.

A becstült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásként szolgálhat bármely üzleti célú megállapodáshoz.

Végleges értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani.

A becstült érték stabil ingatlanpiaci viszonyok között kilencven napig érvényes.

Göd, 2017. november 7.

Értékelte:



**SOLUTIO BT.**

2131 Göd, Pesti út 32.

Adószám: 21359153-2-13

Nagy Emil

(béjegyzési szám: 719/2001)

(PMK szám: 1602/2008)

Közgazdász - Felsőszintű értékbecslő

Minősített termőföld értékbecslő

Solutio Ingatlaniroda

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vác, József Hivatali Földhivatali Osztály  
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/56972/2017

2017.10.26

VÁC

Szektor : 53

Rölkörület: 4747/13 helyrajzi szám

2600 VÁC Papolygy úti 4747/13 HRSG. "Értékelés alatt"

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat. t. jöv.		alaprészlet adatai	
			k. filli	ha m2	ter.	kat. jöv.
Kivett beépítetlen terület	0	144	0,00			

1. bejegyző határozat: 37434/2006.05.12

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a CAT E-szolgáltatás bevezetésével.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33360/1994.04.20

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 33360/1994.04.20

jogcím: kiszájitás tulajdoni hányad: 0/1 44748/1997.10.11

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁKOS GYÖRÖGÖZSÉG

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**FOTOMELLÉKLET:**

Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/13

*Solutio*

HOME



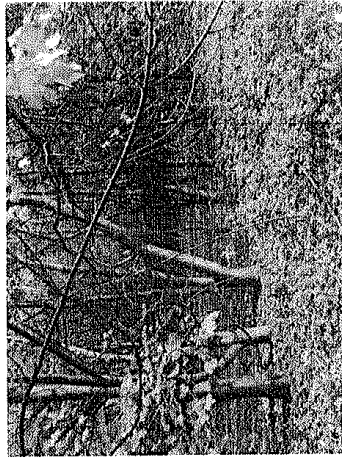
01 Jellemző utcakép



02 Az ingatlanról készített felvétel (K)



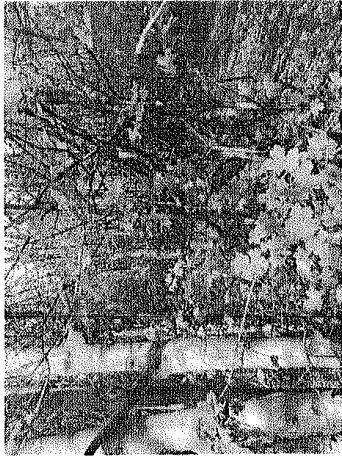
03 Az ingatlanról készített felvétel (É)



04 Az ingatlanról készített felvétel (2/A a háttérben)



05 Az ingatlanról készített felvétel (É)



06 Az ingatlanról készített felvétel (D-K)

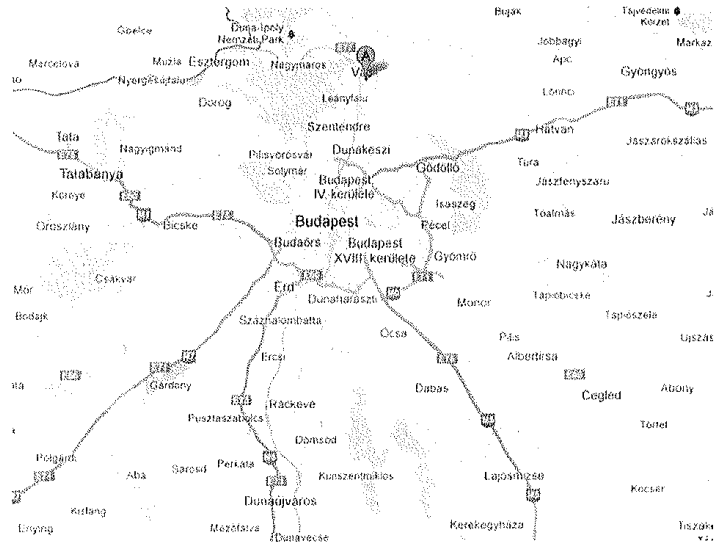




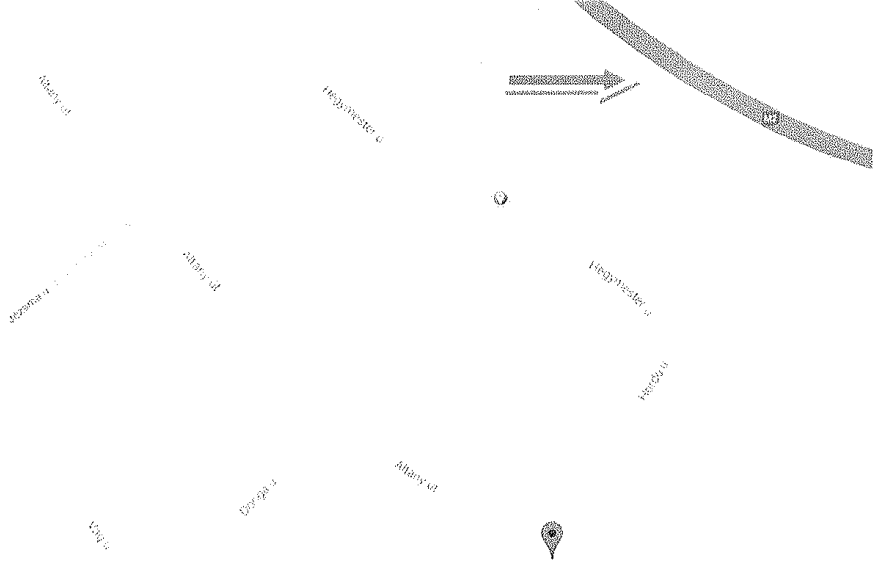
12)

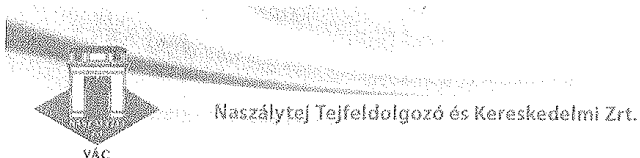
<b>TÉRKÉPMELLÉKLET</b>	<i>Solutio</i> SZÉKESVÉRTÉKELÉS
2600 Vác, Papvölgy dűlő Hrsz: 4747/13	

**AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**



**AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE**





Cím: 2600 Vác, Deákvári fasor 10.  
Telefon: + 36 (27) 518-170  
Telefax: + 36 (27) 518-182  
E-mail: naszalytej@naszalytej.hu  
Internet: www.naszalytej.hu

OV# / 1474 - 1 / 2c  
8

Váci Városfejlesztő Kft.  
2600 Vác, Köztársaság út 34.  
Dr. Varga Borbála részére

Tisztelt Dr. Varga Borbála!

Hivatkozva személyes találkozóinkra valamint telefonos egyeztetésünkre, Társaságunk azzal a kérelemmel fordul Önökhöz, hogy az általunk bérelt műhelycsarnok (Vác, Park u. 3. „volt Remondis”) rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges javítási munkálatait végeztessék el.

Ezen munkákra ajánlatokat is nyújtottunk be, melyeket jelen levelünkhöz is csatolunk. Sajnálatos módon a tető több helyen is beázik, így az ott tárolt készletek károsodnak, valamint a megközelítés is nehézkes a régi tönkrement kiskockakő burkolaton.

Az ajánlatokban szereplő összegek:

- tetőjavítás: 361.750 Ft + 27% ÁFA + 749.170 Ft + 27% ÁFA = 1.110.920 Ft + 27% ÁFA
- útjavítás: 2.874.270 Ft + 27% ÁFA
- összesen: **3.985.190 Ft + ÁFA**

Lehetséges megoldásnak tartjuk a költségek bérleti díjba történő beszámítását is.

Tisztelettel:

Kuk Títus  
vezérigazgató

NASZÁLYTEJ  
Tejfeldolgozó és Kereskedelmi  
Zártkörű Részvénytársaság  
2600 Vác, Deákvári fasor 10.  
Adószám: 12031304-2-13

A bérleti jogviszony  
meghosszabbítását  
is kéri.

Vác, 2017. 10. 03.

Mell.: 2 pld. ajánlat

Az ABA 2000 kft által 2017.07.27-én

adott ajánlat szerinti, valamint a

Váci Utcaútó kft által 2017.07.27-én

adott ajánlat szerinti tetőjavítási és útjavítási

munkák elvégzését műhelyi szempontból javasolom

szervezési kérdést támasztom.

2017. 11. 08.

## ÁRAJÁNLAT

Címze Naszálytej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Zrt.  
 Simor Zoltán Úr!  
 részére

Tárgy: Csarnok előtti tönkrement kiskockakőburkolat cseréjére vonatkozó árajánlat.

Tisztel Simor Zoltán Úr!

Megköszönve megtisztelő árajánlatkérésüket, helyszíni felméréseink alapján, megküldjük Önöknek a kiskockakőburkolat cseréjére vonatkozó árajánlatunkat.

