



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2020. június hónap 24. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Temető és ravatalozó önkormányzati tulajdonba vétele

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Mellékletek:

1998. évi megállapodás

tulajdoni lapok

értékbecslések

bérleti szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hajdúhadházi Keleti Temető 1993. december 31 napján került a Hajdúhadházi Református Egyházközség birtokába, majd 1998. június 30. napján kelt megállapodás értelmében Hajdúhadház Város Önkormányzata természetben is visszaadta, Hajdúhadház belterület 13917/2 helyrajzi számú, 1646 négyzetméter nagyságú, kivett ravatalozó művelési ágú és a 13917/1 helyrajzi számú, 13.8798 négyzetméter nagyságú, kivett temető művelési ágú ingatlanokat. A tulajdonjog Földhivatal által történő bejegyzésre 13917/2 ingatlan esetében 2006 évben, míg a 13917/1 helyrajzi számú ingatlan esetében 2003. évben került sor.

1999. évi XLIII. törvény értelmében a temető fenntartása és üzemeltetése tulajdonosi feladat.

A Hajdúhadházi Református Egyházközség a temető fenntartásra, üzemeltetésre nem részesül támogatásban a központi költségvetésből.

Hajdúhadházi Református Egyházközség 2015. szeptember 9. napján kegyeleti közszolgáltatási szerződést kötött a Sconto Morte Kft (Debrecen, Cserepes u. 26) temető és ravatalozó fenntartására, üzemeltetésére és a kegyeleti közszolgáltatások ellátására. A szerződést a felek határozott időre, 2020. szeptember 15 napjáig kötötték.

A szerződés értelmében a temető fenntartásával kapcsolatos költségeket az üzemeltető Sconto Morte Kft viseli.

A Hajdúhadházi Református Egyházközség nem rendelkezik jelentős saját bevétellel, melyet kizárólag a temető infrastrukturális fejlesztésére fordíthat.

Az üzemeltetéssel megbízott cég fizet ugyan bérleti díjat a tulajdonos egyháznak (hozzávetőlegesen évi 2,5 -3 millió forint összegben), de ezen bevétel nem nyújt fedezetet a temetőben szükséges beruházások megvalósítására.

A temető fenntartása, karbantartása, fejlesztése meghaladja Hajdúhadházi Református Egyházközség, mint tulajdonos anyagi lehetőségeit, az üzemeltetőnek pedig nem érdeke más tulajdonában álló temető vagyron fejlesztése.

A temetőben a legszükségesebb karbantartási feladatokat tudja csak a Hajdúhadházi Református Egyházközség elvégezni, nagyobb volumenű beruházásokat nem tud megvalósítani.

A temetőben 1998. év óta a kerítés és a ravatalozó felújítására nem került sor. 2019. évben Hajdúhadház Város Önkormányzata épített kerítést, valamint a temető területét kerítéssel zárta le.

A temető működésére nagy számú lakossági panasz érkezik, az újonnan épült kerítés és a temetőben lévő vagyron megóvása túlmutat a Hajdúhadházi Református Egyházközség lehetőségein.

Évek óta egyeztetés zajlik a Hajdúhadházi Református Egyházközség és Hajdúhadház Város Önkormányzata között a temető sorának rendezése ügyében.

Hajdúhadház Város Önkormányzata köztemető fenntartási kötelezettségét a Hajdúhadházi Református Egyházközséggel, a temető egyházi tulajdonba történő visszaadásáról szóló - 1998. június 30.-án kötött - megállapodással teljesíti. A megállapodás 6. pontja értelmében a Református Egyház a város érdekeinek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy az átvett temetőt és ravatalozót a jövőben is köztemetőként fogja üzemeltetni.

Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló törvény alapján a Köztemető-fenntartással kapcsolatos feladatok a települési önkormányzatokat illeti meg, abban az esetben, ha az önkormányzat tulajdonosa a temetőnek.

