

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.

SÜRGŐSSÉGI TÁJÉKOZTATÓ **a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás helyzetéről** (Készült: a Képviselő-testület 2017. április 12-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Sürgősség indoka:

A Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt. 2017. április 7-én, pénteken kapta meg a megfelelőségi vélemény visszavonásáról szóló tájékoztatást. Erről a helyzetről indokolt haladéktalanul tájékoztatni a T. Képviselő-testületet.

Vezetői összefoglaló:

A Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordinációs és Vagyonkezelő Zrt. (NHKV Zrt.) 2017. április 7-én arról tájékoztatta a Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt-t, hogy megfelelőségi tanúsítványát visszavonta. Ennek kapcsán a jogi helyzetről az alábbiak szerint tájékoztatjuk a T. Képviselő-testületet.

Részletes kifejtés:

A 2012. évi CLXXXV. törvény (Ht.) 2016. április 01-től hatályos módosítása és a végrehajtására kiadott kormányrendelet szerint az NHKV Zrt. feladata a megfelelőségi vélemény kiállítása. Ennek során a Ht. 32/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján megállapítja, hogy a közszolgáltató tevékenysége megfelel-e az Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási Tervben foglaltaknak, és arról véleményt állít ki. Az OHKT kiadására a 2016. évre szóló Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási Tervről szóló 1250/2016. (V. 27.) Korm. határozattal került sor. A megfelelőségi véleményt a Ht. végrehajtására kiadott, és az NHKV Zrt. feladatokrét tartalmazó 69/2016. (III. 31.) Kormányrendelet szerint egy évre adja ki az NHKV Zrt, első ízben 2016. október 01-ig. Az NHKV Zrt. 2017. április 07-én küldött elektronikus levelében a VSZN Zrt-t arról tájékoztatta, hogy a megfelelőségi véleményét visszavonta, továbbá Szentendre Város Önkormányzatát 2017. április 10-én elektronikus levelében felhívta, hogy a VSZN Zrt-vel kötött hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést mondja fel, feltételezhetően ilyen jellegű tájékoztatást Pilisszentlászló Község Önkormányzata is kapni fog.

Felhívásában a Ht. 41. § (2) bekezdésében foglaltakra hivatkozott, mely szerint a közszolgáltató gondoskodik arról, hogy a feladatkörébe tartozó hulladékgazdálkodási tevékenységeket a hulladékhierarchiára figyelemmel úgy válassza meg, hogy az e törvényben, illetve a hulladékgazdálkodási tervekben foglalt megelőzési, hasznosítási és ártalmatlanítási célkitűzések teljesülni tudjanak. A közszolgáltató a tevékenységét az Országos Hulladékgazdálkodási Közszolgáltatási Tervben előírtaknak megfelelően köteles ellátni, amelyet a Koordináló szerv a 32/A. § (4) és (5) bekezdése szerinti adatkezelés keretében ellenőriz, és erről megfelelőségi véleményt állít ki.

Ezen visszavonás ellen, melyet az NHKV Zrt. gazdasági társaság hoz meg – eltekintve a 69/2016. (III. 31.) kormányrendeletben rögzített egyeztetéstől és igazolási lehetőségtől – érdemi jogorvoslat nincsen, az eljárásra nem vonatkoznak a hatósági eljárásokra vonatkozó garanciák, hiszen az NHKV Zrt. nem hatóság.

Álláspontunk szerint ez a felhívás aggályos, az alábbiak miatt.

A Ht. 37. § (1) bekezdése szerint a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést a települési önkormányzat a Polgári Törvénykönyvben meghatározott felmondási okokon túlmenően e törvény alapján akkor mondhatja fel, ha a közszolgáltató

- a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátása során a környezet védelmére vonatkozó jogszabályok vagy a rá vonatkozó hatósági döntés előírásait súlyosan megsértette, és ennek tényét a bíróság vagy a hatóság jogerősen megállapította,
- a szerződésben megállapított kötelezettségét neki felróható módon súlyosan megsértette.

A Ht. 2016. április 01-től hatályos 37. § (1a) pontja ezen felmondási okokat annyival egészítette ki, hogy a 2016. április 1-jét követően megkötött hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést a települési önkormányzat legfeljebb egy hónapos felmondási idővel felmondja, ha a közszolgáltató nem rendelkezik minősítési engedéllyel vagy **megfelelőségi véleménnyel**.