1. Aszfalt szélek vágása.	556,0 m	510 Ft	283 560 Ft
2. Aszfaltburkolat bontása bontott anyag elszállításával.	6,2 m3	14 850 Ft	92 070 Ft
3. Betonburkolat bontása bontott anyag elszállításával.	2,0 m3	15 950 Ft	31 900 Ft
4. Kiskockakőburkolat bontása betonagyazatból kibontott kiskockakő elszállításával.	96,0 m2	850 Ft	81 600 Ft
5. Beton burkolatalap készítése 20 cm vtg.-ban C6-24/FN minőségű betonból.	1,6 m3	18 985 Ft	30 376 Ft
6. Emulzió permetezése 0,5kg/m2.	204,9 m2	220 Ft	45 078 Ft
7. Aszfaltburkolat készítése 10 cm vtg.-ban AC-11 kopó 50/70 aszfaltból, (kézi bedolgozással).	204,9 m2	8 290 Ft	1 698 621 Ft
			<u>2 263 205 Ft</u>
		ÁFA 27%:	<u>611 065 Ft</u>
		<b>Összesen:</b>	<b>2 874 270 Ft</b>

Árajánlatunkkal kapcsolatos egyeztetésre bármikor állunk szíves rendelkezésükre.

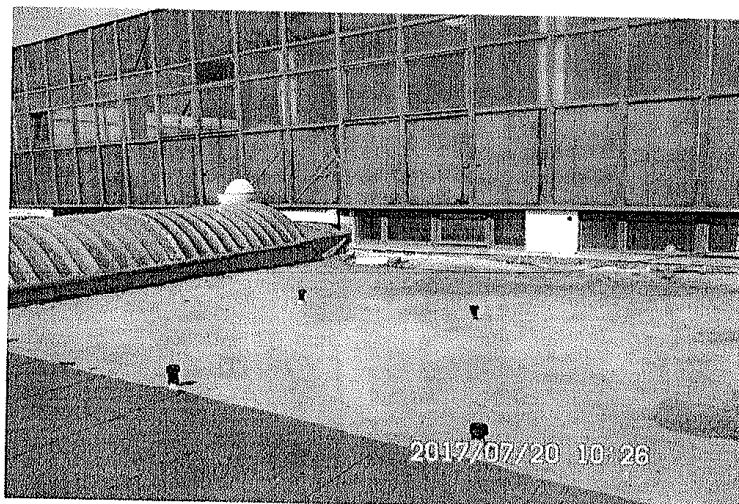
Tisztelettel:

Szászné Pintér Erika  
 ügyvezető

Vác, 2017. július 21.

8)

*Ajánlat  
lapostető csapadékvíz elleni szigetelés feltjavítási és felújítási  
munkára*



**NASZÁLYTEJ ZRT  
VÁC, DEÁKVÁRI FASOR 1.**

2017. július 27.

**ABA 2000**

Ipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
1164 Budapest, Szántó u. 14.  
e-mail: [ferenc.siket@tetoszigetelo.hu](mailto:ferenc.siket@tetoszigetelo.hu)  
web: [www.tetoszigetelo.hu](http://www.tetoszigetelo.hu)

Tárgy: Ajánlat megküldése  
Levélszám: 17-27/073  
Ügyintéző: Hárnyé Bor Anita  
Tel. + Fax.: 222-8500  
Műszaki vezető: Siket Ferenc  
Tel.: 06-20-9380-336

**FEHÉR ATTILA** részére

Tisztelt Uram!

Köszönettel vettük felkérésüket a

**VÁC, DEÁKVÁRI FASOR 1.  
NASZÁLYTEJ ZRT**

lapostetőszakasz csapadékvíz elleni szigetelés feltöltési és felújítási munkálataival kapcsolatosan, melyre az alábbiakban adjuk meg kivitelezői ajánlatunkat.

*Az ajánlat 1 db teljes vízgyűjtő szigetelés felújítási munkáját és az egyéb tetőrészeken található hibák feltöltési munkáját tartalmazza.*

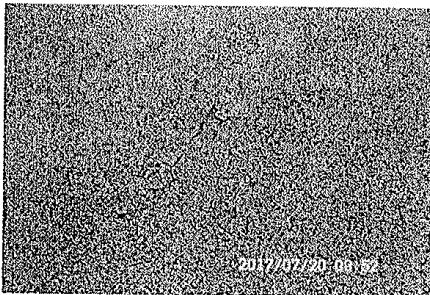
**1. Ajánlatadás alapja:**

Ajánlatunkat helyszíni szemle, ill. felmérés alapján adjuk meg.

**2.1 Állapotleírás röviden:**

**Feltöltés:**

A tetőn több helyen repedéseket, leváló lábazatokat találtunk. Több összefolyónál tapasztaltuk, hogy az idom elvált a szigeteléstől.



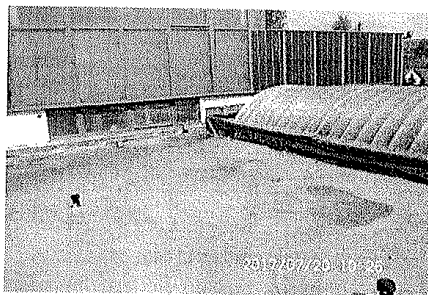
**Vízgyűjtő felújítási munkája:**

A tetőn 2017. július 20.-án tartottunk helyszíni bejárást, ill. felmérést. A tető egyenes rétegrendű, belső vízelvezetésű, rendeltetés szerűen nem járható melegtető. A csapadékvíz elvezetése 1 db kb. 100 mm átmérőjű tetőösszefolyóval történik.

Az összefolyókból a lombkosarak hiányoznak, a tetőre kerülő hulladék (pl: falevél) akadálytalanul kerül a lefolyórendszerbe eltömődéseket okozva.



Jelenleg egy oxidált bitumenes lemezfedés van a tetőn, ezüstszínű fényvédelemmel ellátva. A fényvédelem kopott, repedezett, a szigetelés megfelelő védelmét ellátni nem képes.



A tető felületen két oldalról polirabonát felülvilágító határolja. A csatlakozó falazott szerkezetek állapota megfelelő.



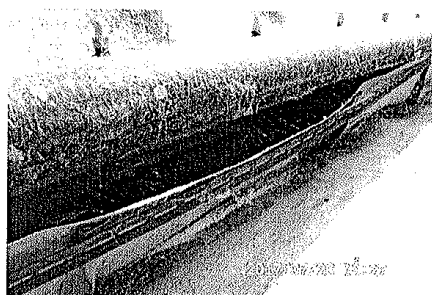
#### Csomópontok:

Lapostetők bádgoszerkezeteinél a legkomolyabb problémák a horganylemez nagy hőmozgásából adódnak. Hőmérséklet-ingadozás hatására (napszakonként, évszakonként) a vonalmenti bádgos szerkezetek hosszukat változtatják, ill. amennyiben erre nincs módjuk (a bádgos szerkezet rögzítve van), az anyagban komoly feszültségek jelentkeznek. Ezek a hosszak, ill. feszültségek a hőingadozás szerint állandóan változnak. Mindezek hatására a bádgos szerkezet egyenetlenné, hullámossá válik, forrasztásoknál reped, elválik a falsíktól, nem biztosítja az adott csomópont vízhatlan kialakítását. A megsérült fémszerkezet alá jutó csapadékvíz a szigetelés alá jutva beázást okoz.

A másik probléma a bádgos szerkezet és a bitumenes szigetelés csatlakozási vonalának kialakításakor jelentkezik, ugyanis a két anyag hőmozgása jelentősen eltér egymástól, így hőingadozás hatására a méretüket különböző mértékben változtató anyagok (bitumenes alapú szigetelés – bádgos szerkezet) csatlakozási vonalában nyíró feszültségek keletkeznek, mely hatására a két anyag idővel elválik egymástól. Ezek a helyeken a csapadékvíz szintén a vízszigetelés alá juthat. Az újabb, sokkal jobb fizikai és mechanikai tulajdonságokkal rendelkező modifikált bitumenes lemezek megjelenése óta az egyes szigetelő anyaggyártók által kiadott alkalmazástechnikai leírásokban is az eddigi bádgos szerkezeteket poliészter, vagy üvegszövet (nem üvegfátyol) erősítéses modifikált bitumenes lemezekkel alakítják ki. A modifikált bitumenes lemezek csomópontoknál történő alkalmazásánál semmilyen hőmozgási, ill. hőmozgás különbségből adódó probléma nem jelentkezik.

Felépítményszegély: Horganylemezről készült, felül kampós szöggel lezárva. A bádgos szerkezet több helyen elvált a falsíktól.

Lejtésviszonyok: Az árajánlat a jelenlegi lejtésviszonyok megtartásával készült. A tetőn jelentősebb vízmegállást nem tapasztaltunk.



## 2.2 Mit vegyünk figyelembe tetőfelújítás során?

Munkáinknál a széleskörű megrendelői igényekhez igazodva több megoldásra és anyagra adunk műszaki ajánlatot. Az egyes műszaki javaslatok különböző élettartamra nyújtanak megoldást, ezért az ajánlatok áttekintése előtt javasoljuk a következők végiggondolását:

### 1. Megfelelő anyag kiválasztása

A felújítások várható élettartamát nagyban meghatározza a beépített anyagok minősége, mechanikai tulajdonsága. Ajánlatunkban két anyagra vonatkozó műszaki megoldást talál: egy kiváló minőségű, osztrák vagy német gyártmányú SBS modifikációjú bitumenes lemez alkalmazására (3.2 illetve 3.4 műszaki megoldások) illetve – a kialakult nagy árverseny miatt – egy olcsóbb, gyengébb mechanikai tulajdonságokkal rendelkező, a mai építőipari gyakorlatban általánosan alkalmazott, olasz gyártmányú APP lemez beépítésére (3.1 illetve 3.3 műszaki megoldások) vonatkozót.

