

ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. február 23-i rendes ülésére

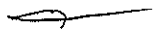
Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár belterület 960/2, valamint 960/12 helyrajzi számú területek nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről

Mellékletek: 1. Tulajdoni lap, térképmásolat

2. Vagyontörvényre vonatkozó kivonata

3. Pályázati felhívás

4. Értékbecslési szakvélemény

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2023.02.21. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2023.02.21. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Wessner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Bocskor-Balogh Melinda jogi előadó	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Wessner Veronika jegyző	Nincs/az alábbi:
		
Előzmény/korábbi döntés:	-	
Terjedelem:	35 oldal	

ELŐTERJESZTÉS
Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2023. február 23-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár belterület 960/2, valamint 960/12 helyrajzi számú területek nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzatának tulajdonát képezik a Szigetvár, belterület 960/2 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és összesen 944 m² nagyságú, valamint 960/12 hrsz. alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és összesen 1113 m² nagyságú ingatlanok. Az érintett területek tulajdoni lap másolata, illetve térképmásolata ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezik.

Szigetvár Város Önkormányzatához megkeresés érkezett, amelyben kérelmező jelezte szándékát az ingatlanok megvásárlására vonatkozóan.

Szigetvár Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) számú rendelet IV. fejezet 34.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyont elidegeníteni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A vagyonrendelet vonatkozó kivonata ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A vagyonrendelet IV. fejezet 34.§ (6) bekezdése alapján a versenyeztetést pályáztatás útján kell lebonyolítani. A vonatkozó jogszabály alapján ingatlanvagyon értékelő elkészítette az értékbecslési szakvéleményét, amelynek figyelembevételével került összeállításra a pályázati felhívás, mely pályázati felhívás ezen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az összeállított nyilvános pályázati felhívás részletesen tartalmazza az ingatlanok adatait, a pályázat benyújtásának módját, határidejét stb.

Az elkészített ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján, - amely szakvélemény a két földrészlet tervezett összevonását követően kialakult új ingatlanra vonatkozóan került összeállításra, amelynek hrsz.-a 960/12, területe 2057m² - a 960/12. helyrajzi számú ingatlan piaci értéke 5.500.000 Ft (a kettő terület együttes értéke). Az induló licitár meghatározásakor figyelembevételre került a földhivatal által záradékolt változási vázrajz elkészítésének költsége így a pályázati felhívásban meghatározott induló licitár 5.670.000 Ft. Az értékbecslési szakvélemény ezen előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Az összeállított pályázati felhívás alapján a pályázati eljárás a testületi döntést követően kerül elindításra, azaz a felhívás helyben szokásos módon történő kihirdetésre (kifüggesztés a hirdetőtáblán, honlapon történő megjelenítés). A pályázati felhívás minimum 15 napig kerül közzétételre, így a pályázat beadásának határideje 2023. március 22. napjában kerül meghatározásra.

A rendeletnek megfelelően polgármester 5 főből álló munkacsoportot hoz létre a kiírt pályázat értékelése és elbírálásának előkészítése céljából. A munkacsoport tagjai a következő személyek:

- egy fő alpolgármester;
- a képviselő-testület kettő fő képviselője;
- két fő köztisztviselő a Szigetvári Polgármesteri Hivatal tárgykör szerint érintett osztályairól.

A munkacsoport elnöke az alpolgármester. A munkacsoport részt vesz a pályázatok bontásánál, értékelésében, bírálatában, illetve a javaslata által lefolytatásra kerülő licittárgyalásban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvár belterület 960/2, valamint 960/12 helyrajzi számú területek nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, Szigetvár, belterület 960/2, illetve 960/12. hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázati felhívást megismerte és jóváhagyja azt.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét, hogy a nyilvános pályázati felhívást a helyben szokásos módon tegye közzé, az eljárást folytassa le, majd soron következő Képviselő-testületi ülésen az eljárás eredményét ismertesse döntéshozatal céljából.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző

Marton-Fekete Csilla osztályvezető

Határidő: 2023. február 24. (pályázat felhívások közzététele vonatkozásában)

3. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szigetvár Város Polgármesterének az alábbi 5 főből álló munkacsoport létrehozását javasolja:
 - Varga Zoltán alpolgármester;
 - képviselő;
 - képviselő;
 - köztisztviselő;
 - köztisztviselő.
4. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét, hogy ezen javaslatának figyelembevételével a munkacsoportot hozza létre.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző

Marton-Fekete Csilla osztályvezető

Határidő: 15 napon belül (munkacsoport értesítése)

Szigetvár, 2023. február 15.


Dr. Vass Péter
polgármester



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

A. SZ. NEUTKOT

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3179/2023

2023.02.16

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Belterület

960/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

944

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

eredeti határozat: 39118/2003.11.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

Önálló szöveges bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 960 hrsz-ból.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3180/2023

2023.02.16

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Belterület

960/12 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1113

0.00

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

eredeti határozat: 39118/2003.11.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

Önálló szöveges bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 960 hrsz-ból.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Aláírva, minden aláírás érvényes.



31. §

Önkormányzati társulás esetén a társulási szerződés szerint létrehozandó társulási tanácsba illetve ellenőrző szervezetbe az önkormányzatot képviselő személyek megválasztásáról, delegálásáról a képviselő-testület dönt.

Önkormányzat által létrehozott alapítványok

32. §

(1)⁴⁴ A képviselő-testület - a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alapján – alapító okiratban alapítványt hozhat létre.

(2) Az alapítvány javára a célja megvalósításához szükséges vagyont kell rendelni. A vagyonrendelés mértékéről a képviselő-testület dönt.

(3) Az önkormányzati alapítású alapítványok felsorolását illetve az ahhoz rendelt vagyon mértékét e rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat intézményeinek bevétele

33. §

(1) Az önkormányzat intézményeinek joga és lehetősége a használatban lévő ingatlanok, egyéb eszközök és szellemi kapacitás ésszerű, az alaptevékenységet nem sértő hasznosítása és azzal többletbevétel elérése. Az eredményességért és jogszerűségért az intézmény vezetője felel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységből származó bevétel az intézményt illeti meg.

IV. Fejezet

Az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánossága

A versenyeztetési eljárás

34. §

(1)⁴⁵ Az önkormányzati vagyont

a) elidegeníteni, továbbá

b) hasznosítani, (vagyis a birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedését, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását)

a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, az Nvtv.-ben megfogalmazott feltételek mellett, csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2)⁴⁶ Mellőzhető a versenyeztetés

44 A 32. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

45 Módosította a 48/2012. (X.19.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

46 Módosította a Szigetvár Város Önkormányzat Polgármestere a 9/2021. (II.19.) számú rendeletének 3. §-a. Hatályos: 2021. február 20-tól.

- a) önkormányzati vagyon elidegenítése esetén 2.000.000 Ft értékhatár alatt,
- b) önkormányzati vagyon hasznosítása esetén:
 - ba) az Nvtv. 11. § (17) és (18) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint
 - bb) 2.000.000 Ft értékhatár alatt.

(3) A versenyeztetés célja az ajánlattevők számára az azonos és egyenlő feltételek, a nyilvánosság és esélyegyenlőség biztosítása.

(4) A vagyontárgy elidegenítését, használatba adását, bérbeadását vagy más módon történő hasznosítását kezdeményezheti:

- a) a képviselő;
- b) a polgármester;
- c) a bizottság;
- d) a vagyonkezelő szerv vezetője.

(5) A javaslatnak tartalmaznia kell az értékesítés vagy más módon történő hasznosítás indokát, célszerűségi, gazdaságossági, költségvetési hatását, előnyei és hátrányai bemutatását. Az előterjesztéshez csatolni kell szükség esetén az adott vagyontárgy hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslését, a jogszabály által előírt nyilatkozatokat, ingatlan esetében a három hónapnál nem régebbi tulajdoni lap másolatot.

(6) A versenyeztetést pályáztatás útján kell lebonyolítani.