Temetői feladat ellátásának állami finanszírozása (tulajdonszerzés esetén):

Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló törvény az alábbi rendelkezést tartalmazza:

2020. évi finanszírozás:

bc) Köztemető-fenntartással kapcsolatos feladatok alaptámogatása

A támogatás a települési önkormányzatokat a köztemető fenntartásával kapcsolatos feladataihoz kapcsolódóan illeti meg, a 2018. (2019.) évi országosan összesített önkormányzati beszámolóban szereplő „Köztemető-fenntartás, és -működtetés” kormányzati funkció településkategóriánként számított egy négyzetméterre eső nettó működési kiadások figyelembevételével. Az így meghatározott támogatás összege legalább 100 000 forint.

Ugyancsak 100 000 forint támogatás illeti meg azon önkormányzatokat, amelyeknek a fenti kormányzati funkción mutatkozó nettó kiadása nem haladja meg a 100 000 forintot, illetve az OSAP-jelentés alapján naturális mutatóval rendelkeznek, de a fenti kormányzati funkción nettó kiadásuk nem mutatkozott. Nem részesülnek támogatásban azon önkormányzatok, amelyek az OSAP-jelentésben nem szerepeltettek temetőt. Azon önkormányzatok, amelyek temetővel nem rendelkeznek, de megállapodás alapján köztemető fenntartásához hozzájárulnak vagy a feladatot ellátják, és a fenti kormányzati funkción nettó működési kiadásuk a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár) által ellenőrzött és igazolt módon meghaladja a 100 000 forintot, a nettó kiadásuk 90%-ának megfelelő összegű támogatásra, de legalább 100 000 forintra jogosultak.

A támogatás fajlagos összege:

10 001 - 40 000 fő lakosság szám közötti település 104 Ft/m²

A településen lévő köztemető nagyságát az OSAP-jelentés „Jelentés az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyonról „T” adatlap 01-04. sorok” adatai alapján kell figyelembe venni.

A temető támogatás 140.444 m² terület alapján 104 Ft/m² fajlagos támogatással: **14.606.176 Ft/ év. A finanszírozás feltétele, hogy a temető tulajdonosa az önkormányzat legyen.**

Abban az esetben, ha a temető 2020 évben kerül az önkormányzat tulajdonába, akkor 2021 márciusig tudjuk jelenteni a terület nagyságát, így a finanszírozás a terület nagysága alapján 2022.január 1-től jár.

A temetői feladat ellátásának finanszírozása változatlan a 2021. évi költségvetési törvényben (az elmúlt 4 évben nem változott a finanszírozás struktúrája)

Csáfordi Dénes polgármester Hajdúhadház Város Önkormányzat képviselőjében 2020.06.10. napján kelt levelében az alábbi ajánlatot terjesztette a Presbitérium elé:

„Hajdúhadház város képviselőjében, Hajdúhadház belterület 13917/2 helyrajzi számú, 1646 négyzetméter nagyságú, kivett ravatalozó művelési ágú ingatlan és a 13917/1 helyrajzi számú, 13.8798 négyzetméter nagyságú, kivett temető művelési ágú ingatlan Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonába kerülése érdekében az alábbi ajánlatot terjesztem elő:

1. a Hajdúhadházi Református Egyházközség, a jelenleg kizárólagos tulajdonában lévő, Hajdúhadház belterület 13917/2 helyrajzi számú, 1646 négyzetméter nagyságú, kivett ravatalozó művelési ágú ingatlant 2020. évben Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonába adja és
2. a Hajdúhadházi Református Egyházközség, a jelenleg kizárólagos tulajdonában lévő Hajdúhadház belterület 13917/1 helyrajzi számú, 13.8798 négyzetméter nagyságú, kivett temető művelési ágú ingatlant 2020. évben Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonába adja, akkor
3. Hajdúhadház Város Önkormányzata, a jelenleg tulajdonában lévő 10005/A/1 helyrajzi számú, 599/17922 eszmei hányadú 59 négyzetméter nagyságú, lakás (társasház) valóságban Hajdúhadház, Béke útja 2. szám alatti ingatlant 2020 évben a Hajdúhadházi Református Egyházközség tulajdonába adja és
4. Hajdúhadház Város Önkormányzat a 13917/1 helyrajzi számú és 13917/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogáért cserébe, 25 éven át, évi 3.000.000 forint vissza nem térítendő működési támogatást megfizetését vállalja a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére. Hajdúhadház Város Önkormányzat a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére nyújtott működési támogatás megfizetését első alkalommal a tulajdonjog megszerzésének évében vállalja.
5. Hajdúhadház Város Önkormányzat vállalja a 3.000.000 Ft működési támogatás értékének infláció szerinti korrekcióját.