Megrendelőink közel 80%-a a felújításhoz - magasabb ára ellenére - az SBS modifikációjú lemezeket választja, azok kiváló mechanikai tulajdonságai miatt. Az SBS modifikációjú lemezekkel készült tetők várható élettartama jóval meghaladja az APP modifikációjú lemezzel készült tetők élettartamát az anyag jobb rugalmassági, hideghajlítósági tulajdonságai miatt.

### 2. Rétegszám

A szigetelés élettartama megnő kétrétegű szigetelés készítésével. A tetőszigetelés mechanikai tulajdonságait nagyrészt a záróréteg mechanikai tulajdonságai határozzák meg, de az alsó réteg beépítésével egyrészt a szigetelés vastagságát növeljük, másrészt a tető páratechnikai problémáit javítjuk. A két rétegben a lemezcsatlakozási vonalakat egymástól eltolva alakítjuk ki, így a beázásmentesség biztonsága megnő.

### 3. Csomópontok kialakítása

A Budapesti Műszaki Egyetemen készült felmérés szerint a tetőbeázások több, mint 80%-a csomópontok (attikák, lábazatok, tetőösszefolyók) környezetében alakul ki. Nagyon sok cég ajánlata nem tartalmazza a csomópontok szakszerű kialakítását, ami megnehezíti az ajánlatok összehasonlítását. A tetők beázásmentessége csak a csomópontok szakszerű felújításával együtt biztosítható!

Javasolom, hogy csak olyan műszaki megoldást fogadjanak el, mely tartalmazza minden csomópont (attika falak, falszegélyek, párkányszegélyek) bádogos szerkezetének bontását, és korrekt kialakítását, lehetőleg a vízszintes szigetelés anyagából (modifikált bitumenes lemez).

A régi, deformálódott, repedezett bádogos szerkezet meghagyásával készülő vízszigetelés-felújítás magában hordozza a következő hiba lehetőségeket:

- az új szigetelés és a régi bádogos szerkezet kapcsolatánál folyásiránnyal ellentétes toldás alakul ki, mely fokozottan veszélyes,
- a régi bádogos szerkezet és az új vízszigetelés csatlakozási vonalában a két anyag hőmozgás-különbsége miatt rövid időn belül elválások alakulhatnak ki, mely szintén beázásokat eredményezhet.
- a bádogos szerkezet jelenlegi repedezésein, ill. azok esetleges javítása esetén is, a hőmozgás okozta igénybevétel miatt rövid időn belül újólag megjelenő repedéseken, forrasztás-elválásokon továbbra is bejut a csapadékvíz, mely közvetlenül a vízszigetelés alá jutva beázásokat okozhat.
- az attika bádog meghagyásával a csomópont nem alakítható ki az ÉMSZ (Épületszigetelők és Tetőfedők Magyarországi Szövetsége) Tetőszigetelések tervezési és kivitelezési irányelveinek megfelelően

- A fentiek alapján, és a MAGYAR ÉPÜLETSZIGETELŐK SZÖVETSÉGÉNEK irányadását figyelembe véve hibás és veszélyesnek nevezhető az a jellegű "felújítás", amikor a bádogos szerkezetet meghagyva a felújítás csak az egyszerűen és kis ráfordítással kivitelezhető vízszintes felület szigetelésével merül ki. A beázási hibák fő okozóinak feltűjtését, mivel az költségesebb, és esetleg komolyabb szakemberanyag is szükséges lenne elvégzéséhez, egyszerűen elhagyják, mondván "a bádog jó, csak át kell forrasztani itt-ott".

#### 4. Megfelelő kivitelező kiválasztása

A tetőszigetelési hibák nem kis része a szakszerűtlen, hanyag munkavégzés miatt alakul ki. Javasoljuk minden esetben megfelelő referenciákkal, sokéves tapasztalattal bíró szakcégek felkérését a munkák kivitelezésére.

**Összegezve:** Sokéves tapasztalatunk szerint a lapostetők hosszútávú beázásmentességét lehetőleg 2 rétegű bitumenes szigeteléssel lehet megoldani, ahol zárórétegnek megfelelő minőségű, poliészterbetétes, SBS modifikált bitumenes lemez beépítését javasoljuk. A felújításnak minden csomóponton ki kell terjednie, és a vízszigetelés anyagából kell készülnie!



## 2.3 Az árajánlatban szereplő anyagok bemutatása

## Záró lemezek

	A tetőn jelenleg alkalmazott szigetelőanyag tulajdonságai	DÖRRKUPLAST E-KV-4S vagy BÜSSCHER BARUPLAN KVD E-45K osztrák gyártmányú poliészterbetétes, SBS modifikált bitumenes lemez	SUPERSEAL NT vagy PLUVITEC EVOTEC PA vagy MAPEI TREND HS Mineral 4,5 kg 4,5 kg/m <sup>2</sup> olasz gyártmányú poliészterbetétes, APP modifikált bitumenes lemez
Hideghajlíthatóság.	+5 °C	-20 °C	-10 °C
Lágyuláspont	60 °C	110 illetve 100 °C	140 °C
Szakadó nyúlás H/K	2%	40/40 % illetve 50/55%	35/35 %
Szakító erő H/K	300 N/50 mm	1050/1050 N/50mm	450/350 N/50mm
Hordozóréteg		220 g/m <sup>2</sup> poliészter	

Felhívom a figyelmüket az ajánlatunkban szereplő osztrák gyártmányú DÖRRKUPLAST vagy BÜSSCHER SBS modifikált bitumenes lemez kiemelkedő minőségére, tulajdonságaira, mely nagy hidegben (-20 °C) is megtartja rugalmasságát, az anyag nem reped, nem törik.

Magyar éghajlati körülmények között előfordul a -20°C hideg is. Fontos, hogy szigetelő lemez ilyen időjárási körülmények között is rugalmas maradjon. A „-10°C, -12°C” hideghajlíthatóságú lemezek, nem tartják meg rugalmasságukat nagy hidegben, mely a szigetelő lemez összeropadását eredményezheti. Ilyen bitumenes lemezeket általában Olaszországban gyártanak, ahol nincs olyan hideg, mint Magyarországon. Az Ausztriában, Németországban gyártott lemezek minősége jobban megfelel a magyar időjárási körülményeknek, ezek a lemezek hosszabb távú megoldást adnak a lapostetőkn.

*Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a szigetelés zárórétegeként csak jó minőségű, megfelelő tulajdonságokkal rendelkező modifikált bitumenes lemezt válasszanak, mely nagymértékben befolyásolja az elkészült szigetelés élettartamát. E feltételeknek olyan modifikált bitumenes lemezek felelnek meg, amelyek poliészter hordozóréteggel vannak ellátva, ill. a bitumen hideghajlíthatósága legalább -20 °C legyen. A +5°C vagy -5°C hideghajlíthatóságú anyagok ezen hőmérsékletnél hidegebb időben elveszítik rugalmasságukat, bármilyen szerkezeti-, vagy aljzatmozgásra elszakadnak. Az ún. „GV 4”-es bitumenes lemez, mely a legolcsóbb és egyben leggyengébb minőségű anyag, már +5 °C alatti hőmérsékleten elveszíti rugalmasságát, merevvé, rideggé válik. Az üvegfátyol hordozóréteg ráadásul nagyon gyenge, szakad, mint a papír. Az ajánlatunkban szereplő zárólemez – 20°C-ig rugalmas, a poliészter hordozóréteg nagy szakítóerővel, ill. szakadónyúlással rendelkezik (40%) a tetőn jelentkező bármilyen repedést, mozgást az anyag még téli körülmények között is gond nélkül áthidal.*

## 3. Ajánlati ár és szavatosság:

**FOLTJAVÍTÁS:**

**3.0 Csapadékvíz elleni szigetelés feltjavítása 1 réteg palazúzalék fényvédelemmel ellátott, SBS modifikált bitumenes lemezzel, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva**

## 1. vízszigetelés feltjavítása vízszintes felületen

- vízszintes felület tisztítása
- csapadékvíz elleni szigetelés záró rétegének feltjavítása poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva
- egyéb költségek: gáz felhasználás, silt lehordása és elszállítása, anyagmozgatási költség  
40 m<sup>2</sup> a+d.: 4.490 Ft/m<sup>2</sup> + Áfa A+D: 179.600 Ft + Áfa

## 2. összefolyó cseréje vízszintes felület feltjavításával

- meglévő tetőösszefolyók elbontása
- új DUTRAL típusú tetőösszefolyók beépítése alátét bitumenes lemez elhelyezésével, a vízszigeteléssel vízhatlanul összeépítve
- csapadékvíz elleni szigetelés záró rétegének feltjavítása poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva ( 1m<sup>2</sup>)
- egyéb költségek: gáz felhasználás, silt lehordása és elszállítása, anyagmozgatási költség  
7 db a+d.: 14.900 Ft/db+ Áfa A+D: 104.300 Ft + Áfa

## 3. vízszigetelés feltjavítása függőleges felületen

- csapadékvíz elleni szigetelés záró rétegének feltjavítás poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel felépítményekre, uttkatábazatra 20 cm magasságig felvezetve, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva, vízszintes szigetelésre letalpalva
- egyéb költségek: gáz felhasználás, silt lehordása és elszállítása, anyagmozgatási költség  
15 fm a+d.: 4.190 Ft/fm+ Áfa A+D: 62.850 Ft + Áfa

## 4. kiszállási költség

1 alkalom d.: 15.000 Ft/alk. + Áfa D: 15.000 Ft + Áfa

**Az összes javítás vállalási ára:**

**361.750 Ft + 27 % ÁFA**

**Megjegyzés:**

Kivitelező az általa feltjavított tető beázás mentességére szavatosságot vállalni nem tud. (szavatosságot vállalni csak teljes vízgyűjtő felület (magas ponttól magas pontig) szigetelésének felújítása esetén tudunk vállalni).