(7)⁴⁷ A (3) bekezdés tekintetében elidegenítés esetén a forgalmi értéket, határozott időre szóló hasznosítás esetén a hasznosítás időtartamára, határozatlan időre szóló hasznosítás esetén 1 évre egybeszámított hasznosítási összeget kell alapul venni.

A pályáztatás

35. §

(1) Önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó pályázatot a képviselő-testület vagy annak bizottsága - a Képviselő-testület Szervezeti és Működési szabályzatában (továbbiakban: Szmsz) meghatározott, átruházott hatásköre szerint- (a továbbiakban kiíró) írja ki.

(2) A polgármester öt főből álló munkacsoportot hoz létre a kiírt pályázatok értékelése és elbírálásának előkészítése céljából. A munkacsoport tagjai a következő személyek:

- a) egy fő alpolgármester;
- b) ⁴⁸a képviselő-testület kettő fő képviselője;
- c) ⁴⁹két fő köztisztviselő a Szigetvári Polgármesteri Hivatal tárgykör szerint érintett osztályairól.

(3) A munkacsoport elnöke az alpolgármester.

Összeférhetetlenség

36. §

⁴⁷ Beépítette az 5/2013. (III.1.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2013. március 2-től.

⁴⁸ Módosította a 4/2016. (II.16.) Ör. 1.-§-a. Hatályos: 2016. február 16-tól, azzal, hogy rendelkezéseit visszamenőleges hatállyal, 2016. február 15. napjától kell alkalmazni.

⁴⁹ A 35. § (2) bekezdés c) pontja a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

- (1) A pályázat értékelésében és elbírálásában nem vehet részt
- a) a pályázatot benyújtó természetes személy és annak képviselője, alkalmazottja, foglalkoztatottja, alkalmazója és foglalkoztatója;
 - b) a pályázatot benyújtó jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság képviselője, tulajdonosa, tagja, alkalmazottja, vagy más szerződéses jogviszony alapján foglalkoztatottja;
 - c) annak a jogi személynek vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak a képviselője, alkalmazottja (foglalkoztatottja) amelyben a pályázó közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, illetőleg amelynek a pályázó tulajdonosa, tagja;
 - d) az a) - c) pontban megjelölt személyek közeli hozzátartozója [Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. és 2. pont]⁵⁰;
 - e) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy tárgyilagos megítélése (elfogultság).

(2) A pályázat elbírálásában résztvevő személy köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben összeférhetetlenségi ok áll fenn. Összeférhetetlenség és elfogultság esetén vitás esetben a kiíró testület vagy személy dönt.

A pályázati felhívás

37. §

(1)⁵¹ A nyilvános pályázati felhívást legalább a helyben szokásos módon: Szigetvár Város hivatalos honlapján, valamint Szigetvár, Zrínyi tér 1. szám alatti ingatlan földszintjén elhelyezett faliújságon közzé kell tenni.

(2) A pályázati felhívás tartalmát a kiíró a vagyontárgy jellegétől és az értékesítés egyéb körülményeitől függően állapítja meg, de tartalmaznia kell legalább:

- a) az értékesítendő vagyontárgy megjelölését, továbbá annak értékét
- b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
- c) a pályázat célját, típusát (nyilvános vagy zártkörű);
- d) a fordulók számát;
- e) az értékesítésre vonatkozó feltételeket;
- f) a fizetés módjára, valamint a pályázati biztosítékokra vonatkozó előírásokat;
- g) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét;
- h) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét;
- i) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve az annak esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat;
- j) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
- k) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a nyertes ajánlattévő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön;
- l) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit.
- m) ⁵²a kiíró azon jogának fenntartását, hogy szükség esetén – az ajánlatok bontását követően – az ajánlattevőt hiánypótlásra szólíthatja fel,
- n) ⁵³a kiíró azon jogának fenntartását, hogy szükség esetén az ajánlatok bontását követően az ajánlattevőtől írásban felvilágosítást kérhet, illetőleg kérdést intézhet, annak rögzítésével, hogy

50 Módosította a 4/2016. (II.16.) Ör. 3. §-a. Hatályos: 2016. február 16-tól, azzal, hogy rendelkezéseit visszamenőleges hatállyal, 2016. február 15. napjától kell alkalmazni.

51 A 37. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

52 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

53 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek megváltoztatását.

- o)* ⁵⁴az ajánlatkérő azon jogának fenntartását, hogy az ajánlatok értékelését követően tárgyalást tartson,
- p)* ⁵⁵egyéb a kiíró által fontosnak tartott feltételeket.

(3) A pályázati felhívás tartalmazza a részletes tájékoztató adatait is.

(4) A részletes tájékoztató a pályázati felhívásban foglalt adatokon kívül tartalmazza a pályázati kiírást és az eljárás szabályait, így különösen:

- a)* az értékesítendő vagyonelemmel kapcsolatos lényeges információkat, az ahhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket;
- b)* társasági részesedés, értékpapír esetén a névértéket vagy az árfolyamot;
- c)* szükség esetén a kiíró által elfogadhatónak tartott legalacsonyabb összegű ellenértéket;
- d)* a pályázati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját, valamint a főkötelezettséget biztosító mellékkötelezettség főbb tartalmi kellékeit;
- e)* szükség esetén a pályázat teljesítése során a személyes közreműködés kötelezettségét;
- f)* a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét, időpontját, amennyiben a pályázatok bontása nyilvánosan történik, az erre való utalást;
- g)* a pályázatok elbírálására jogosult személy vagy testület megnevezését;
- h)* a pályázat elbírálása során alkalmazandó értékelési szempontokat és a - kiíró döntésétől függő - pontozásos vagy egyéb értékelési rendszert;
- i)* a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját vagy határidejét;
- j)* az eredményhirdetés módját, helyét és várható idejét;
- k)* az ajánlattevők értesítésének módját és határidejét.

(5) Gazdasági társaság önkormányzati részesedésének értékesítése esetén a részletes kiírás tartalmazza a társaság bemutatását, ezen belül

- a)* a cégnevet, székhelyet, tevékenységi kört;
- b)* az alapítás időpontját, a működési időtartamot, az alapítókat megillető esetleges jogokat;
- c)* a jegyzett, illetve saját tőke összegét;
- d)* az önkormányzat tulajdoni részesedését a társaságban;
- e)* átlagos statisztikai létszámot;
- f)* a vezető tisztségviselők és a magasabb vezető állású dolgozókra vonatkozó adatokat, a személyes adatok kivételével;
- g)* a cég üzleti tevékenységének az átfogó értékelést lehetővé tevő leírását,
- h)* a könyvvizsgáló által hitelesített utolsó éves beszámoló szerinti mérleget és eredménykimutatást;
- i)* a társaságnál működő szakszervezetek ismertetését, tájékoztatást a hatályos kollektív szerződésről;
- j)* a társaságot érintő kötelező hatósági előírásokat;
- k)* a kulturális örökségvédelemmel, környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos információkat.

(6) A kiíró a pályázati kiírásban előírhatja, hogy az ajánlattevő szerződéstervezetet is csatoljon vagy a kiíró által megküldött szerződéstervezet elfogadásáról nyilatkozzon.

⁵⁴ Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

⁵⁵ Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

(7) A kiíró a pályázók bármelyikének biztosított információt, adatot és egyéb szolgáltatást köteles a többi pályázó számára is ugyanolyan módon biztosítani.

(8) Kiíró nyilvános pályázat esetén az ajánlatok benyújtására vonatkozó határidőt (ajánlattételi határidőt) a pályázati felhívás közzétételétől számított tizenöt napnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(9) Kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről - a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken az ajánlattételi határidő lejártá előtt - hirdetményt kell megjelentetni. A felhívás visszavonása esetén - amennyiben a részletes dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg - a kiíró köteles a részletes dokumentáció visszaszolgáltatása ellenében a dokumentáció ellenértékét visszafizetni.