Hajdúhadház Város Önkormányzata a temető és a ravatalozó tulajdonjogának megszerzésére irányuló ajánlatát, a fentebb felsorolt valamennyi feltétel együttes teljesülése esetén tartja fenn.”

Az ajánlatot a Hajdúhadházi Református Egyházközség Presbitériuma 2020. június 17. napján tartott ülésén hosszas tárgyalás és mérlegelés után 24 igen, 2 nem és 2 tartózkodó szavazat mellett elfogadta.

A Presbitérium döntését az alábbi tényezőket figyelembevételével hozta meg:

Hajdúhadházi Református Egyházközség, a jelenleg kizárólagos tulajdonában lévő, Hajdúhadház belterület 13917/2 helyrajzi számú, 1646 négyzetméter nagyságú, kivett ravatalozó művelési ágú és 13917/1 helyrajzi számú, 13.8798 négyzetméter nagyságú, kivett temető művelési ágú ingatlanok igazságügyi szakértői vélemény szerinti értéke, értékbizonyítvány alapján: 84.500.000 Ft (a megállapított érték nettó érték, az Áfát nem tartalmazza)

Hajdúhadház Város Önkormányzata tulajdonában lévő 10005/A/1 helyrajzi számú, 599/17922 eszmei hányadú 59 négyzetméter nagyságú, lakás (társasház) valóságban Hajdúhadház, Béke útja 2. szám alatti ingatlan igazságügyi szakértői vélemény szerinti értéke, értékbizonyítvány alapján 9.400.000 Ft (a megállapított érték nettó érték, az Áfát nem tartalmazza)

Hajdúhadház Város Önkormányzat a 13917/1 helyrajzi számú és 13917/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogáért cserébe, 25 éven át, évi 3.000.000 forint vissza nem térítendő működési támogatást megfizetését vállalja a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére. *Önkormányzat által vállalt működési támogatás tökeösszege: évi 3.000.000 Ft 25 éven át 75.000.000 Ft.* Az esetleges pénzromlás nem érinti hátrányosan egyházunkat, mivel az önkormányzat vállalja a támogatás értékének infláció szerinti korrekcióját.

A Béke utca 2 szám alatti lelkeszi hivatalt jelenleg bérli Egyházunk az Önkormányzattól, a bérleti díj összege 35.000 Ft/ hónap 420.000 Ft/év.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2020.(.....) határozata

a (keleti) temető és a ravatalozó önkormányzati tulajdonba vétele

Hajdúhadházi Református Egyházközség és Hajdúhadház Város Önkormányzat megállapodás kötéshez hozzájárulok az alábbi feltételekkel együttes teljesülése esetén:

1. a Hajdúhadházi Református Egyházközség, a jelenleg kizárólagos tulajdonában lévő, Hajdúhadház belterület 13917/2 helyrajzi számú, 1646 négyzetméter nagyságú, kivett ravatalozó művelési ágú ingatlant, 2020. évben Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonába adja,
2. a Hajdúhadházi Református Egyházközség, a jelenleg kizárólagos tulajdonában lévő Hajdúhadház belterület 13917/1 helyrajzi számú, 13.8798 négyzetméter nagyságú, kivett temető művelési ágú ingatlant 2020. évben Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonába adja