**VÍZGYŰJTŐ SZIGETELÉSÉNEK FELÚJÍTÁSA:**

3.1 Csapadékvíz elleni szigetelés javítása 1 réteg SUPERSEAL vagy PLUVITEC vagy MAPEI TREND HS (olasz) APP modifikált bitumenes lemezzel (Hideghajlíthatóság: -10 °C) (részletezve lásd 10-11. oldalon)

vállalási ára: 549.810. Ft + 27 % ÁFA  
szavatosság: 5 év  
várható élettartam: 6-8 év

3.2 Csapadékvíz elleni szigetelés javítása 1 réteg DÖRRKUPLAST vagy BÜSSCHER BARUPLAN (osztrák) 4 mm vastag SBS modifikált bitumenes lemezzel (Hideghajlíthatóság: -20 °C) (részletezve lásd 12-13. oldalon)

vállalási ára: 609.770. Ft + 27 % ÁFA  
szavatosság: 6 év  
várható élettartam: 8-10 év

3.3 Csapadékvíz elleni szigetelés javítása 2 réteg SUPERSEAL vagy PLUVITEC vagy MAPEI TREND HS (olasz) APP modifikált bitumenes lemezzel (Hideghajlíthatóság: -10 °C) (részletezve lásd 14. oldalon)

vállalási ára: 679.860. Ft + 27 % ÁFA  
szavatosság: 8 év  
várható élettartam: 10-12 év

3.4 Csapadékvíz elleni szigetelés felújítása 2 réteg bitumenes lemezzel (alsó réteg filcalátétes oxidált lemez, felső réteg DÖRRKUPLAST vagy BÜSSCHER BARUPLAN (osztrák) 4 mm vastag SBS modifikált bitumenes lemez) (Hideghajlíthatóság: -20 °C) (részletezve lásd 15. oldalon)

vállalási ára: 749.170. Ft + 27 % ÁFA  
szavatosság: 10 év  
várható élettartam: 15-20 év

*Javasoljuk a 3.4 műszaki megoldás elfogadását, melyben mind az alkalmazott anyagok magas minősége, mind a csomópontok szakszerű kialakítása a hosszú távú beázás mentességet szavatolja T. Megrendelőnknek.*

**4. Megrendelői térítésmentes szolgáltatások:**

- elektromos áram és vízvételi lehetőség

**5. Munkálatok átfutási ideje:**

Munkakezdés közös egyeztetés alapján, szerződéskötést követő 4-5 héten belül.

Kivitelezés átfutási ideje a kiválasztott műszaki tartalom és időjárás függvényében kb. 2 munkanap

**6. Pénzügyi feltételek:**

Fizetés a számla kibocsátása után 5 napon belül.

**7. Ajánlati kötöttség:**

Kivitelezői ajánlatunkat 2017. szeptember 30-ig tartjuk fenn.

*Ajánlatunkkal kapcsolatos kérdéseire soron kívül állunk rendelkezésére.*

Budapest, 2017. július 27.

Üdvözlettel:

Siket Ferenc  
okl. építőmérnök  
cégvezető

3.1 Csapadékvíz elleni szigetelés javítása 1 réteg SUPERSEAL NT4,5 vagy PLUVITEC EVOTEC PA4,5 vagy MAPEI TREND HS 4,5 kg poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott APP modifikált bitumenes lemezzel

1. Vízszintes felület tisztítása			
85 m2	a.: -	-	
	d.: 30		2.550
2. Csapadékvíz elleni szigetelés záró rétegének készítése SUPERSEAL NT4,5 vagy PLUVITEC EVOTEC PA4,5 vagy MAPEI TREND HS 4,5 kg poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott APP modifikált bitumenes lemezzel, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva			
85 m2	a.: 1.330	113.050	
	d.: 1.150		97.750
3. Meglévő tetőösszefolyók elbontása			
1 db	a.: -	-	
	d.: 1.150		1.150
4. Új DUTRAL típusú tetőösszefolyók beépítése alátét bitumenes lemez elhelyezésével, a vízszigeteléssel vízhatlanul összeépítve			
1 db	a.: 6.100	6.100	
	d.: 3.250		3.250
5. Flexibilis lombkosár elhelyezése			
1 db	a.: 880	880	
	d.: 250		250
6. Meglévő páraszellőzők elbontása			
5 db	a.: -	-	
	d.: 1.150		5.750
7. Új egytagú pára szellőzők beépítése, vízszigetelés záró rétegéhez vízhatlanul csatlakoztatva, modifikált bitumenes gallérozással ellátva			
4 db	a.: 1.750	7.000	
	d.: 1.990		7.960
8. Meglévő bádogos szerkezet illetve szigetelés szükség szerinti elbontása felépítményszegély vonalában			
24 fm	a.: -	-	
	d.: 1.200		28.800
9. Ablak alatti bádogos szerkezet vízzel levágása megmaradó rész mechanikus rögzítése, lábazat bádogos szerkezetének bontása			
9 fm	a.: -	-	
	d.: 1.200		10.800
10. Felületkellősítés hideg bitumenmázzal felépítményszegély, ill. parapett vonalában, vékonyan felhordva és bedörzsölve a fogadófelületbe			
33 fm	a.: 380	12.540	
	d.: 350		11.550
11. Csapadékvíz elleni szigetelés készítése SUPERSEAL NT4,5 vagy PLUVITEC EVOTEC PA4,5 vagy MAPEI TREND HS 4,5 kg poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott APP modifikált bitumenes lemezzel <u>felépítményszegély</u> függőleges felületén, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél vízhatlanul összehegesztve, 10 cm átlapolással, vízszintes szigetelésre letalpalva			
24 fm	a.: 800	19.200	
	d.: 1.250		30.000

12. Csapadékvíz elleni szigetelés készítése SUPERSEAL NT4,5 vagy PLUVITEC EVOTEC PA4,5 vagy MAPEI TREND HS 4,5 kg poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott APP modifikált bitumenes lemezzel <b>parapett</b> függőleges felületén, a könyöklőre felvezetve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél vízhatlanul összehegesztve, 10 cm átlapolással, vízszintes szigetelésre letalpalva			
9 fm	a.: 1.010	9.080	
	d.: 1.500		13.500
13. Szigetelés mechanikus rögzítése felépítményszegély vonalában 10x30x10/1 mm méretű alumínium profillal			
24 fm	a.: 1.000	24.000	
	d.: 990	-	23.760
14. Rugalmas bitumenes kitt tömítés kialakítása felépítményszegély vonalában			
24 fm	a.: 600	14.400	
	d.: 620		14.880
15. PB gáz felhasználás (vízszintes + függőleges felület)			
98 m <sup>2</sup>	a.: 200	19.600	
	d.: -		-
16. Függőleges anyagmozgatás			
1 költség	a.: 38.000	38.000	
	d.: -		-
17. Keletkezett silt anyag lehordása konténerbe			
1 m <sup>3</sup>	a.: 8.500	8.500	
	d.: -		-
18. Silt elszállítás lerakóhelyre			
1 m <sup>3</sup>	a.: 7.500	7.500	
	d.: -		-
19. Anyagigazgatási költség			
1 költség	a.: 18.000	18.000	
	d.: -		-
	<b>Anyag összesen:</b>	297.860	
	<b>Díj összesen:</b>		251.950
	<b>Nettó vállalási ár:</b>	<b>549.810,-</b>	
	<b>ÁFA 27 %:</b>	<b>148.449,-</b>	
	<b>Bruttó vállalási ár:</b>	<b>698.259,-</b>	

**Szavatosság: 5 év**

Megjegyzés: A fenti megoldás páratechnikailag nem tökéletes, gőzhólyagosodás előfordulhat.

3.2 Csapadékvíz elleni szigetelés javítása 1 réteg DÖRRKUPLAST E-KV-4S vagy BÜSSCHER BARUPLAN KVD E-45K poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel

1. Vízszintes felület tisztítása			
85 m2	a.: -	-	
	d.: 30		2.550
2. Csapadékvíz elleni szigetelés záró rétegének készítése DÖRRKUPLAST E-KV-4S vagy BÜSSCHER BARUPLAN KVD E-45-K impregnált poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva			
85 m2	a.: 1.890	160.650	
	d.: 1.150		97.750
3. Meglévő tetőösszefolyók elbontása			
1 db	a.: -	-	
	d.: 1.150		1.150
4. Új DUTRAL típusú tetőösszefolyók beépítése alátét bitumenes lemez elhelyezésével, a vízszigeteléssel vízhatlanul összeépítve			
1 db	a.: 6.100	6.100	
	d.: 3.250		3.250
5. Flexibilis lombkosár elhelyezése			
1 db	a.: 880	880	
	d.: 250		250
6. Meglévő páraszellőzők elbontása			
5 db	a.: -	-	
	d.: 1.150		5.750
7. Új egytagú pára szellőzők beépítése, vízszigetelés záró rétegéhez vízhatlanul csatlakoztatva, modifikált bitumenes gallérozással ellátva			
4 db	a.: 1.750	7.000	
	d.: 1.990		7.960
8. Meglévő bádogos szerkezet illetve szigetelés szükség szerinti elbontása felépítményszegély vonalában			
24 fm	a.: -	-	
	d.: 1.200		28.800
9. Ablak alatti bádogos szerkezet vízzel levágása megmaradó rész mechanikus rögzítése, lábazat bádogos szerkezetének bontása			
9 fm	a.: -	-	
	d.: 1.200		10.800
10. Felületkellősítés hideg bitumenmázzal felépítményszegély, ill. parapett vonalában, vékonyan felhordva és bedörzsölve a fogadófelületbe			
33 fm	a.: 380	12.540	
	d.: 350		11.550
11. Csapadékvíz elleni szigetelés készítése DÖRRKUPLAST E-KV-4S vagy BÜSSCHER BARUPLAN KVD E-45-K impregnált poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel <u>felépítményszegély</u> függőleges felületén, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél vízhatlanul összehegesztve, 10 cm átlapolással, vízszintes szigetelésre letalpalva			
24 fm	a.: 1.150	27.600	
	d.: 1.250		30.000