Jelenleg a VSZN Zrt-vel szemben nincsen olyan eljárás, mely a környezet védelmére vonatkozó jogszabályok vagy a rá vonatkozó hatósági döntés előírásainak súlyos megsértése miatt indult, így természetesen jogerős hatósági vagy bírósági döntés sem született ilyen ügyben, tekintettel arra is, hogy az NHKV Zrt. nem hatóság.

A VSZN Zrt. szerződésben rögzített kötelezettségét – erején felül is – teljesítette, annak ellenére, hogy az NHKV Zrt. által biztosított szolgáltatási díj komoly likviditási problémákat okozott.

Tekintettel arra, hogy a VSZN Zrt. és a T. Önkormányzat között létrejött közszolgáltatási szerződés **2016. április 01. előtt** kötött, így álláspontunk szerint a 37. § (1a) pont alkalmazása is problémákat vet fel.

További rendelkezést tartalmaz a megfelelőségi véleménnyel kapcsolatban a Ht. 92/B. § (3) bekezdése is. Eszerint a 2016. április 1-jén működő közszolgáltató a 32/A. § (1) bekezdés f) pontja szerinti megfelelőségi véleményt 2016. október 1-jéig beszerzi. A (4) bekezdés szerint, ha a 2016. április 1-jén működő közszolgáltató megfelelőségi véleménnyel a (3) bekezdésben meghatározott határidőig nem rendelkezik, a települési önkormányzat a (3) bekezdésben meghatározott határidőt követő 30 napon belül a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést 1 hónapos határidővel felmondja. A települési önkormányzat e kötelezettségét a fővárosi és megyei kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárás keretében vizsgálja.

A VSZN Zrt. a megfelelőségi véleményt 2016. október 01-ig megszerezte, tehát szintén problémákat vet fel az ezen pontra alapozott felmondás.

Jelenleg társadalmi egyeztetés alatt áll a Ht. módosítása. A törvényjavaslat indokolásából kitűnően a jogalkotó szerint sem egyértelmű a szabályozás. A módosítás elfogadásával a már hivatkozott 37. § (1a) pont az alábbiak szerint módosulna:

„37. § (1a) A települési önkormányzat a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződést legfeljebb hat hónapos felmondási idővel felmondja, ha a közszolgáltató nem rendelkezik minősítési engedéllyel, vagy megfelelőségi véleménnyel, vagy a Koordináló szerv a megfelelőségi véleményét visszavonta. A felmondási idő alatt a közszolgáltató a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást változatlanul ellátja.”

A módosítás indokaként a törvényjavaslatban az szerepel, hogy „Tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályok alapján a megfelelőségi vélemény hiányával kapcsolatos felmondási kötelezettség nem egyértelműen szabályozott, a felmondási kötelezettséget egyértelműen rögzíteni kell, arra az esetre, ha a szolgáltató nem rendelkezik megfelelőségi véleménnyel, illetve azt a Koordináló szerv visszavonta. Mindkét eset rögzítése a jogszabályban a törvény hatályba lépését megelőzően visszavont megfelelőségi véleményekkel kapcsolatos felmondási kötelezettség egyértelmű rögzítése miatt indokolt.”

A VSZN Zrt. helyzete nem egyedi. A 2017-ben még működő **109 (százkilenc)** hulladékgazdálkodási közszolgáltató közül **79 (hetvenkilenc)** közszolgáltatónak a megfelelőségi véleményét visszavonta az NHKV Zrt. (2017. április 12-i, nem végleges állapot). Mivel ez azt jelenti, hogy a közszolgáltatók **72,48 %-át** érinti ez a probléma, az érdekképviselőket ellátó Köztisztasági Egyesülés tájékoztatás kiadását kezdeményezte a teendőkről, arra tekintettel, hogy álláspontjuk szerint „a jogszabályok eltérő jogértelmezést tesznek lehetővé.”


A helyzet rendezéséig nem látjuk indokoltnak az Önkormányzat intézkedését.

A tájékoztató mellékletét képezi:

1. A visszavonással érintett közszolgáltatók listája, 2012. április 12-i állapot
2. A Köztisztasági Egyesülés kezdeményező levele

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót megtárgyalni és az abban foglaltakat tudomásul venni szíveskedjen.

Szentendre, 2017. április 12.