(10) Ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát

(11) A pályázati felhívásban foglalt feltételek csak kivételesen, indokolt esetben módosíthatók, legkésőbb a pályázat beadási határidejét megelőző tizedik napig.

Az ajánlati biztosíték

38. §

(1) Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott meghatározott formában és módon rendelkezésre bocsátotta.

(2) A kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve az ajánlatok elbírálását követően, a nem nyertes ajánlattevők részére köteles nyolc napon belül visszafizetni. A visszafizetési határidőt a visszavonásról szóló hirdetmény közzétételének, illetve az eredmény vagy eredménytelenség kihirdetésének napjától kell számítani.

(3) A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték adásához köthető, melyet a kiíró által megjelölt letéti számlára, a pályázati tájékoztatóban meghatározott időpontig és módon kell átutalni, illetve a kiírási feltételek szerinti más módon a kiíró rendelkezésére bocsátani.

(4) Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból, - vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

(5) A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba beszámításra kerül. Az elvesztett biztosíték a kiírót illeti meg.

A pályázati ajánlatok felbontása és értékelése

39. §

(1) A pályázatok beérkezése során a kiíró képviselője az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra s egyúttal igazolja az átvétel tényét.

(2) A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a kiíró a pályázati felhívásban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a kiírón kívül jelen lehetnek az ajánlattevők,

valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. Az ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét, az általuk felkínált vételárat, megfizetésének időpontját és módját.

(3) Kiíró a pályázati ajánlatok felbontásakor megállapítja az érvénytelen ajánlatokat.

(4) Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha

- a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be,
- b) az olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette,
- c) az ajánlattevő a biztosítékot nem vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
- d) az nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek;
- e) ⁵⁶e rendelet 42. § (3) bekezdése alapján a licittárgyaláson az ajánlattevő nem vesz részt.

(5) Az érvénytelen ajánlatot tevő az eljárás további szakaszában nem vehet részt.

(6) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni.

A pályázati ajánlatok elbírálása

40. §

(1) A pályázati ajánlatok értékelését a munkacsoport javaslata alapján a munkacsoport elnöke terjeszti a képviselő-testület illetve - az Szmsz-ben meghatározott esetekben - annak bizottsága elé döntéshozatal céljából.

(2)⁵⁷ A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő húsz napon belül el kell bírálni.

(3) Kiíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, s ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét ellenőrizheti.

(4) A kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette.

(5) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a) nem érkezett pályázati ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- d) a kiíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.

(6) Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a kiíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.

(7) Érvénytelen a pályázati eljárás, ha

⁵⁶ A 39. § (4) bekezdés e) pontja a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

⁵⁷ A 40. § (2) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

- a) a pályázat elbírálásakor az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
 - b) ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát, vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.
- (8) A pályázatok értékeléséről a munkacsoportnak jegyzőkönyvet kell készítenie, amely tartalmazza:
- a) a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát;
 - b) a beérkezett ajánlatok rövid ismertetését;
 - c) a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait;
 - d) a pályázat rangsorolására vonatkozó javaslatot;
 - e) egyéb, a munkacsoport által fontosnak tartott körülményeket.
- (9) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a pályázati felhívás, a részletes dokumentáció, a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy-egy eredeti példányát.

Az ajánlattevők értesítésére és a szerződés megkötésére vonatkozó szabályok

41. §

(1)⁵⁸ Kiíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított harminc napon belül tájékoztatja ajánlattevőket és közzéteszi a pályázati felhívással azonos módon a pályázatok eredményét.

(2) Kiírónak az önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötnie a döntés meghozataláról szóló értesítés kézbesítésétől számított nyolc napon belül. A nyertes visszalépése esetén, ha erre vonatkozó kitétel a pályázati felhívásban szerepel, a pályázat soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő a kiíró számára.

A licitárgyalás

42. §

(1) Ha a pályázati felhívásra több ajánlattevő nyújtotta be pályázatát és a pályázatok elbírálása során a munkacsoport megállapítja, hogy több kedvező ajánlat is érkezett, licitárgyalás lefolytatására kerül sor.

(2) A licitárgyalást a munkacsoport folytatja le a pályázatok értékelésétől számított nyolc napon belül. A licitárgyalást a munkacsoport elnöke vezeti.

(3) Ha a licitárgyaláson valamely ajánlattevő nem jelenik meg pályázata érvénytelen és az eljárás további szakaszában nem vehet részt.

(4) Licitárgyaláson részt venni és ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba - ingatlan adás-vételére vonatkozó meghatalmazást közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba - kell foglalni.

(5) A licitárgyaláson az vehet részt, aki személyazonosságát, jogi személy esetén nyilvántartásba vételét hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén harminc napnál nem régebbi cégkivonatát bemutatta.

⁵⁸ A 41. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

(6) A munkacsoport elnöke a licittárgyalás megnyitását követően ellenőrzi, hogy e § (4) – (5) bekezdésében foglalt feltételek megvalósultak –e és szükség esetén kizárja az eljárásból a feltételeket nem teljesítő személyt, majd ezután ismerteti az eljárás szabályait. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül.

(7)⁵⁹ Ha a pályázat tárgyát képező vagyontárgy értéke:

- a) kétmillió forint vagy annál kevesebb, a licit összege tízezer forinttal;
- b) kétmillió millió forintnál több, de ötmillió forintnál kevesebb, ötvenezer forinttal;
- c) ötmillió forint vagy annál magasabb, százezer forinttal növekszik.

(8) A licittárgyaláson résztvevők egyenként tesznek ajánlatot az ellenérték összegére - a (7) bekezdésben meghatározottak szerint - a többi résztvevő jelenlétében. Az ajánlattevők egymás után akár több ajánlatot is tehetnek. A licittárgyaláson résztvevők újabb ajánlatot csak akkor tehetnek, ha az magasabb összegű az előző ajánlatnál. A magasabb összegű ajánlat megtételével a korábbi ajánlatból eredő ajánlati kötöttség azonnal megszűnik.

(9) A licittárgyalás akkor ér véget, ha már egyetlen résztvevő sem ajánl az utolsóként elhangzott ajánlatnál magasabb összeget tartalmazó ajánlatot. A licittárgyalás végén, ha az elnök felhívása ellenére magasabb ellenértéket tartalmazó ajánlatot nem tesznek, az elnök az addigi legmagasabb ellenértéket tartalmazó ajánlót nyilvánítja a licittárgyalás nyertesének, ezzel együtt pedig a legjobb ajánlatot tevőnek.

(10) A további eljárásrendre nézve e rendelet pályázati eljárásra vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Adatkezelés, iratmegőrzés

43. §

(1)⁶⁰ Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni a felhasználásról.

(2) A kiíró a pályázati eljárás során készült jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles öt évig megőrizni.

A szerződések nyilvántartása és közzététele

44. §

(1)⁶¹ A rendelet hatálya alá tartozó vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére és hasznosítására kötött szerződésekről a polgármester a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Osztálya közreműködésével nyilvántartást vezet.

(2) A szerződésekről készült nyilvántartás nyilvános, a szerződések tartalmáról a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint szolgáltatható ki adat.

⁵⁹ Módosította Szigetvár Város Önkormányzat Polgármestere 14/2020. (V.29.) számú rendeletének 5. §-a. Hatályos: 2020. május 30-tól.