12. Csapadékvíz elleni szigetelés készítése DÖRRKUPLAST E-KV-4S vagy BÜSSCHER BARUPLAN KVD E-45-K impregnált poliészterfátyol hordozórétegű, palazúzalék fényvédelemmel ellátott SBS modifikált bitumenes lemezzel <u>parapett</u> függőleges felületén, a könyöklőre felvezetve, teljes felületen lánghegesztéssel ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél vízhatlanul összehegesztve, 10 cm átlapolással, vízszintes szigetelésre letalpalva			
9 fm	a.: 1.450	13.050	
	d.: 1.500		13.500
13. Szigetelés mechanikus rögzítése felépítményszegély vonalában 10x30x10/1 mm méretű alumínium profillal			
24 fm	a.: 1.000	24.000	
	d.: 990		23.760
14. Rugalmas bitumenes kitt tömítés kialakítása felépítményszegély vonalában			
24 fm	a.: 600	14.400	
	d.: 620		14.880
15. PB gáz felhasználás (vízszintes + függőleges felület)			
98 m <sup>2</sup>	a.: 200	19.600	
	d.: -		-
16. Függőleges anyagmozgatás			
1 költség	a.: 38.000	38.000	
	d.: -		-
17. Keletkezett silt anyag lehordása konténerbe			
1 m <sup>3</sup>	a.: 8.500	8.500	
	d.: -		-
18. Silt elszállítás lerakóhelyre			
1 m <sup>3</sup>	a.: 7.500	7.500	
	d.: -		-
19. Anyagigazgatási költség			
1 költség	a.: 18.000	18.000	
	d.: -		-
	<b>Anyag összesen:</b>	<b>357.820</b>	
	<b>Díj összesen:</b>		<b>251.950</b>
	<b>Nettó vállalási ár:</b>	<b>609.770,-</b>	
	<b>ÁFA 27 %:</b>	<b>164.638,-</b>	
	<b>Bruttó vállalási ár:</b>	<b>774.408,-</b>	

**Szavatosság: 6 év**

Megjegyzés: A fenti megoldás páratechnikailag nem tökéletes, gőzhólyagosodás előfordulhat.



3.3 Csapadékvíz elleni szigetelés felújítása 2 réteg APP modifikált bitumenes lemezzel (alsó réteg üvegfátyol betétes, APP modifikált bitumenes lemez, záróréteg SUPERSEAL NT4,5 vagy PLUVITEC EVOTEC PA4,5 poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott APP modifikált bitumenes lemez)

Megegyezik a 3.1 tételsorral

**Kiegészítő tétel** (a tétel hozzáadásával a szigetelés 2 rög-ű lesz, a szavatossági idő ezért nő)

1. Vízszintes szigetelés perforálása	-		
85 m2	a.: -	-	
	d.: 70		5.950
2. Csapadékvíz elleni szigetelés alsó rétegének készítése MAPEI TREND VS 3 kg üvegfátyol betétes, APP modifikált bitumenes lemez 40 %-ban foltonként ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve (ez a réteg egyben páratechnikai funkciót is ellát, foltonkénti ragasztás miatt)			
85 m2	a.: 870	73.950	
	d.: 590		50.150
	<b>Anyagtöbblet összesen:</b>	73.950	
	<b>Díjtöbblet összesen:</b>		56.100
	<b>Nettó költségnövekedés:</b>		<b>130.050,-</b>
	<b>ÁFA 27 %:</b>		<b>35.114,-</b>
	<b>Bruttó költségnövekedés:</b>		<b>165.164,-</b>

3.1 tételsor ára:	549.810. Ft + ÁFA
<u>Kiegészítő tételek ára:</u>	<u>130.050. Ft + ÁFA</u>
<b>3.3 tételsor ára:</b>	<b>679.860.Ft + ÁFA</b>

**Szavatosság: 8 év**

3.4 Csapadékvíz elleni szigetelés felújítása 2 réteg bitumenes lemezzel (alsó réteg üvegfátyol betétes filcalátétes, felső réteg impregnált poliészterfátyol hordozóréteggel, palazúzalék fényvédelemmel ellátott, SBS modifikált bitumenes lemez)

Megegyezik a 3.2 tételsorral

**Kiegészítő tétel** (a tétel hozzáadásával a szigetelés 2 rétegű lesz, a szavatossági idő ezért nő)

1. Vízszintes szigetelés perforálása			
85 m2	a.: -		
	d.: 70		5.950
2. Csapadékvíz elleni szigetelés alsó rétegének készítése üvegfátyol betétes, alsó oldal filcalátétes (2,5 kg/m <sup>2</sup> felületfóliájú) bitumenes lemezzel, 40 %-ban foltonként ragasztva, toldásoknál és átfedéseknél 10 cm szélességben vízhatlanul összehegesztve (ez a réteg egyben páratechnikai funkciót is ellát)			
85 m2	a.: 980	83.300	
	d.: 590		50.150
	<b>Anyagtöbblet összesen:</b>	83.300	
	<b>Díjtöbblet összesen:</b>		56.100
	<b>Nettó költségnövekedés:</b>		<b>139.400,-</b>
	<b>ÁFA 27 %:</b>		<b>37.638,-</b>
	<b>Bruttó költségnövekedés:</b>		<b>177.038,-</b>

3.2 tételsor ára:	609.770. Ft + ÁFA
<u>Kiegészítő tételek ára:</u>	<u>139.400. Ft + ÁFA</u>
<b>3.4 tételsor ára:</b>	<b>749.170. Ft + ÁFA</b>

**Szavatosság: 10 év**

Váci Városfejlesztő Kft

Dr Varga Borbála

Vagyonhasznosítási részleg vezető



Érkezett:	2017 NOV 0 8.
Iktatószám:	VV-1549-1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Fekete Istváné Termaján Klára
Irártári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Hölgyem!

A Korona Famili Kft (2600 Vác, Bauer Mihály u. 4, cégj: 13-09-062933 ), mint Vác, Széchenyi utca 38 szám alatti hrsz 2725/2/A/2 ingatlan bérlője élve elővásárlási jogunkkal ezúton jelentem be vásárlási szándékunkat a Vác, Széchenyi utca 38 szám alatti hrsz 2725/2/A/2 számú ingatlan albetétre.

Az ajánlott vételár becslésére a Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Irodát megbíztuk.

Kérem Önt, a megfelelő Önkormányzati fórumon nyújtsa be és támogassa javaslatunkat!

Vác, 2017. November 7.

Üdvözlettel,

**KORONA FAMILI KFT.**  
2600 Vác, Széchenyi u. 38.  
Tel.: 315-858  
Adószám: 10562837-2-13

Fekete Istváné Termaján Klára

ügyvezető



Vác Város Önkormányzat

Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

10

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. szeptember 11-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - CL PLASA Kft. kérelme

122/2017.(IX.11.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a CL PLASA Kft. (székhely: 2600 Vác, Avar utca 5, eg. szám: 13-09/185687, adószám: kérelmére, melyben álló Vác belterület 402/43 hrsz-ú kivit. kopárság művelési ágú, 25207 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból kb 1500 m<sup>2</sup> területet bérbe vehessen **támogatja**, azzal a feltétellel, hogy kérelmező a szerződéskötésig elkészíti a területre vonatkozó, földmérő által igazolt vázrajzot, Építéshatóság nyilatkozatát.

- a bérleti jogviszony határozatlan időre szól, 30 napos felmondási idő kikötésével

- a bérleti díjat 30.000,- Ft/hó + Áfa összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

Határidő: köv. GVVB

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea





Vác Város Önkormányzat  
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság  
2017. október 09-én megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

**Tárgy:** Ingatlanügyek - CL PLASA Kft. kérelme

**134/2017.(X.09.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság határozata**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 122/2017.(IX.11.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

- a CL PLASA Kft. (székhely: 2600 Vác, Avar utca 5, cg. szám: 13-09-185687, adószám: kérelmét, melyben álló Vác belterület 402/43 hrsz-ú kivett kopárság művelési ágú, 25207 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 2477 m<sup>2</sup> területet bérbe vehessen **támogatja**, azzal a feltétellel, hogy kérelmező a szerződéskötésig bemutatja a területre vonatkozó Építéshatóság nyilatkozatát.