Tóth Attila
polgármester

A tájékoztató törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. április 12.


dr. Gerendás Gábor
jegyző

Előkészítette:

dr. Huszár Adrienn
jogász

Ellenőrizte:


dr. Dóka Zsolt
aljegyző

Dátum: 2017. április 11.

Ikt.sz.: 121/33/2017.

Tárgy: kezdeményezés

Weingartner Balázs úrnak
elnök-vezérigazgató

NHKV Zrt.

Tisztelt Elnök-Vezérigazgató Úr!

Az elmúlt napokban a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást ellátó gazdasági társaságok jelentős részétől az NHKV Zrt. azonnali hatállyal visszavonta a megfelelési véleményt.

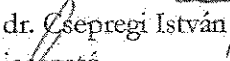
Mind a visszavonással érintett közszolgáltatók, mind a közszolgáltatás ellátásáért felelős települési önkormányzatok, társulások részéről számos kérdés vetődik fel a további feladatokkal, teendőkkel kapcsolatban. A Ht. és a kapcsolódó végrehajtási rendeleti szintű jogszabályok - elsősorban az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátására létrehozott szervezet kijelöléséről, feladatköréről, az adatkezelés módjáról, valamint az adatszolgáltatási kötelezettségek részletes szabályairól szóló 69/2016. (III. 31.) Korm. rendelet - előírásai eltérő jogértelmezést tesznek lehetővé, ami nem segíti az egységes gyakorlat kialakítását.

A közszolgáltatást ellátó gazdasági társaságok, illetve a települési önkormányzatok, társulások munkáját jelentős mértékben segítené - az NHKV Zrt. feladatainak hatékonyabb ellátása szempontjából is előnyökkel járna -, egy olyan tájékoztatót kibocsátása, amely a további kötelezettségeket egyértelműen tartalmazná.

A fentiek miatt kezdeményezem, hogy az NHKV Zrt. a szabályozásért felelős minisztériumokkal együttesen készítsen egy olyan tájékoztatót a megfelelési vélemény visszavonásával érintettek részére, amely valamennyi, a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátásáért felelős személy, szervezet - visszavonást követő - teendőit pontos, ütemezett feladat leírással tartalmazza, elősegítve ezzel az egységes gyakorlat kialakulását.

Gárdony, 2017. április 11.

Tisztelettel:


dr. Csépregi István
igazgató





FŐOLDAL

RÓLUNK

KÖZÉRDEKŰ ADATOK

HÍREK

PARTNER

MEGFELELŐSÉGI VÉLEMÉNY

Közszolgáltató neve	Megfelelőségi vélemény kiadás dátuma	Megfelelőségi v letöltés dátuma
"ARIES" Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
"ÖKOVÍZ" Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_80_20
"PARKOM" Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
"SZÁKOM" NONPROFIT KFT.	2016.09.28	törlés dátuma 2
AHK Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Alisca Terra Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Balassagyarmati Városüzemeltetési Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Békéscsabai Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Besenyszögi Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Bihari Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
BIOKOM Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
BKSZ PLUSZ Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
BONYCOM Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
BTG Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Celli HUKÉ Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Csabacsúdi Szolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Csömörli Települési Szolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Csongrád Megyei Településtisztasági Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_101_20
DAREH BÁZIS Nonprofit Zrt.	2016.11.22	1_20
DDH Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_01_20

FŐOLDAL RÓLUNK KÖZÉRDEKŰ ADATOK

	kiadás dátuma	retorced
Debreceni Hulladék Közszolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_89_20
Dél-Kom Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_98_20
DEPÓNIA Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_7_201
Dunakeszi Közüzemi Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
DUNANETT Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
ÉBH Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_111_20
Egri Hulladékgyűjtési Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
ÉMRHK Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
ÉNYMK Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Észak-Alföldi Környezetgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_37_20
ÉTH Nonprofit Kft	2016.09.28	3700_29_20
Fábiánsebestyén Közszolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
FBH-NP Nonprofit KFT	2016.09.28	3700_35_20
FKF Nonprofit Zrt.	2016.09.30	3700_108_20
Futurus-Pannonia Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_50_20
Gödi Hulladékgyűjtési Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
GY.T.H. Gyál és Térsége Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
GYHG Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_60_20
GYOMAKÖZSZOLG Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Gyömrői Tűf Nonprofit Kft	2016.09.30	törlés dátuma 2
Gyulai Közüzemi Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Hajdúsági Hulladékgyűjtési Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_106_20
Hajdúszoboszlói Nonprofit Zrt.	2016.09.28	3700_17_20
Hatvan és Térsége Hulladékgyűjtési és Környezetvédelmi Nonprofit Közhasznú Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
HMSZ Nonprofit Zrt.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Inno-Szolnok Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
IZSÁK-KOM Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Jászapáti Városüzemeltető Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Jászberényi V. V. Nonprofit Zrt.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Karcag Térségi Hulladékgyűjtési Közszolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	'_20
Keszthelyi HUSZ Nonprofit Kft.	2016.09.28	_20