⁶⁰ A 43. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

⁶¹ A 44. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

(3) Az államháztartás pénzeszközei felhasználásával, az államháztartáshoz tartozó vagyonnal történő gazdálkodással összefüggő, a nettó öt millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékű árubeszerzésre, építési beruházásra, szolgáltatás megrendelésére, vagyoneértékesítésre, vagyonhasznosításra, vagyon, illetve vagyoni értékű jog átadására, valamint koncesszióba adásra vonatkozó szerződések megnevezését, típusát, tárgyát, a szerződést kötő felek nevét, a szerződés értékét, a határozott időre kötött szerződés esetében annak időtartamát, valamint az említett adatok változásait közzé kell tenni a szerződés létrejöttét követő hatvan napon belül. A közzétételről az önkormányzati szerv nevében szerződést kötő személy gondoskodik a helyben szokásos módon.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

45. §

(1) A rendelet 2011. március 25. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben, eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2005. (IV.27.) önkormányzati rendelet, valamint az ezt módosító 8/2008. (III. 1.) önkormányzati rendelet, a 20/2008. (VI. 13.) önkormányzati rendelet, a 26/2008. (VIII. 8.) önkormányzati rendelet, a 30/2008. (X. 31.) önkormányzati rendelet, a 14/2009. (III. 6.) önkormányzati rendelet illetve a 15/2010. (IV. 27.) önkormányzati rendelet.

(3)⁶²

(4)⁶³

(5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Szigetvár, 2011. március 24.

Kolovics János polgármester

Horváth Krisztián jegyző

A 11./2011. (III.25.) sz. önkormányzati rendeletet

2011. március 25. napján kihirdetem.

Horváth Krisztián
jegyző

⁶² Hatályon kívül helyezte a 35/2014. (XII.18.) Ör. 8. §-a. Hatálytalan 2014. december 19-től.

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 35/2014. (XII.18.) Ör. 8. §-a. Hatálytalan 2014. december 19-től.

SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT



H-7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
Telefon: (36) 73/514-300, Fax: 73/514-349
e-mail: onkormanyzat@szigetvar.hu

NYILVÁNOS PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Szigetvár Város Önkormányzat pályázat útján értékesítésre meghirdeti az alábbi, Szigetvár belterületi beépítetlen ingatlanokat.

Szigetvár Város Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- Szigetvár, belterület 960/2 hrsz. kivett beépítetlen terület 944 m²;
- Szigetvár, belterület 960/12 hrsz. kivett beépítetlen terület 1113 m².

Önkormányzat elvben a fentebb megnevezett ingatlanok egyesítéséről döntött azzal, hogy a földrészletek egyesítését követően a változás után az új ingatlan helyrajzi száma, megnevezése az alábbiak szerint alakul:

- Szigetvár belterület 960/12 hrsz. kivett beépítetlen terület 2057 m².

Önkormányzat a földrészletek egyesítéséhez szükséges záradékolt telekalakítási helyszínrajzzal rendelkezik, amelynek földmérői munkaszáma 1/2023. A földrészletek egyesítéséhez a végső hozzájárulást a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda adja ki!

Az Önkormányzat jelen pályázati eljárás keretében az ingatlanok egyesítését megelőző állapotukban, kizárólag együttesen a

- Szigetvár, belterület 960/2 hrsz. kivett beépítetlen terület 944 m² és a
- Szigetvár, belterület 960/12 hrsz. kivett beépítetlen terület 1113 m² ingatlanokat kívánja értékesíteni.

Az Önkormányzat felhívja a figyelmet arra, hogy

- a földhivatali nyilvántartás szerinti ingatlanok külön-külön, egyenként történő értékesítésére nincs lehetőség, az kizárt;
- azokra együttesen csak egyösszegű árajánlat adható.

Az Önkormányzat felhívja a figyelmet arra is, hogy a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda esetleges telekegyesítési engedély kiadásának megtagadása, vagy annak feltételhez kötése esetére mindennemű felelősségét kizárja, így kizárja a felelősségét abban a körben is, hogy a 690/12 hrsz-ú telek önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkezik és nem közművesített.

Az ingatlanok egyesítése a vevő feladatát képezi.

Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség:

Az ingatlan Szigetvár belvárosától cca.: 1,5 km-re, keletre, csendes környezetben helyezkedik el, átlagosan megközelíthető. Infrastrukturális és intézményi ellátottsága jó, a lakosság ellátását biztosító intézmények és kereskedelmi-, szolgáltató egységek 2 km-en belül megtalálhatók. A meglévő közművek közül a vezetékes víz bekötésre került a 960/2 hrsz-ú ingatlanra. A telek szabálytalan alakú, közel sík felszínű, kerítetlen terület.

Övezeti besorolása: Lke-2.

A terület nagysága összesen: 2057 m²

Közműellátottság:

A közművek kiépítettek, csatlakozási lehetőség biztosított a 690/2 hrsz-ú ingatlanon.

Az ingatlan rendeltetése, beépítettsége:

Az érintett beépítetlen területek nagysága összesen 2057 m². A terület Szigetvár Város szabályozási tervének megfelelően beépíthető.

Az ingatlan értékesítési díja, mint induló licitár: bruttó 5.670.000 Ft.

A pályázati biztosíték mértéke: 56.700 Ft, amelyet ajánlattevő köteles Önkormányzat számlaszámára befizetni, a pályázat beadási határidejéig. (Önkormányzat számlaszáma: 11731094-15332233, megjegyzés rovatban feltüntetni szükséges „Pályázati biztosíték 960/2 hrsz. és 960/12 hrsz.”)

(Az induló licitár meghatározásakor figyelembe vételre került a földhivatal által záradékolt változási vázrajz elkészítésének költsége.)

Pályázat beadásának határideje: 2023. március 22. (szerda) 10.00 óra

**Pályázat beadásának helye: Szigetvári Polgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.**

Pályázat beadásának módja: postai úton (ajánlott küldemény formájában) vagy személyesen benyújtva zárt borítékban. Kérjük a borítékon feltüntetni: „7900 Szigetvár, belterület 960/2 hrsz. és 960/12 hrsz. alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékesítése - nem felbontandó”.

A pályázatok bontásának időpontja, helye: 2023. március 22. (szerda) 10.30 óra, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. Kistanácssterem. A pályázatok bontása nyilvánosan történik.

Több jelentkező esetén, munkacsoport döntése alapján licittárgyalásra kerülhet sor 2023. március 22. (szerda) 11.30 órai kezdettel a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Kistanácskozó termében. (Szigetvár, Zrínyi tér 1. I. em.)

Pályázatnak tartalmaznia kell:

- pályázó nevét, címét,

- nyilatkozat több jelentkező esetén a licit vállalásáról,
- ajánlati ár meghatározását az alábbiak szerint: bruttó Ft
- rövid leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, használatáról;
- igazolás, nyilatkozat pályázati biztosíték befizetéséről (utalási bizonylat).
- helyi adóigazolás (amennyiben a pályázó vállalkozó, akkor a vállalkozó nevére szóló igazolás is szükséges)

A pályázatok elbírálásának határideje: 2023. március 30. (csütörtök)

A pályázat elbírálása során alkalmazott bírálati szempont: a legmagasabb összeget tartalmazó ajánlat.

A pályázó ajánlati kötöttségének időtartama: 90 nap.

Pályázati ajánlat érvényes abban az esetben, ha:

- pályázó a pályázati dokumentációt megadott határidőre zárt borítékban nyújtotta be a nyilvános pályázati felhívásnak megfelelően,
- a benyújtott pályázat tartalmazza a felhívásban szereplő összes dokumentációt (egy esetben lehetőség nyílik hiánypótlásra hiánypótlási felhívás alapján),
- olyan ajánlattevő/pályázó nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét teljesítette.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) számú rendelet IV. fejezet 38. § (1) Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott meghatározott formában és módon rendelkezésre bocsátotta. (2) A kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve az ajánlatok elbírálását követően, a nem nyertes ajánlattevők részére köteles nyolc napon belül visszafizetni. A visszafizetési határidőt a visszavonásról szóló hirdetmény közzétételének, illetve az eredmény vagy eredménytelenség kihirdetésének napjától kell számítani. (3) A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték adásához köthető, melyet a kiíró által megjelölt letéti számlára, a pályázati tájékoztatóban meghatározott időpontig és módon kell átutalni, illetve a kiírási feltételek szerinti más módon a kiíró rendelkezésére bocsátani. (4) Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból, - vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg. (5) A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba beszámításra kerül. Az elvesztett biztosíték a kiíróra illeti meg.