- a bérleti jogviszony határozatlan időre szól, 30 napos felmondási idő kikötésével

- a bérleti díjat 50.000,-Ft/hó + Áfa összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

**Határidő:** I.) azonnal

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a CL PLASA Kft. (székhely: 2600 Vác, Avar utca 5, cg. szám: 13-09-185687, adószám: kérelmét, melyben álló Vác belterület 402/43 hrsz-ú kivett kopárság művelési ágú, 25207 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 2477 m<sup>2</sup> területre vonatkozóan elővásárlási jog alapítását kérelmezi **elvielben támogatja** azzal, hogy a Társaság egyeztessen a megfelelő hatóságokkal, és a hozzájárulások benyújtása után a Bizottság újra napirendre tűzi a kérelem megtárgyalását.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f

Balkovics Péter s.k.  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelesül:

Kovács Tímea

140



Befogadó magyar település 2016  
A Halnap Városért Díj 2015  
Családbarát Munkahely 2015-2016/2017  
Raoul Wallenberg-díj 2015



Kerékpárosbarát Település 2014-2015-2016  
Hild János-díj 2014  
Közbiztonság Önkormányzat 2013  
Kultúra Magyar Városa 2010  
A Nemzet Sportvárosa 2003

Váci Polgármesteri Hivatal  
Építési Osztály

10)

Ikt. szám: 7/1556-1/2017  
ÉTDR az: -  
ÉTDR irataz.: -  
Előadó: Dilongné Bacsa Szilvia  
Telefon: 27/513-498

Tárgy: Váci Városfejlesztő Kft., Vác, 402/43.  
hrsz-ú ingatlanra vonatkozó nyilatkozat  
Melléklet: GISPÁN térképkivonat

Váci Városfejlesztő Kft.

dr. Varga Borbála  
vagyonhasznosítási  
részlegvezető részére

Vác  
Köztestület út 34.  
2600

varga.borbala@vacholding.hu

Tisztelt dr. Varga Borbála!

2017. november 02-án érkezett letöltöttem Vác, 402/43. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó megkeresése, miszerint nyilatkozunk le, hogy a nevezett ingatlanon 2477 m<sup>2</sup> területet lehet-e kiszolgáló és tároló területként használni.

Vác Város képviselő-testülete által hozott többször módosított 15/2003. (IV.29.) Vác Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet szerint az ingatlan két építési övezetben – Lke-2 jelű (kertvárosias lakó) és Ev jelű (védelmi célú erdő) - helyezkedik el.

Kiszolgáló és tároló területként csak az Lke-2 övezetben lévő területet lehet használni, az építési övezet paramétereinek betartása mellett, melyekből a tárolásra vonatkozóan a minimális zöldfelület 70%.

Építési szándékkal telekalakítást csak a lakóövezeti telekrészen, a helyi építési szabályzat betartása és a hatályos jogszabályok mellett lehet.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

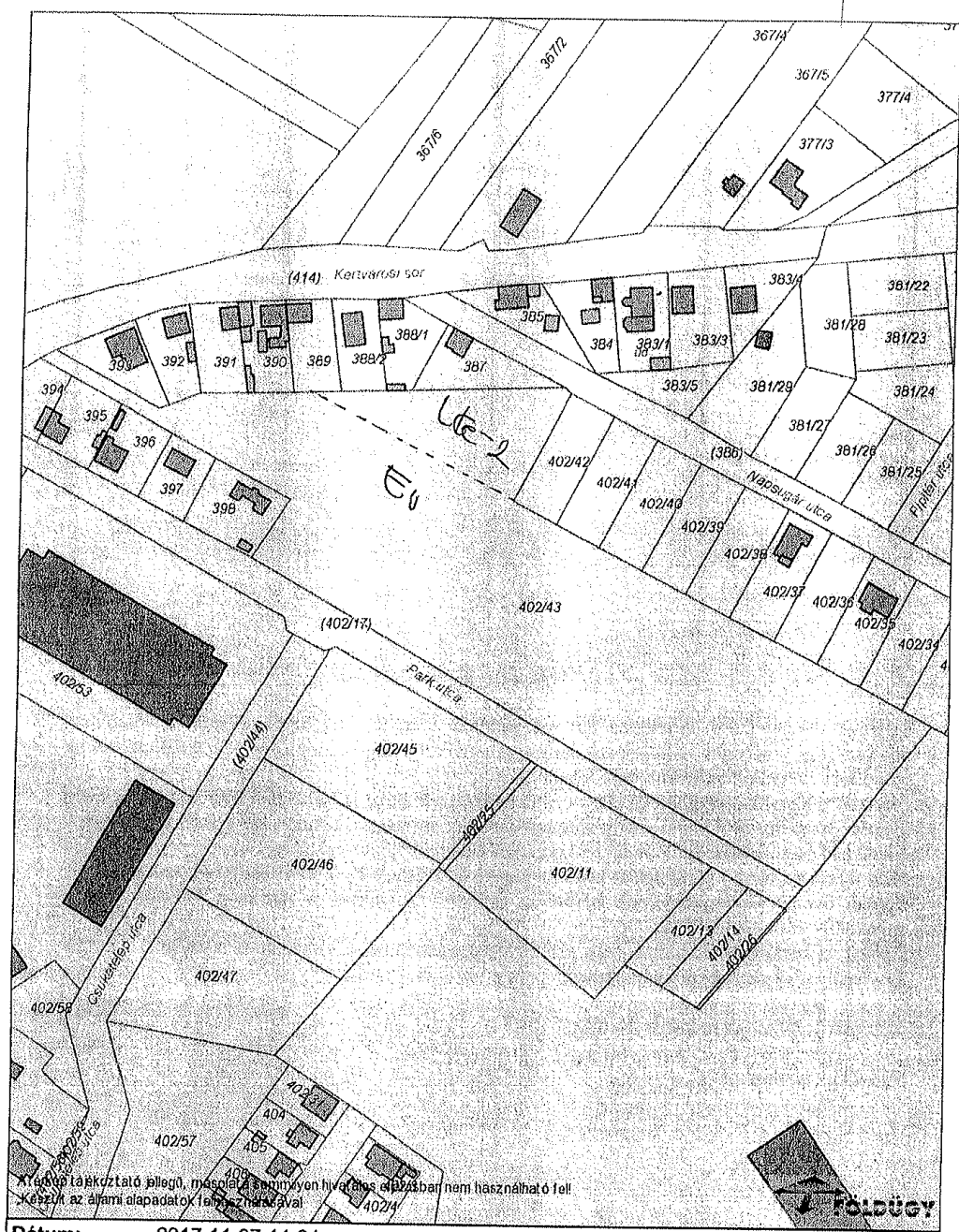
Vác, 2017. november 7.

Melléklet:  
- GISPÁN térképkivonat



V á c a D u n a k a n y a r s z í v e

10



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel!  
 Készült az állami alapadatok felhasználásával



**Dátum:** 2017.11.07 11:31  
**Készítette:** ismeretlen  
**Méretarány:** 1:2000  
**Koordináta:** 657497.6, 270463.46 - 657877.54, 270956.99  
**Megjegyzés:**







**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/58919/2017

2017.11.08

VÁC

Belterület 3189/2/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

2600 VÁC Március 15. tér 20.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
vendéglátó egység	685		345/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 31726/2009.02.06				

2. bejegyző határozat: 31726/2009.02.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 31726/2009.02.06

Műemlék

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31726/2009.02.06

eredeti határozat: 31437/2007.01.25

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 35949/1992.07.02

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VÁC VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2600 VÁC Március 15. tér 11.

törzsszám: 15731302

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Hrsz: 3189/1

## Használati megállapodás (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt)

amely létrejött egyrészről,

*Vác Város Önkormányzat* (Vác, Március 15. tér 11.) helyett és nevében eljárva *Váci Városfejlesztő Kft.* (2600 Vác, dr. Csányi L. krt. 47., képviseli: dr. Tar György ügyvezető), továbbiakban: mint *Használatba adó,*

Másrészről

*BET' 94. Kft.* székhelye: 2621 Verőce, Erdész út 4. (adószáma: 12104606-2-13 Cg.: 13-09-071579) képviseli: Víg Gyula vezető tisztségviselő, 2621 Verőce, Erdész út 4. szám alatti lakos (anyja neve: Juhász Pirooska, szül: Debrecen, 1954. október 05., szig: AJ 647304), mint *Használatba vevő* között az alulírott helyen és időben, az alábbiak szerint:

1.) *Vác Város Önkormányzat* tulajdonát képező, Váci Városfejlesztő Kft. kezelésében lévő Vác, Március 15. tér 20. szám alatti „volt Okmányiroda” néven ismert 326m<sup>2</sup> alapterületű épületrész és a hozzátartozó udvar hasznosítására 2006. június 07-én kötött használati megállapodást felek a 48/2011. (VI. 07.) sz. Művelődési és Oktatási Bizottsági határozat, a 117/2011. (VI. 27.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsági határozat, valamint a 242/2011. (VII. 07.) sz. Képviselő-testületi határozat értelmében az alábbiak szerint módosítják, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglaltnak megállapodást az alábbiakban határozzák meg.

2.) *Vác Város Önkormányzata* az 1.) pontban körülírt ingatlant *térítés nélkül*, a hasznosítási megállapodás megkötésével és az abban rögzített feltételekkel használatba adta a BET' 94 Kft. részére bormúzeum, városi Galéria (továbbiakban *Galéria*) céljára. A használatba adott ingatlan, műemléki védetség alatt áll, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnál vezetett 7452 műemléki törzsszámon van nyilvántartva.

3.) *Vác Város Önkormányzata* a *Használatba vevő* hasznosítási elképzelés megvalósításának költségviselése mellett, az épületrészre és a hozzátartozó udvarra 15 év használatot biztosított, 2006. június 07-től 2021. június 06-ig. Felek rögzítik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant 2006. június 07-én, hasznosításra megtekintett, későbbiekben sem kifogásolható állapotban *Használatba vevő* részére átadásra került.