> <
> <

FŐOLDAL RÓLUNK KÖZÉRDEKŰ ADATOK

	velemény kiadás dátuma	teljesítési dátuma
Kisalföldi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_26_20
Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft	2016.09.30	törlés dátuma 2
KIVÜ Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Komlói Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Körös-szögi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Kőszegi Városüzemeltető Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
KÖVA-KOM Nonprofit Zrt.	2016.09.30	törlés dátuma 2
KÖVÁL Nonprofit Zrt.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Lenti Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_92_20
Miklósi Kommunális Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
MiReHuKöz Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Mohácsi Városgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Monostorpályi M.F.Ü. Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
MÓRAÉP Nonprofit Közhasznú Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
MTKSZ Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
MÜLLEX Közzolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Nádudvari Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Nagykátai Gyógyfürdő és Egyéb Szolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Nagytarcsai Közzolgáltató Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Négyforrás Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
NHSZ Gyöngyösi Hulladékkezelő Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
NHSZ Hevesi Városfenntartó Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
NHSZ OKÖT Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
NHSZ Szolnok Közzolgáltató Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
NHSZ Tisza Nonprofit KFT.	2016.09.30	törlés dátuma 2
ÖKO-DOMBÓ Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Orosházi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Paksi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság	2016.09.28	törlés dátuma 2
PELSO-KOM Nonprofit Kft	2016.09.28	törlés dátuma 2
PEVIK Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
REGIO-KOM Térségi Hulladékszálítási Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Sárvári Zöld Pont Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2

> <

FŐOLDAL RÓLUNK KÖZÉRDEKŰ ADATOK

> <

	kiadás dátuma	törlés dátuma
SIÓKOM Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
STKH Sopron és Térsége Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_48_20
SZADA NOVA Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Szecsőért Nonprofit Kft	2016.09.30	törlés dátuma 2
Szegedi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_28_20
Szelektív Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Szentes Városerőltető Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
SZOMHULL Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_36_20
Tiszakécskői Városüzemeltetési Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Tiszta Vidékért Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Váci Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Városgazdasági Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_77_20
Városi Szolgáltató Nonprofit Zrt.	2016.09.28	törlés dátuma 2
Várpalotai Hulladékgazdálkodási Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Vecsési Városgondnok Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.	2016.09.28	3700_23_20
VERTIKÁL Nonprofit Zrt.	2016.09.30	3700_43_20
VETIKOM Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
VGÜ Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Viridis-Pannonia Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_49_20
Zala Közszolgáltató Nonprofit Kft	2016.09.28	3700_30_20
ZALAI SPA Nonprofit Zrt.	2016.09.28	3700_8_201
Zempléni Z.H.K. Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
Zöld Bicske Nonprofit Kft.	2016.09.30	3700_68_20
Zöld Híd Régió Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2
ZV Nonprofit Kft.	2016.09.30	törlés dátuma 2

IMPRESSZUM

HÍREK

LEGFRISSE

info@nhkv.hu

Egyéb (11)

Haszo_____gal

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Jogi Iroda

A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges!

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a pilisszentlászloi 169/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlat tárgyában

(Készült: a Képviselő-testület 2017. április 12-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Sürgősség indoka:

A Képviselő-testület tagjaival folytatott előzetes egyeztetést és véleménykérést követően javaslom, hogy mielőbb - már jelen ülésen - foglalkozzunk a pilisszentlászloi 169/4 hrsz-ú, természetben Szabadság tér 4/B szám alatti, a tulajdonos által eladásra kínált ingatlan esetleges hasznosításának, megvásárlásának vizsgálatával, figyelemmel annak a költségvetést és egyéb fejlesztéseket, terveket érintő kihatására.