A vevő/ajánlattevő feladatát képezi az adásvételi szerződés összeállításának, földhivatali átvezetésnek, terület kitűzésének megrendelése, költségek viselése.

Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy

- szükség esetén az ajánlatok bontását követően az ajánlattevőtől írásban felvilágosítást kérhet, illetőleg kérdést intézhet annak rögzítésével, hogy az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek megváltoztatását;
- az ajánlatok értékelését követően tárgyalást tartson;
- a nyertes ajánlattevő visszalépése vagy a vele történő szerződéskötés megghiúsulása esetén jogosult a pályázat soron következő legelőnyösebb ajánlattevőjével szerződést kötni.

Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa vagy pályázati felhívását - az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártáig - jogkövetkezmények nélkül visszavonja. A pályázati eljárásra vonatkozó részletes szabályozást Szigetvár Város Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) rendeletének 34-43 §-a tartalmazza, amely rendelet Szigetvár város honlapján (www.szigetvar.hu) teljes terjedelmében megtekinthető.

Bérbeadással kapcsolatos felvilágosítást Marton-Fekete Csilla, a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályának osztályvezetője ad, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1., tel.: 73/514-324.

Mellékletek:

- telekalakítási helyszínrajz
- változási vázrajz
- tulajdoni lap

Kelt: Szigetvár, 2023. február ...

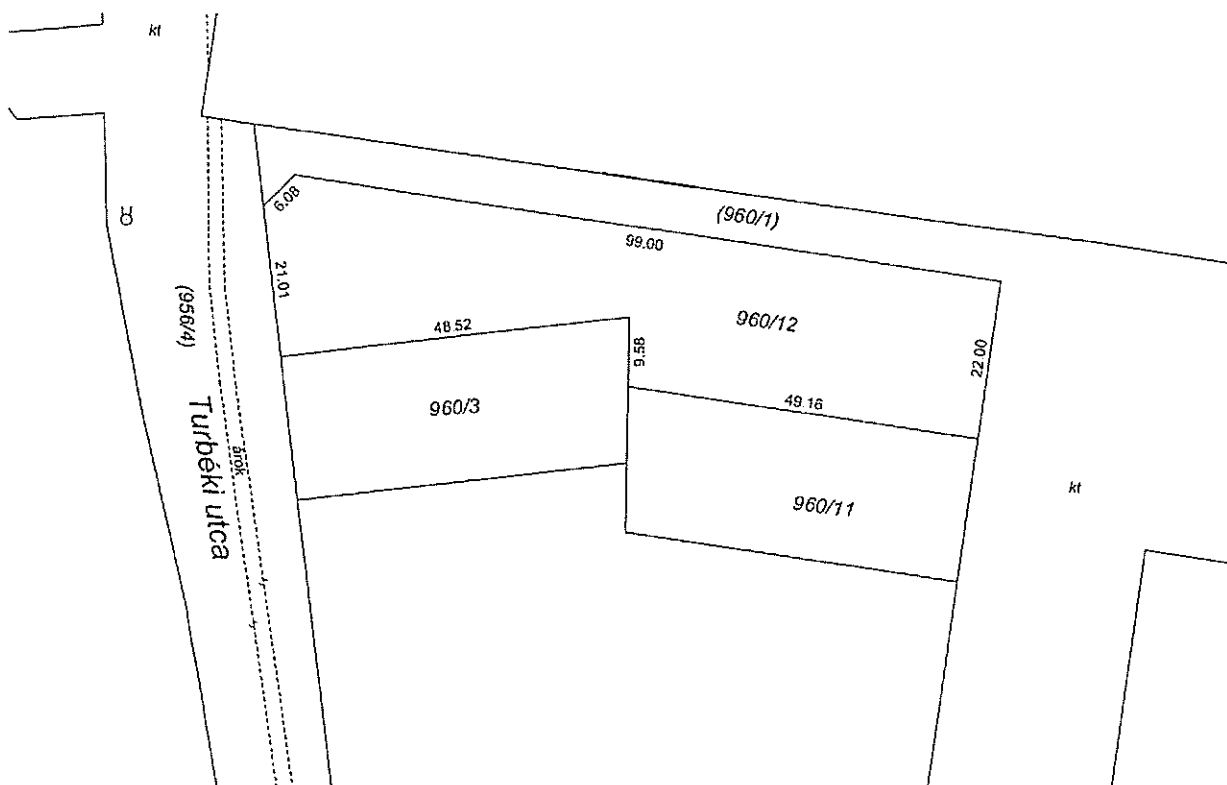
Dr. Weszner Veronika
jegyző

Dr. Vass Péter
polgármester

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 960/2 és 960/12 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséhez

Méretarány: 1:1000



Ez a helyszínrajz megfelel a 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak

A beépítettség mértékének változása

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	Beépítettség mértéke	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	Beépítettség mértéke	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.					
	1	2	3				4	5	6				7	
960/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0944	0.0%	960/12	-	kivett: beépítetlen terület	-	0.2057	0.0%	-	-	
960/12	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1113	0.0%									

Szigetvár, 2023. január 28.-n

Készítő és minőséget tanúsító:

Major József
11 földmérő ügyvivőnek
Földmérő ikt. száma: 6244/2013
Ing. rend. min. szám: 0028/1990

Földmérő ikt. száma: 6244/2013
Ing. rend. min. szám: 0028/1990

Major József
földmérő
Földmérő ikt. száma: 6244/2013
7900 Szigetvár, Megye u.3.

Major József e.v.
7900 Szigetvár, Megye u.3.
☎+36 70 245-9742
Munka száma: 1/2023

Záradéklati látleírás: 644/2023
Előzetes nyilvántartás száma:

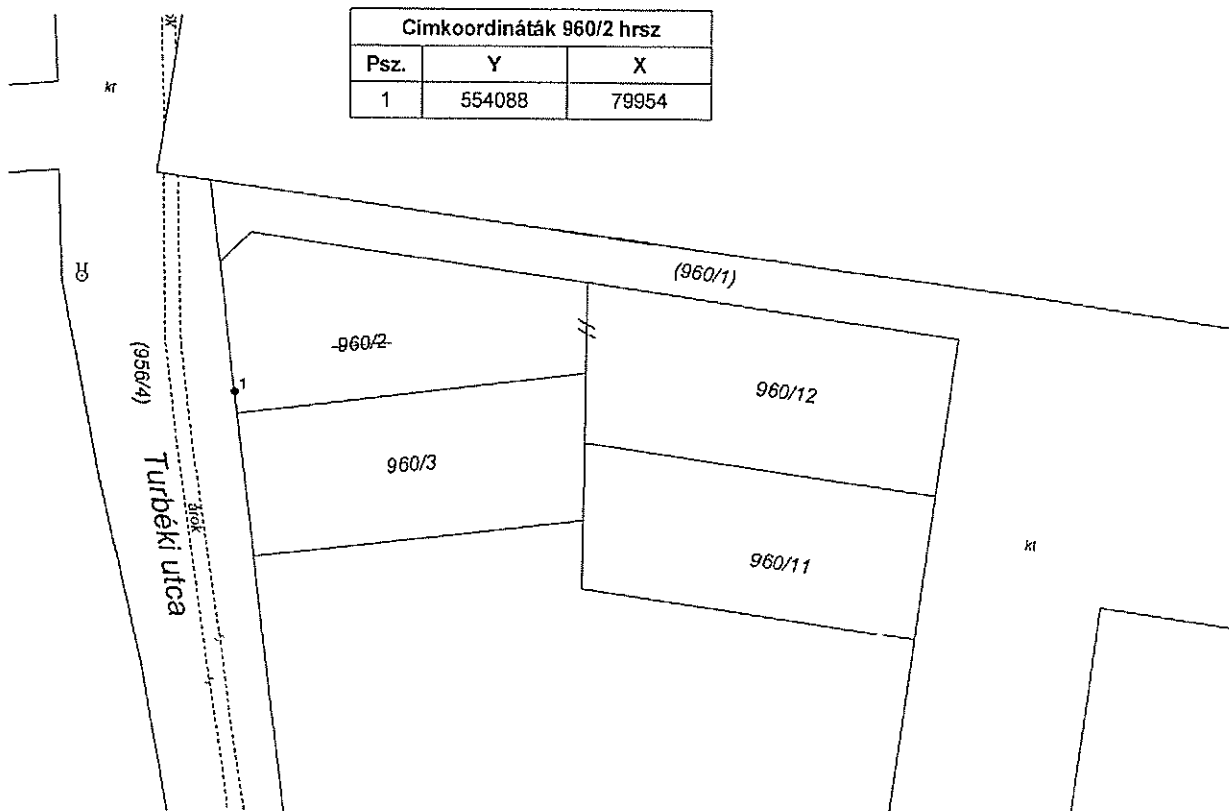
Szigetvár
belterület

Adatszolg. ikt.sz.: 2-9/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 960/2 és 960/12 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséhez

Méretarány= 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min. o.				ha. m ²						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
960/2	-	kivett. beépítellen terület	-	0.0944	-	960/12	-	kivett. beépítellen terület	-	0.2057	-	-	-
960/12	-	kivett. beépítellen terület	-	0.1113	-								
Összesen:				0.2057	0.00					0.2057	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

Szigetvár, 2023. január 27-n

Készítő és minőséget tanúsító:

Major József
Földmérő ikt.sz.: 6244/2013
Ing. rend. min. szám: 0028/1990

Földmérő ikt. száma: 6244/2013
Ing. rend. min. szám: 0028/1990

Major József
Földmérő
Földmérő ikt. száma: 6244/2013
7900 Szigetvár, Megye u. 3.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Szigetvár, 2023. hó nap

P.h.

Záradéklat:

Ing. rend. min. száma:



4. sz. Helyrajz



S z a k v é l e m é n y

a

**7900 Szigetvár Belterület 960/2 és 960/12 hrsz.
tervezetten**

7902 Szigetvár Belterület 960/12 hrsz.

alatti beépítetlen terület

piaci értékéről

(Helyrajzi szám: 960/2-960/12)

Hitelesített elektronikus aláírással ellátva

Beépítetlen terület

Értékelő szakértő:

Megbízó:

Az értékelés fordulónapja:

Szemle időpontja:

A vizsgálat célja *

első fedezet vizsgálat

☒

Ingatlan piaci érték meghatározása

éves felülvizsgálat

☐

egyéb:

☐

Megbízás célja:

Összefoglaló tábla

Az ingatlanok változás utáni helyrajzi száma:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

Az ingatlan megnevezése:

Az ingatlan hasznosítási formája:

Telek területe

960/12

7900 Szigetvár Belterület 960/2 és 960/12 hrsz.

beépítetlen terület

beépítetlen terület

944

+

1113

2057 m2

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

5 500 000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve összesen :

5 500 000 Ft

Piaci érték helyrajzi számonként (tájékoztató jellegű)

960/2 hrsz

2 500 000 Ft

960/12 hrsz

3 000 000 Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Könnyen

erős kereslet

☐

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

☒

Problémás

egyedi adottságok

☐

Nehéz

erős túllínálat

☐

Felelősséget kizáró körülmény nincs

GYÖNGYI JÓZSEF
igazságügyi szakértő,
építész, ingatlan-értékelő és
nyilvántartási szám: 4846

Az értékelő / ellenőr aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

Építész-, értékelő

igazságügyi szakértő

Ny.sz.: 4846

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap (2023. 01. 08.-
2023.01.03)
2. Telekalakítási helyszínrajz
3. Rendezési terv részlet
4. Közmű térkép
5. Megrendelő
6. Fotók

X
X
X
X
X
X

*Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

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

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

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

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

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét (kivéve beépítetlen terület), melyekből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Magyarországi Értékelési Társaság
Magyarországi Értékelési Társaság

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

Az ingatlanok címe:

7900 Szigetvár Belterület 960/2 és 960/12 hrsz.

Helyrajzi száma (összevonás után):

960/12

Önálló: ☒

Albetét: ☐

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

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

Bérlő:

A telek területe összev

A telek alakja, formája:

A telek határai, kerítettsége:

Domborzati és lejtésvizonyok:

Az ingatlanon jelenleg található:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Elhelyezkedése:

Megközelíthetősége:

A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:

Legcélszerűbb hasznosításuk a szakértő szerint:

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen

befolyásoló körülmény:

Szigetvár Város Önkormányzat 1/1 rész

Bejegyzést nem tartalmaz

Bejegyzést nem tartalmaz

nincs

2057

Szabálytalan alakú

Kerítetlen

Közel sík felszínű

Nagyrészt bokros, elhanyagolt

Telkes lakóingatlanok, mezőgazdasági és beépítetlen területek

Szigetvár város központjától északkeletre

Átlagos, jellemzően burkolt, csekély fogalommal terhelt Turbéli elnevezésű mellékutcáról.

beépítetlen terület

Rendezési tervnek megfelelően, beépíthető

Nincs

Rövid szöveges kiegészítő:

Szigetvár a megyeszékhelytől, Pécsről 33 km-re, nyugatra, a Zselic dombos nyúlványain és a déli síkvidék találkozásánál, az Almás-patak mentén fekszik. Megközelíthető közúton, Pécs, illetve Barcs felől a 6-os, illetve, Kaposvár irányából a 67-es főúton, vonattal a Pécs-Nagykanizsa vonalon. A térség foglalkoztatási, közlekedési, oktatási, közművelődési, egészségügyi, idegenforgalmi és kulturális központja. Fontos közúti és vasúti csomópont. Jelentős természeti kincse az 1966-ban megtalált bővizű, ásványi anyagokban gazdag, 62 C-s termálvíz. Az évszázados fejlődésnek köszönhetően az egykori hősi helytállás 400. évfordulóján, 1966-ban Szigetvár megkapta a városi rangot. 1996-ban ünnepelte a kórházi ellátás fennállásának 100. évfordulóját. E tevékenység mai aktív képviselője a 439 ágyas korszerű kórház, ahol a gyógyhatású termálvizet hasznosítják. 2007. szeptemberében megnyílt a felújított és korszerűsített termál és gyógyfürdő, mely jelentős idegenforgalmi vonzerő a város számára.

A 960/2 és a 960/12 hrsz-ú ingatlanok összevonása, a mellékelt telekalakítási helyszínrajznak megfelelően, jelenleg folyamatban. Az összevont, egyégesen 960/12 hrsz.-en nyilvántartott, 2057 m² területről tulajdoni lap még nem áll rendelkezésre, de az értékkiakítás során, megbízótól kapott megrendelésnek megfelelően, a már összevont, 960/12 hrsz.-ú ingatlant értékeljük. A jelenlegi ingatlan nyilvántartás szerinti állapotnak megfelelően, a piaci értékek lebontása az értékbecslés készítésekor rendelkezésre álló tulajdoni lapok szerinti helyrajzi számokra bontva is megtörténik, de az csak tájékoztató jellegű.

A tervezetten összevonásra kerülő ingatlanok Szigetvár belvárosától cca.: 1,5 km-re, keletre, csendes környezetben helyezkednek el, összevonás után, átlagosan megközelíthető. Infrastrukturális és intézményi ellátottságuk jó, a lakosság ellátását biztosító intézmények és kereskedelmi-, szolgáltató egységek 2 km-en belül megtalálhatóak. Felszínük bokros, elhanyagolt, közvetlen útkapcsolat adott, a meglévő közművek közül (összközmű), az E - közmű térkép alapján, a vezetékes víz bekötésre került (jelelemleg 960/2 hrsz.-ú ingatlanra).