4.) *Használatba vevő*, mint a *Galéria* üzemeltetője, fenntartója jelen módosított megállapodás aláírásától a hasznosítás időtartama alatt:

- az épületrész összes hasznos alapterületének legalább 30%-át kiállítás, bormúzeum és az ezekhez kötődő tevékenységekre kell, hogy használja
- a Galériában évente 4 egybefüggő hónapban át városi gyűjteményeket mutasson be a város képzőművészei érdekeit képviselve kiállítási lehetőséget kell, hogy biztosítson a Madách Imre Művelődési Központ szakmai irányításával
- köteles megállapodást kötni Papp László műkereskedővel arra vonatkozóan, hogy az év 8 hónapjában *Használatba vevő* lehetőséget biztosít a Sajdik gyűjtemény bemutatására és a váci művészekkel egyeztetett 4 hónapra a Galériát üres állapotban átveszi Papp Lászlótól. A megállapodásnak ki kell terjednie az üzemeltetési költségek elosztására is. A köztük létrejövő megállapodás bármilyen módosítása, felfüggesztése, megszüntetése, illetve meghosszabbítása csak a tulajdonos önkormányzat hozzájárulásával lehetséges.
- gondoskodni köteles arról, hogy az állandó és időszakos kiállítások kiállítói belépőjegyet nem szedhetnek
- A *Galéria* nyitvatartási ideje: munkanapokon 11<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup> óráig, szombaton: 9<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup> óráig
- *Használatba vevő* köteles jelen módosított használati megállapodás aláírásától számított 1 éven belül a térítésmentes használat fejében a ház emeleti tereiben kialakítani egy rendezvény helyszínt, amit az Önkormányzat igényeinek megfelelően – előre egyeztetett időpontra – a város rendelkezésére bocsát

- Használatba vevő az udvaron létesített WC-t nyilvános illembhelyként köteles üzemeltetni minden év május 1-től szeptember végéig 10<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup> óráig folyamatosan, és az előre egyeztetett városi rendezvények alatt hosszabbított nyitva tartással. Használatba vevő az illembhely használatáért 100 Ft-ot, vagy 0,50 euro-t szedhet, melyet köteles az üzemeltetésre fordítani. A Széchenyi utcában, valamint a Főtéren tájékoztató táblát köteles elhelyezni.
- Az épületrészhez tartozó udvart, a használat időtartama alatt folyamatosan gondozza, ápolja és karban tartja

5.) *Használatba vevő* a használatba adott, a 30%-ot meghaladó épületrész hasznosítására, albérletbe adására azzal a feltétellel jogosult, hogy az csak és kizárólag vendéglátás és irodai tevékenység gyakorlására szolgálhat.

6.) *Használatba vevő* a használat időtartama alatt köteles viselni az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével, felújításával, karbantartásával és a hasznosításával együtt járó költségeket, közüzemi díjakat úgy, hogy a használati szerződés megszűnése esetén *Használatba adó* felé semmilyen jogcímen követeléssel nem élhet. Köteles továbbá a munkavédelmi, tűz és környezetvédelmi szabályokat betartani, az *épület- biztosítást* és az általa folytatni kívánt tevékenységi köréhez a *Vagyon és felelősség biztosítást* megkötöni.

7.) *Használatba vevő* az ingatlan használata során semmiféle olyan tevékenységet nem végezhet, amely az épület állagában kárt okozna, ennek esetleges megtörténte esetén köteles az okozott kárt saját költségén helyreállítani, illetve megtéríteni.

8.) *Használatba adó* a használatot azonnali hatállyal felmondhatja, ha a *Használatba vevő* :

- a szerződés 4.) pontjában szabályozottakat megszegi
- a szerződés 5.) pontjában kikötött tevékenységi köröktől eltér
- ha a használatba adott ingatlan rendeltetésszerű használatát megsérti

9) *Használatba vevő* az ingatlant, a hasznosítási idő lejártát követően a kialakított funkciónak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon köteles a Használatba adónak visszaadni.

10.) A szerződő felek rögzítik, hogy a megállapodás kötésekor fennálló körülmények jelentős megváltozása esetén ezen megállapodást is a megváltozott körülményekhez igazítják, esetleges módosítások útján. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

11.) A megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. bérletre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., és a 17/1996. (V.14.) Vác Város Önkormányzat rendeletében foglaltak az irányadóak.


12.) Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó részéről postai úton bérlő részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

11)

A jelen megállapodásban foglaltakat a szerződő felek magukra nézve kötelezőnek ismerik el és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Vác, 2011. év július hó 22. napján

Váci Városfejlesztő Kft., mint  
Használatba adó képviseletében:

  
.....  
**Dr. Tar György**  
ügyvezető

VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.  
2600 Vác, Dr. Csányi L. krt. 47.  
Adószám: 14887361-2-13  
Bérsz.: 11742094-20179388  
2.

BET'94 Kft., mint  
Használatba vevő képviseletében:

  
.....  
**BET'94 Kft.**  
2600 Vác, Acérgyár 15. lév. 20.  
Adószám: 12144206-2-13  
Bérsz.: 10107000-2-15-00000004  
.....  
**BET'94 Kft. képviseletében**  
**Víg Gyula**  
ügyvezető

K I V O N A T

a Művelődési és Oktatási Bizottság 2011. június 07-én megtartott ülésén készült jegyzőkönyvéből

**Tárgy:** Curia épület szerződésének módosítása

**48/2011.(VI.07.) sz. Művelődési és Oktatási Bizottsági határozat**

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Művelődési és Oktatási Bizottsága támogatja, hogy a város és a BET'94 Kft. között 2006-ban kötött megállapodás 4. pontja módosuljon az alábbiak szerint.

- A Galéria évente 4 egybefüggő hónapon át városi gyűjteményeket mutasson be és a város képzőművészei érdekeit képviselve kiállítási lehetőséget kell, hogy biztosítson a Madách Imre Művelődési Központ szakmai irányításával
- A Kft. megállapodást köt Papp László műkereskedővel (a Galéria jelenlegi használójával), hogy az év 8 hónapjában lehetőséget biztosít a Sajdik gyűjtemény bemutatására és a váci művészekkel egyeztetett 4 hónapra a Galériát üres állapotban átveszi. A megállapodásban szerepeltetni kell az üzemeltetési költségekre vonatkozó megállapításokat.
- Az állandó és időszakos kiállítások kiállítói belépőjegyet nem szedhetnek.
- A Galéria nyitvatartási ideje: munkanapokon 11<sup>00</sup> – 19<sup>00</sup> óráig  
szombaton 9<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup> óráig
- A Kft., térítésmentes használat fejében, a ház emeleti tereiben kialakít egy rendezvény helyszínt, amit az önkormányzat igényeinek megfelelően – előre egyeztetett időpontra – a város rendelkezésére bocsát.
- A Kft. május 1-jétől szeptember végéig 10<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup> között folyamatosan és az előre egyeztetett városi rendezvények alatt hosszabbított nyitvatartással üzemelteti nyilvános WC-ként az udvaron létesített illemhelyet, (ennek használati díja a Kft. bevétele és ez 100,- Ft, vagy 0,50 Euro lehet). Tájékoztató táblát szükséges elhelyezni a Széchényi utcában és a Főtéren.

11)

Az önkormányzati tulajdonú műemlék épület két használója közötti szerződés bármilyen módosítása, felfüggesztése, megszüntetése, illetve meghosszabbítása csak a tulajdonos önkormányzat hozzájárulásával lehetséges.

A Művelődési és Oktatási Bizottság felkéri a Vagyonghasznosítási részleg vezetőjét, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt használati megállapodás tervezetét terjessze a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság elé.

**Határidő:** következő GVB ülés

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonghasznosítás  
GVB elnöke

K. m. f.

*Dr. Schmuizer Istvánné sk.*

A kivonat hitelesül:  
*Pártás Istvánné*

Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság  
Elnökétől

---

K I V O N A T

a Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 2011. június 27-én megtartott  
ülésén készült jegyzőkönyvéből

Tárgy: Curia Galéria – használati megállapodás módosítása

117/2011. (VI. 27.) sz. Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság  
Határozata

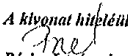
Vác Város Önkormányzat Képviselőtestület Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottsága jóváhagyólag támogatja és javasolja a Képviselőtestületnek a BET'94 Kft.-vel kötendő módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt használati megállapodást, azzal a feltétellel, hogy a megállapodás terjedjen ki a városnak fizetendő bérleti díj és üzemeltetési költségek elosztására is.

Határidő: 2011. szept. Kt. ülés

Felelős: GVB elnök

*K. m. f.*

Csuka István s. k

A kivonat hitelesét:  
  
Párisz Istvánné

Vác Város  
Polgármesterétől

---

## KIVONAT

a Képviselőtestület 2011. július 07-én megtartott  
ülésétől készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Curia és a Hinez Galéria használatával kapcsolatos megállapodások

### 242/2011 (VII. 07.) sz. Képviselőtestületi határozat

Vác Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Művelődési és Oktatási Bizottság által támogatott - Vác, Március 15. tér 20. sz. alatti Curia ingatlanról szóló --  
egységes szerkezetbe foglalt használati megállapodást elfogadja.

Határidő: azonnal


Felelős: Városfejlesztő Kft. ügyvezető igazgatója

K.m.f.