Vezetői összefoglaló:

Az ingatlan központi elhelyezkedése miatt kiválóan alkalmas önkormányzati célok megvalósítására. Községünkben jelenleg sem művelődési, sem közösségi szolgáltató ház nem működik. Most lehetőség nyílt arra, hogy az Önkormányzat kedvező áron megvásárolhassa a pilisszentlászloi 169/4 hrsz-ú, központi fekvésű ingatlant.

A döntés pénzügyi hatás: Az ingatlan megvásárlásához 15.000.000,- Ft (azaz Tizenötmillió forint) biztosítása szükséges a 2016. évi pénzmaradvány terhére.

Részletes kifejtés:

A tulajdonos eladásra kínálja a pilisszentlászloi 169/4 hrsz-ú, természetben Szabadság tér 4/B. szám alatt fekvő, kivett áruházzal megnevezésű, 509 m² ingatlan-nyilvántartási területű, belterületi ingatlant.

Poják Ferencné (FE-ZO Bt., 2000 Szentendre, Lehel u. 4/2.) ingatlanforgalmi értékbecslő 2017. április 11-én készített ingatlanforgalmi szakvéleményében az ingatlan értékét 15.758.000,- Ft-ban (azaz Tizenötmillió-hétszázötvennyolcezer forintban) határozta meg.

Javaslom, hogy az Önkormányzat 15.000.000 Ft, (azaz Tizenötmillió forint) vételárra tegyen ajánlatot a tulajdonosnak.

Az ingatlan Pilisszentlászló belterületén, a település centrumában, lakóházas építési övezetben található. A telek sík, szabályos alakú sarok telek. Az ingatlan rendkívüli jó helyen van közvetlenül a község központjában. Bejárata előtt van a buszmegálló. Közvetlen szomszédságában iskola, óvoda, könyvtár, Községháza, Körzeti megbízotti iroda.

Célunk a természeti és épített környezetünk, a közterületeink, valamint a középületeink környezetének rendezése, és összességében egy olyan településkép megvalósítása, ami az ide érkező turisták, illetve az itt lakók számára is egy szebb, rendezettebb falu benyomását kelti. Ezen törekvésünk elérését szolgálhatja az ingatlan megvásárlása. Megítélésem szerint ezen ingatlan megvásárlásával egyrészt előrelépést tehetünk egy rendezettebb településkép irányába, másrészt évek óta megoldatlan probléma kezelése felé indulhatunk el, mivel a tárgyi ingatlan alkalmas lehet a település részére akár szabadidős, művelődési tevékenység gyakorlására, de más típusú, üzleti célú hasznosítása is elképzelhető az ingatlanra.

Melléklet:

1. Poják Ferencné (FE-ZO Bt., 2000 Szentendre, Lehel u. 4/2.) által készített ingatlanforgalmi értékbecslése

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a pilisszentlászlói 169/4 hrsz-ú ingatlan egészét 15.000.000 Ft, azaz Tizenötmillió forint vételáron, az ingatlan tulajdoni lapján III/7. sorszám alatt bejegyzett vezetékjogon és III/15. sorszámon bejegyzett jogorvoslati kérelem tényén felül tehermentesen, 3 hónapi ajánlati kötöttséggel meg kívánja vásárolni.
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a vételi ajánlatot az eladóval írásban közölje,
3. az 1. pont szerinti vételár összegét a 2016. évi pénzmaradvány terhére biztosítja, valamint
4. felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban rögzített vételi ajánlatnak megfelelő tartalmú adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 1-3. pont azonnal
4. pont 2017. július 15.

Felelős: Polgármester

Szentendre, 2017. április 11.



Tóth Attila
polgármester

A sürgősségi indítvány és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. április 11.



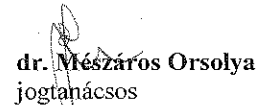
dr. Gerendás Gábor
jegyző

A pénzügyi fedezet a 2017. évi költségvetésben rendelkezésre áll.
Szentendre, 2017. április 11.



Novák Andrea
Közigazgatási Irodavezető

Előkészítette:



dr. Mészáros Orsolya
jogtanácsos

Ellenőrizte:



dr. Dóka Zsolt
aljegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Pilisszentlászló, Szabadság tér. 4/B. sz. alatti

ingatlanról

Helyrajzi szám: Pilisszentlászló 169/4

Megnevezése: kivett Áruház
Duna – Ipoly Nemzeti Park

Térmértéke: 509 m² = 142 nöl

Terhelések: *Haszonélvezeti jog holtig tartó*
Jogosult: Dombai József
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u.2.