Ingatlanok helyrajzi száma, területe:

A legjobb és legértékesebb
hasznosítási forma:

22. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó (egy telken max. 4 lakás építhető),
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató HÜBNER TERVEZŐ KFT 10
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészség
- d) sport
- e) szállás
- f) melléképítmények közül elhelyezhető:
 - fa) közműcsatlakozási műtárgy,
 - fb) kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - fc) kerti épített tűzrakóhely,
 - fd) kerti lugas, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

(2) Az övezetekben a telken maximum 2 főépület létesíthető.

Övezet jele:

Lke-2

Övezet megnevezése:

Kertvárosias lakóövezet

Beépítési mód:

Oldalhatáronálló-, zárt sorú

Újjonan kialakítható telek legkisebb
területe:

550 m²

A beépítettség legnagyobb mértéke:

30%

A megengedett legnagyobb

építménymagasság:

4,5 m

A zöldfelület legkisebb mértéke:

50%

Szigetvár Város Szabályozási terve (ingatlanra vonatkozó részlet az értékbecslés melléklet) alapján, az értékelés tárgyát képező ingatlan beépítésre szánt terület, mely a rendezési terv szerint beépíthető.

Az építmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	1-T
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár Belterület 960/2 és 960/12 hrsz.	Szigetvár, Turbéli u.	Szigetvár, Bem u.	Szentlőrinc, Szent L. u.
Leírás		Sík felszínű, 30%-ban beépíthető, átlagos alakú, közmű nélküli (összközmű telek előtt), kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres építési telek.	Sík felszínű, 30%-ban beépíthető, átlagos alakú, összközműves, kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres nyelestelek.	Sík felszínű, 30%-ban beépíthető, átlagos alakú, összközműves, kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres építési telek.
Adat forrása		Magánszemély 30/507-	Hajnal Ingatlan 70/316-	Adásvétel
Adat időpontja		2023. I. n. év	2023. I. n. év	2023. I. n. év
Telek terület (m2)	2057	940	616	988
Kínálati ár /Ft		3 300 000	2 000 000	5 000 000
Fajlagos alapár		3 511	3 247	5 061
Módosító tényezők				
Kínálati ár		-10%	-10%	0%
		3 160	2 922	5 061
Telek terület (m2)	2 057	-5%	-10%	0%
Elhelyezkedés	Megyeszékhelytől cca.: 30 km.	0%	0%	-10%
Domborzat, felszín	közel sík, bokros	-10%	-10%	-10%
Alak, forma	szabálytalan sokszög	-5%	0%	-5%
Beépíthetőség	30%	0%	0%	0%
Beépítettség	beépítetlen	0%	0%	0%
Közművek	víz	5%	-10%	-10%
Megközelíthetőség	átlagos	0%	0%	0%
Kerítettség	kerítetlen	0%	0%	0%
Összes módosítás		-15%	-30%	-35%
Módosított alapár	2 674	2 686	2 046	3 290
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)				2 700

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

Az ingatlan értékének megállapítása

hrsz	terület	Ft./m2	Ft/m2*terület	Kerekítve
960/2	944	2 700	2 548 800	2 500 000 Ft
960/12	1 113	2 700	3 005 100	3 000 000 Ft
Mindösszesen:	2 057		5 553 900	5 500 000 Ft

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert a beépítetlen területekre a bérbeadással történő értékesítés nem jellemző.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 500 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 500 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 500 000 Ft

Elhelyezkedés





BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:7445/4/2023

2023.01.03

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Belterület 960/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

944

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

eredeti határozat: 39118/2003.11.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

Önálló szöveges bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 960 hrsz-ból.

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



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.

Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:39370/6/2023

2023.01.08

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Belterület 960/12 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1113

0.00

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

eredeti határozat: 39118/2003.11.14

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32653/2004.04.19

Önálló szöveges bejegyzés megosztás következtében kialakítva a 960 hrsz-ból.

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.

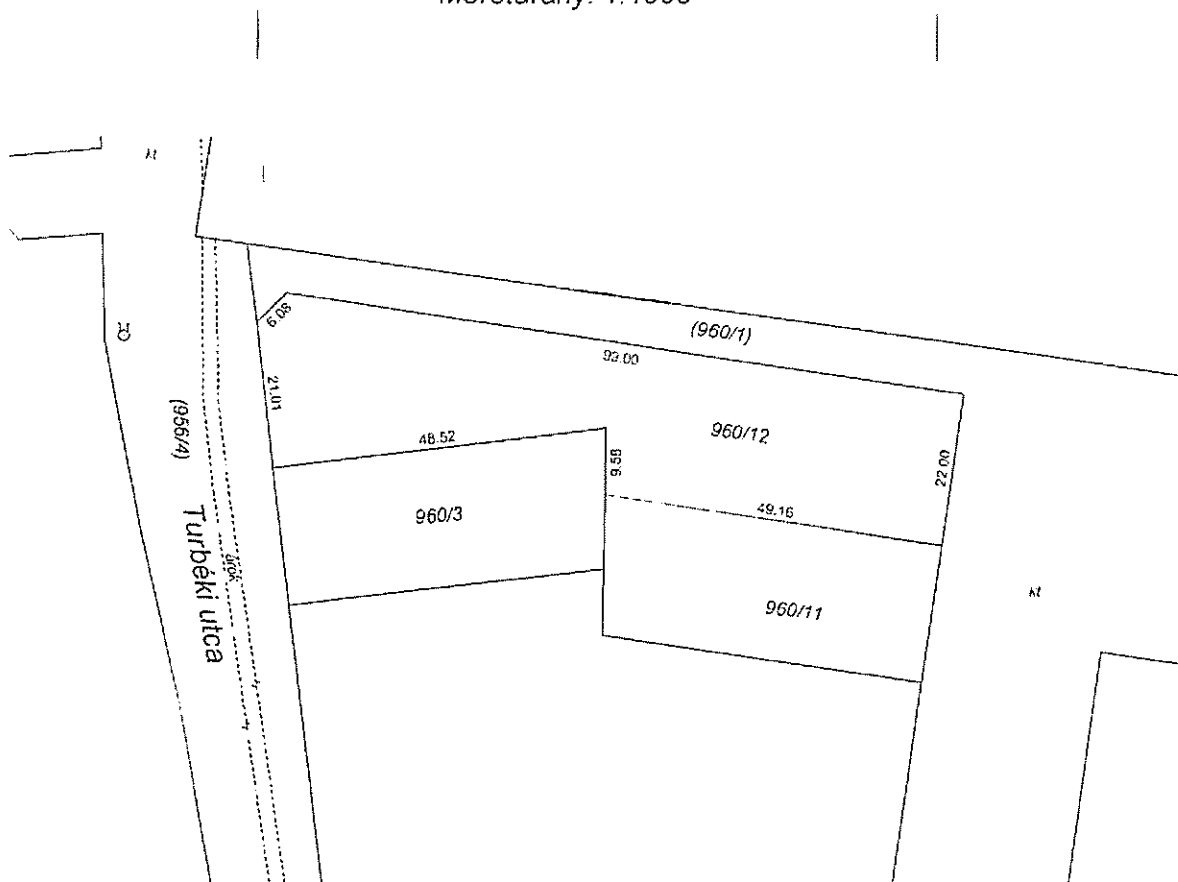
TULAJDONI LAP VÉGE

Major József e.v.
7900 Szigetvár, Megye u 3
☎+36 70 245-9742
Munka száma: 1/2023

Szigetvár
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-1/2023

TELEKALKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 960/2 és 960/12 helyrajzi számú földrészletek egyesítéséhez
Méretarány: 1:1000



Ez a helyszínrajz megfelel a 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak

A beépítettség mértékének változása

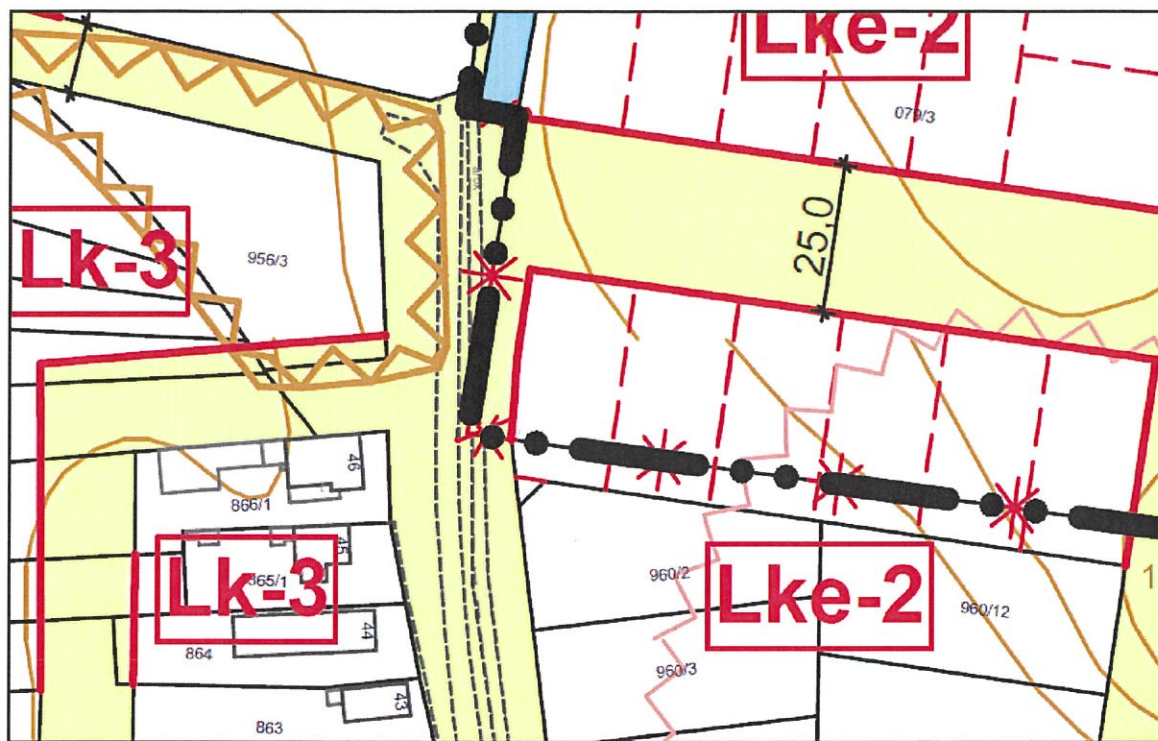
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület Min o	Beépítettség ha m ²	mértéke	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület Min o	Beépítettség ha m ²	mértéke	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv ág					jel	műv ág					
	1	2					3	4					
960/2	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0944	0.0%	960/12	-	kivett beépítetlen terület	-	0.2057	0.0%	-	-
960/12	-	kivett beépítetlen terület	-	0.1113	0.0%								

Szigetvár, 2023. január 28-n

Készítő és minőséget tanúsító

Földmérő ig. száma 6244/2013
Ing. rend. min. szám 0028/1990

Rendezési terv részlet



Kertvárosias lakóterület (Lke)

20.§

(1) A területen az OTÉK 13.§-ában megnevezett építmények, valamint kialakult esetben üdülőépületek helyezhetők el.

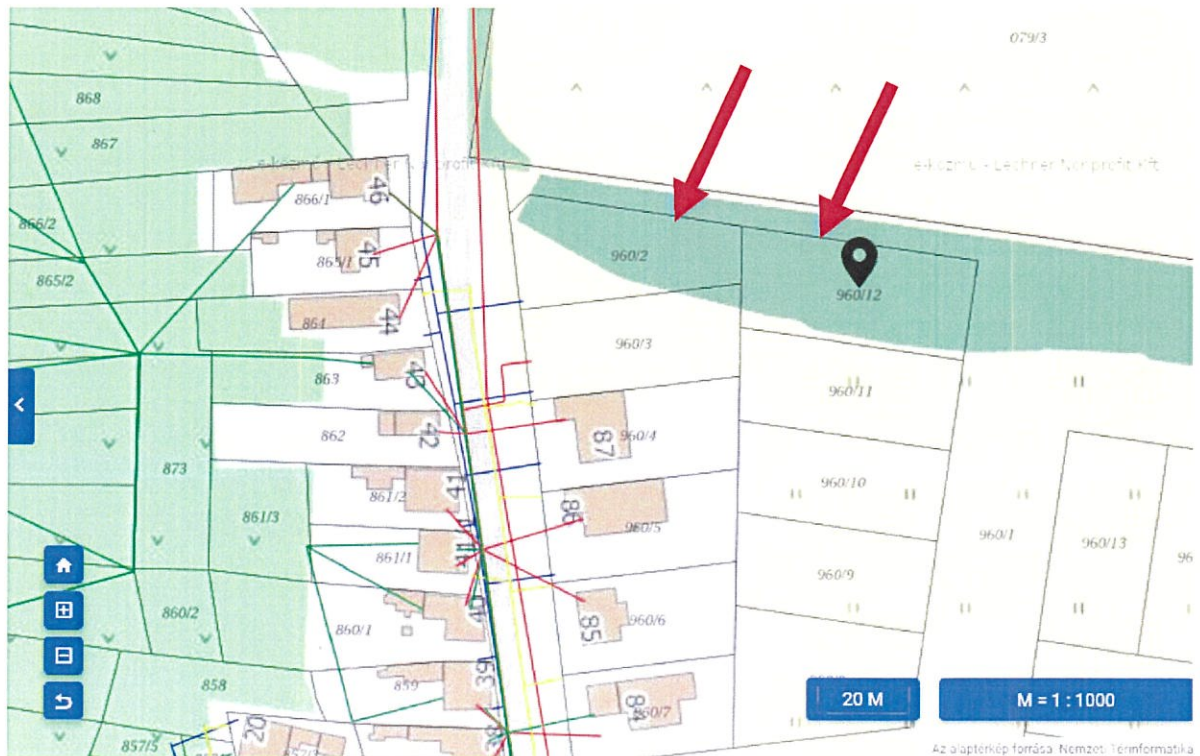
A területen elhelyezhető:

- lakóépület, illetve üdülőépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint a javító-szolgáltatást biztosító épület,
- az OTÉK 13.§ (2), (3) bekezdése szerinti,
- melléképítmények közül:
 - közműcsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

(2) A terület építési övezeteit, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lke-2 jelű építési övezet	OTÉK	1.	HÉSZ
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K – 550	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K – 16	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete		–	m
A beépítési mód		K oldalhatáron álló, zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság		K – 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

E-közmű térkép



Az E-közmű térkép alapján az összevonás alatt álló ingatlanon mindössze a víz került bekötésre.

SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZAT



H-7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
Telefon: (36) 73/514-300; Fax: 73/514-349
E-mail: onkormanyzat@szigetvar.hu

Ügyiratszám: 01-3/98-5/2023.

Tárgy: Megrendelő
Melléklet: Telekalakítási
helyszínrajz, tulajdoni lap
Ügyintéző: Petrovics Gréta
Kelt: Szigetvár, 2023. február 01.

Kovács Tünde
Ingatlan-, és vagyonértékelő
7900 Szigetvár, Turbéli u. 62/B.
20/585-0956

Tisztelt Kovács Tünde!

Szigetvár Város Önkormányzat nevében megrendelem a 7900 Szigetvár, belterület 690/2 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület és a 690/12 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan telekegyesítés során kialakult, a telekalakítási helyszínrajzon jelölt 690/12 hrsz. alatti ingatlan értékbecslését. (telekalakítási helyszínrajz mellékletként csatolásra került)

Számlázási adatok a következők:
Szigetvár Város Önkormányzat
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
adószám: 15724193-2-02.

Kérdés esetén kérem keressen bizalommal az alábbi telefonszámon 06-73/514-315.

Segítő közreműködését előre is köszönöm!

Tisztelettel:

Dr. Vass Péter
polgármester



FOTÓK



Telek utca felől



Környezet



Nyugati telekhatár, környezet



Telek



Telek



Telek