Fördös Attila s.k.  
polgármester

A kivonat hitelesül:

  
Temesvári Réka



## HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

egyrésztől **Vác Város Önkormányzata** (2600 Vác, Március 15. tér 11., Adószám: 15731302-2-13, PIR szám: 731300) képviseletében a **Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (2600 Vác, Köztársaság út 34., Cégjegyzékszám: 13-09-130719, képviseletében eljár: Benyó Balázs ügyvezető), mint használatba adó, a továbbiakban: Használatba adó,

másrésztől

**Tragor Ignác Múzeum** (2600 Vác, Zrínyi utca 41/A. hrsz: 2560/11, működési engedély szám: TerM/34024/2013), mint használó, a továbbiakban: Használó,

Használatba adó és Használó a továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Vác, Március 15. tér 20. szám alatti, 3189/2/A/2 hrsz-ú, „volt Okmányiroda” néven ismert, 685 m2 alapterületű főépület a hozzátartozó udvarral és melléképülettel.
- 2) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... számú határozata alapján Használatba adó használatba adja, Használó pedig ..... napjától határozatlan időre terjedő időtartamra használatba veszi az 1) pontban megjelölt ingatlanból a jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon 1.2.3. számmal jelölt lépcsőház felső részét pihenővel, az emeleti előteret, illetve a Földhivatal melletti helyiséget (a továbbiakban: Ingatlan) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontja szerinti kötelezően ellátandó önkormányzati feladat ellátásának biztosítása érdekében.<sup>1</sup>
- 3) Használatba adó a 2.) pontban meghatározott használat idejére az Ingatlant Használó részére ingyenesen biztosítja, figyelemmel a Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosításáról során alkalmazandó pályázati szabályokról szóló 22/2014. (VI.20.) sz. rendelet) 9. § (1) a) pontjában foglaltakra.<sup>2</sup>
- 4) Használó az Ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontja szerinti kötelezően ellátandó önkormányzati feladat ellátására használhatja, összhangban az Alapító Okiratában meghatározott tevékenységével.
- 5) Használatba adó az Ingatlant megtekintett állapotban átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg adja át a Használónak.
- 6) Használó köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni, a helyiség fenntartásáról, karbantartásáról gondoskodni, állagmegóvását folyamatosan, a jó gazda módjára ellátni, a rendes használatból és saját hibájából keletkezett károkat helyreállítani, a munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályokat betartani. Használó az Ingatlanon semminemű átalakítást nem végezhet.
- 7) Szerződő felek a jelen szerződést közös megegyezéssel, valamint 30 napos felmondási idő betartásával megszüntethetik, a másik félhez címzett, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal.

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

*7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi köznevelődési tevékenység támogatása.*

*„az önkormányzati vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából adható használatba, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben.”*

- 8) Használó a jelen szerződés megszűnését követő 8 napon belül az Ingatlant tisztán, az ingóságaitól kiürítve, az átadáskori állapotnak megfelelően köteles a Használatba adó részére visszaadni.
- 9) A Felek rögzítik, hogy a kölcsönös együttműködésükkel összefüggő, bármely lényeges információról haladéktalanul írásban (faxon, illetve e-mailben), visszaigazolható módon, postai úton történő kézbesítés esetében feladóvevénnyel és tértivevénnyel, személyes kézbesítés esetén átvételi elismervénnyel, (amely az átvevő személy olvasható nevét és aláírását és az átvétel keltét tartalmazza) kötelesek a másik Felet értesíteni.
- 10) A Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien jogképesek, kiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik jelen jogügylet megkötésében.
- 11) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyongöről szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület 22/2014. (VI.20.) sz. rendeletének rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen, szabályszerűen, az aláírásra jogosult képviselőik útján 4 db magyar nyelvű eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2017. ....

**Vác Város Önkormányzata**

képviselőtében eljár a Váci Városfejlesztő  
Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseleti Benyó  
Balázs ügyvezető)

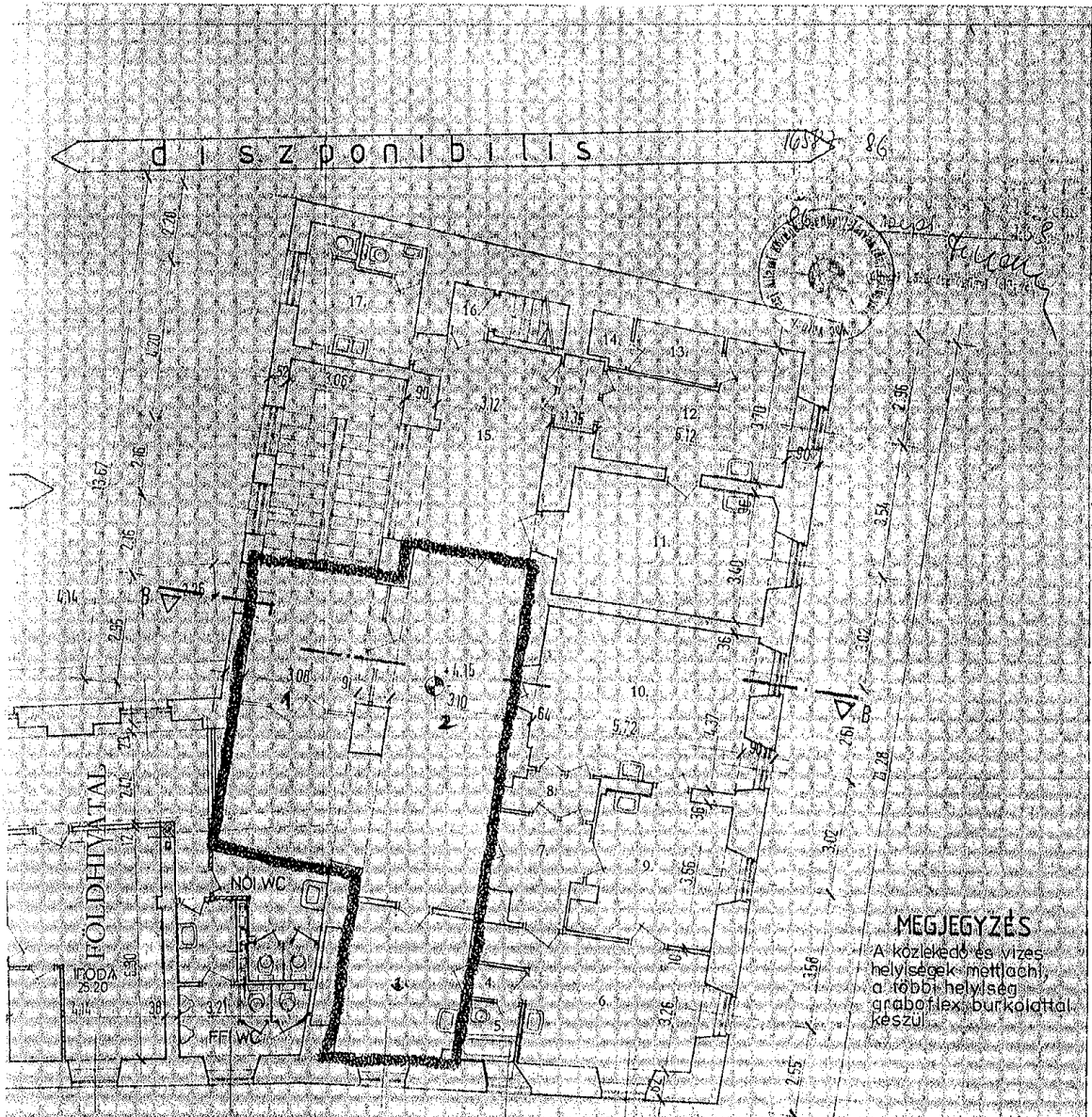
Használatba adó

**Tragor Ignác Múzeum**

képviselőtében eljár Forró Katalin  
múzeumigazgató

Használó

Melléklet: Alaprajz



**MEGJEGYZÉS**  
 A közlekedő és vizes helyiségek mellett a többi helyiség graboflex burkolattal készült.

3.40	3.61	4.00	3.26	3.29	2.59
Helyiség	1. Lépcső előtér	23,95 m <sup>2</sup>			
	2. Közlekedő	29,45 m <sup>2</sup>			
	3. Pülkő-konyha	11,94 m <sup>2</sup>			
	4. Közlekedő	1,35 m <sup>2</sup>			
	5. Mosdó-WC	2,48 m <sup>2</sup>			
	6. Iroda	17,84 m <sup>2</sup>			
	7. Előter	7,49 m <sup>2</sup>			
	8. Közlekedő	2,79 m <sup>2</sup>			
	9. Iroda	12,95 m <sup>2</sup>			
	10. Iroda	25,00 m <sup>2</sup>			
	11. Iroda	19,44 m <sup>2</sup>			
	12. Iroda	9,73 m <sup>2</sup>			
	13. Ictár	3,29 m <sup>2</sup>			
	14. Ictár	1,33 m <sup>2</sup>			
	15. Váróhelyiség	10,92 m <sup>2</sup>			
	16. Előter	1,21 m <sup>2</sup>			
	17. Mosdó-WC	2,89 m <sup>2</sup>			
	Émelet összesen:	191,05 m <sup>2</sup>			
	Földszint összesen:	216,24 m <sup>2</sup>			
	<b>Földszint és Émelet összesen:</b>	<b>407,29 m<sup>2</sup></b>			

<b>FEST. MEGYEI TANÁCSI TERVEZŐ VÁLLALAT</b>		V-19/86/15	<b>F-2</b>
VAC, Március 15. tér 20. sz. épület részleges átala- Kifősa - építési terv - Émeleti alaprajz			
Tóth Dezso			