Vezetékjog 55,0 m² területre
Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT
1132 Budapest, Váci út72-74.

Jelzálogjog 5 azaz ötmillió forint és járulékai
erejéig. Egyetemleges jelzálog jogosult:
Viszt Ferenc (1987)
1039 Budapest, Pünkösdfürdő u.50/B.
Viszt Ferenc (1965)
2009 Pilisszentlászló, Petőfi Sándor u.38.

Jogorvoslati kérelem
Jogosult: Dombai József
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u.2.

Tulajdoni hányad: 1/1 részben

Tulajdonos: Dombai Józsefné
2009 Pilisszentlászló, Szentendrei u. 2

Becsültető: Pilisszentlászló Község Önkormányzata
2009 Pilisszentlászló, Szabadság tér 1.

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezetés	3
Az értékelés módja	3
Általános leírás	4
Műszaki leírás és paraméterek	5-6
Értékelés	7

7/2

BEVEZETÉS

Megbízást kaptam **Pilisszentlászló Község Polgármesterétől**, a Pilisszentlászló,169/4 hrsz-u, Szabadság tér 4/B. sz. alatti ingatlanon lévő áruházház megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslésére. Az értékbecslést a jelenlegi piaci érték megállapítása céljából kéri a becsültető.

A fenti ingatlan Pilisszentlászló belterületén, a település centrumában, lakóházas építési övezetében található. A telek sík, szabályos alakú sarok telek, kerítve nincs.

A rajta álló épület már rég óta használaton kívül álló BETŐNYP S II. tip. épület hullámpala fedéssel. A környék ápolat, rendezett lakóházakkal és közintézményekkel beépített terület. A becslés tárgyát képező ingatlan rendkívül jó helyen van közvetlenül a község központjában. Bejárata előtt van a buszmegálló. Közvetlen szomszédságában, iskola, óvoda, könyvtár, Polgármesteri Hivatal, Rendőrség stb.

Az épületet ill. az ingatlant aszfalt úton lehet megközelíteni. Az épület általános állapota rossz, elhanyagolt, használaton kívüli. Vezetékes víz, elektromos áram van.

A környezet jól ismert és kedvelt része a településnek akár üzleti szempontból, akár lakóház, akár közintézmény építésére kiváló terület. Az infrastruktúra nagyon jó.

A becslés tárgyát képező ingatlanon álló épület, mely az ingatlan-nyilvántartásban „Áruház” megnevezésű, kb 38 éve épült, a terület Béke utca felőli utcafrontján helyezkedik el. Az épület szerkezetileg még egyben van, de komoly teljes felújítást, korszerűsítést igényel, bármilyen célra is akarják használni.

Az épület külső alapterülete: **210,0 m²**

KÖZMŰVEK

Fűtés: nincs

Meleg víz: ---

Vezetékes víz, elektromos áram

Szennyvízcsatorna:---

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDJA:

A fenti ingatlan értékelését a becsültető által rendelkezésemre bocsátott dokumentáció és helyszíni szemle alapján készítettem.

Az ingatlan értékét, a településen való elhelyezkedésének, közmű ellátottságának, infrastrukturális ellátottságának, a rajta álló épület elhelyezkedésének, állagának,

külső megjelenésének, a benne folytatott tevékenység ismertségének tekintetbe vételével, illetve mindezek függvényében határoztam meg, figyelemmel a lehetséges további felhasználhatóságára. Továbbá figyelembe véve még az újraelőállításához szükséges értéket illetve avultságot, a készülségi fokot és végül, de nem utolsósorban a pillanatnyi kereslet - kínálati értéket.

Mindezek összességében és az összehasonlító adatok felhasználásával alakul ki telekérték és az épület m² ára.

A becslőtő által rendelkezésemre bocsátott dokumentációk és adatok hitelességéért semminemű felelősséget nem vállalok.

Jelen becslés hat hónapig érvényes!

Gazdasági környezet

Míg 2009-évig átlagosan az ingatlanárak évi 5%-os emelkedésével lehetett számolni, ez a folyamat 2009-ben megfordult és eleinte évi 3-4 %-os csökkenést lehetett tapasztalni az ingatlanárak tekintetében. Gazdasági és ingatlanpiaci szakértők szerint a 2015-es év második felét követően következhet be a csökkenő tendencia megállása, majd azt követően egy esetleges lassú és fokozatos áremelkedés. Ennek jelei már érezhetők, látszik ez a fokozódó érdeklődésből, de igazán az őszi, tavaszi ingatlanforgalom megmutatta, hogy a csökkenés megállt, sőt megfordult és jelentősen emelkedett, főleg a nagyobb városokban.

A gazdasági világválságnak, valamint azzal összefüggő banki hitelezés politika szorításának és az azt követő lazításnak köszönhetően jelenleg stagnáló tendenciát mutat az ingatlanpiac. A hitelfelvételi feltételek enyhítésére nem lehet számítani, de a lakáshoz jutás támogatásával igen, ez esetleg mozdíthatja az ingatlanok iránti keresletet és elindíthatja az ingatlanforgalmat. Jelenleg a bérlemények iránt van nagyobb kereslet.

Az ingatlanok iránti kereslet és azzal párhuzamosan az ingatlan és telekárak csökkenése természetesen nem azonos mértékben jelentkezik a Dunakanyar valamennyi térségében. Azonban az építési telkek iránt mindig van kereslet. Ez vonatkozik az ipari, kereskedelmi, szolgáltatói célra épült ingatlanokra is, beleértve a jelen becslés tárgyát képező ingatlant is.

ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

Az ingatlan Budapesttől kb. 40 km-re Pilisszentlászlón található. Megközelíteni tömegközlekedési eszközzel HÉV és busz helyi járással, vagy távolsági buszjárással lehet: Budapest – Szentendre távolsági busz járat és közvetlen helyi járat, valamint személygépkocsival lehet. Személygépkocsival a 11. Főútról- Szentendréről vagy Visegrád felől jutunk Pilisszentlászlóra, onnan a település központjába, végig aszfaltúton.

Az elmúlt években egyre többen igénylik a természet közelségét, ezért szívesen vásárolnak Budapesthez közeli szép természeti környezetben lévő ingatlanokat, lakóház vagy üdülő céljára. Ezért Pilisszentlászló is keresettebb lett ingatlanforgalmi szempontból. Ez meglátszik a község fejlődésén is. Egyre több fiatal költözik ebbe a gyönyörű természeti környezetben lévő településre.

A becslés tárgyát képező ingatlan a község főterén található saroktelek. Az ingatlanon álló épület régi, avult, rossz műszaki állapotú. Teljes felújítást, korszerűsítést igényel. Az ingatlan elektromos és víz ellátása vezetékből történik.

Az épületben a következő helyiségek vannak: szélfogó, eladótér, átvevő, iroda, WC, öltöző, raktár, raktár, raktár, raktár: **195,0 m²**

Az épület általános állapota rossz. Építési anyaga: BETONYP S. II.
A terület sima, egyenletes, kerítetlen.

AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA ÉS MŰSZAKI PARAMÉTEREI:

Alapozás:	beton sávalap
Teherhordó szerk.:	BETONYP S. II.
Födémek:	„
Tetőszerkezet:	acél szerkezetű
Tetőfedés:	hullámpala
Szigetelés:	2 rétegű bitumenes talajnedvesség elleni szigetelés
Burkolatok	---
Nyílászárók:	fa-szerkezetű nyílászárók, rossz állapotú
Bádogos szerk.:	függő ereszcSAT. lefolyókkal
Homlokzatok:	avult
Fűtés, melegvíz:	---
Kerítés:	nincs

Az épület általános állapota rossz, avult. A belső helyiségekbe nem tudtam bejutni, csak külső, ablakon keresztüli szemrevételezést tudtam végezni! Az ingatlanon lévő terhelésekről szóló szerződéseket nem volt alkalmam megtekinteni (– jelzálog járulékának mértéke - , - vezetékjog -, - jogorvoslati kérelem–) ezért , ezekről csak tájékoztatással tudok szolgálni.

Az épület helviségei:

szélfogó, eladótér,átvevő, iroda, WC, öltöző,4 db. raktár: **195,0 m²**

Összehasonlító adatok:

1.) Pilisszentlászló, Béke u 900 m² telken 90m² téglal lakó épület.

Írányár:25.00.000.-Ft

2.) Pilisszentlászló, Tölgyfa u. 720 m² telken kétszintes lakóház 120 m²

Írányár: 38.000.000.-Ft

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek, valamint értékesítésre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák. az adás-vételere vonatkozó információk az eladóktól, Szentendre és a Dunakanyarban működő ingatlan irodáktól, az interneten megtalálható ingatlanközvetítő cégek kínálatából származnak.

ÉRTÉKELÉS

Telek érték:	509 m ² *	30.000.-Ft/m ²	=	6.304.000.-Ft
Épület értéke:	195,0 m ² *	2.500.- Ft/m ²	=	487.500.-Ft

Összesen: = **15.757.500.-Ft**

Azaz -Tizenötmillió-hétszázötvenhétezer-ötszáz.-forint.-----

A fenti ingatlan forgalmi értékét : **15.758.000 Ft.-** azaz
Tizenötmillió.- hétszázötvennyolcezer.- forintban határozom meg.

Megjegyzés: a holtig tartó haszonélvezet vagyon értékű jog, melynek értéke legfeljebb a forgalmi érték 60%-a lehet, amennyiben másban közösen nem állapodtak meg a felek.

Jelen esetben ennek értéke: **9.454800.-Ft** azaz kilencmillió-négyszázötvenégyezer-nyolcszáz.-forint

Szentendre, 2017. április 11.

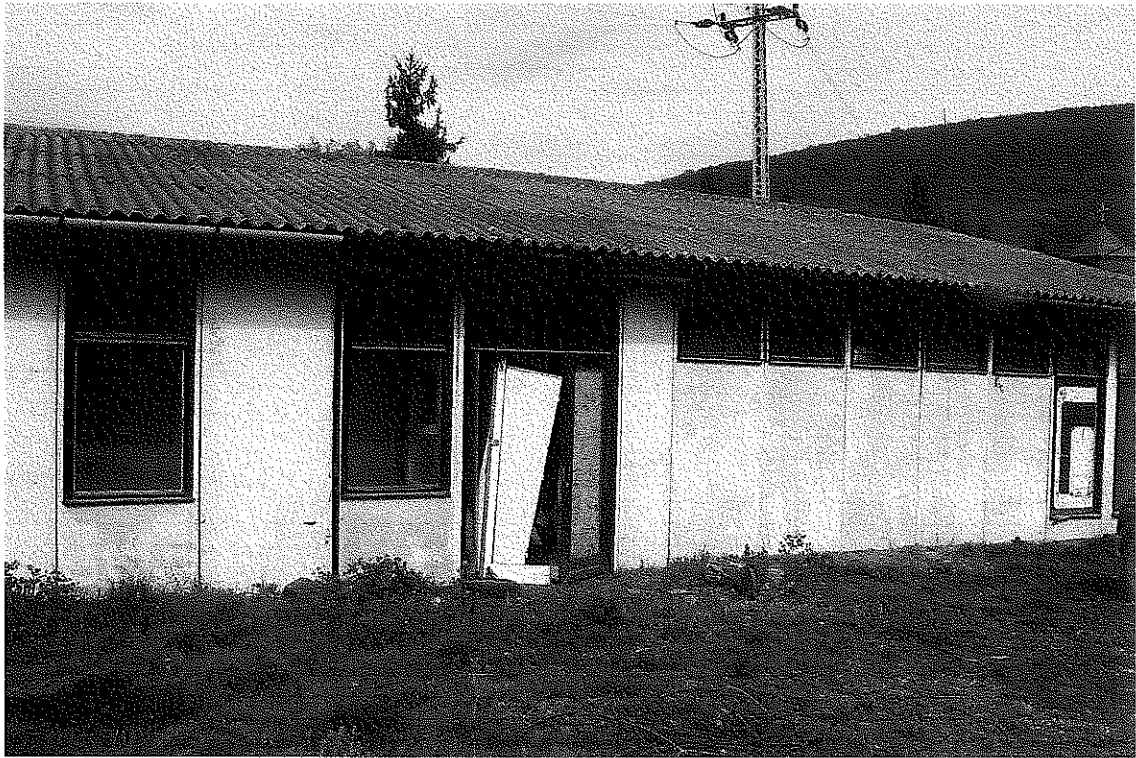
FE-ZO BT.
2000 Szentendre, Lehel u. 4/2.
(26)-311-766



Poják Ferencné
a 71.s.sz.a. bejegyzett ingatlanbecslő



71



21!