3. Hajdúhadház Város Önkormányzata, a jelenlegi tulajdonában lévő 10005/A/1 helyrajzi számú, 599/17922 eszmei hányadú 59 négyzetméter nagyságú, lakás (társasház) valóságban Hajdúhadház, Béke útja 2. szám alatti ingatlant 2020 évben a Hajdúhadházi Református Egyházközség tulajdonába adja.
4. Hajdúhadház Város Önkormányzat a *13917/1 helyrajzi számú és 13917/2 helyrajzi számú* ingatlanok tulajdonjogáért cserébe, 25 éven át, évi 3.000.000 forint vissza nem térítendő működési támogatást megfizetését vállalja a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére. Hajdúhadház Város Önkormányzat a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére nyújtott működési támogatás megfizetését első alkalommal a tulajdonjog megszerzésének évében vállalja.
5. Hajdúhadház Város Önkormányzat vállalja a 3.000.000 Ft működési támogatás értékének infláció szerinti korrekcióját.

A csereügylet hatálybalépéséhez szükséges a Magyarországi Református Egyház gazdálkodásáról szóló, Magyar Református Egyház Zsinat által elfogadott a 2013. évi IV. törvény alapján az Egyházmegyei Elnökség és az Egyházkerületi Tanács jóváhagyása és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése szerint a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal jóváhagyása.

Határidő: 2020. december 15.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2020. 06.22.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes polgármester

Az előterjesztést összeállította: dr. Kiss Katalin jegyző

Megállapodás

Volt Egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről

Mely létrejött egyrészről Hajdúhadház Városi Önkormányzat (4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.) képviselőjében Bérés László polgármester mint átadó, másrészről a Hajdúhadházi Református Egyházközség Tarr Lajos lelképásztora, Sebestyén Gábor gondnok mint átvéve között az alábbiak szerint.

1./ Hajdúhadház Városi Önkormányzat Képviselő Testülete a 25/1998./III.11./ HÖ. sz. határozatával döntött a Hajdúhadházi Református Egyházközség részére visszaadandó ingatlanok ügyében. A döntés értelmében a volt egyházi tulajdont képező jelenleg Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonaként nyilvántartott

Bocskai tér 12. fiúiskola:	2050 hrsz	5553 m ²
-------------------------------	-----------	---------------------

Bocskai tér 13. volt leányiskola:	volt 50-es hrsz.	4471 m ²
--------------------------------------	------------------	---------------------

Bocskai tér 14. tanítói lakás:		1195 m ²
-----------------------------------	--	---------------------

Bocskai tér 15. tanítói lakás:		1530 m ²
-----------------------------------	--	---------------------

Jókai u. 7. sz. altiszti lakás:		500 m ²
------------------------------------	--	--------------------

Iskola gyakorló kertje:	volt 52-es hrsz.	2865 m ²
-------------------------	------------------	---------------------

A Kossuth u. 12. 2088 hrsz. 2228 m² nagyságú ingatlanokat az Önkormányzat természetben nem adja vissza az Egyház részére.

Az ingatlanokra vonatkozó értébecslések jelen megállapodás mellékletét képezik.

2./ A testületi döntés szerint a hajdúhadházi 13917/1 hrsz-u temető és 13917/2 hrsz-u ravatalozó megjelölésű ingatlanokat az önkormányzat az egyház részére természetben visszaadja.

Az ingatlanokra vonatkozó értébecslés szintén a jelen megállapodás mellékletét képezi.

3./ Az átvévő Hajdúhadházi Református Egyházközség a 13917/1 hrsz-u ingatlannak már 1993.12.30-tól birtokában van, míg a 13917/2 hrsz-u ingatlan átadás-átvételére 1998. július 15-ig fog sor kerülni.

4./ A 13917/2 hrsz-u ingatlanon lévő 1972-ben üzembehelyezett ravatalozó felülépítményt az átadó Városi Önkormányzat jogelődje a Hajdúhadházi Városi Tanács létesítette, ezért az Önkormányzat a felülépítményért kéri, hogy részére az állam kártalanítást nyújtson.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás a 13917/1 és 13917/12 hrsz-u ingatlanok vonatkozásával az egyház tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba való bejegyzéséhez alapul szolgál.

6./ Az átvévő Református Egyház a város érdekeinek megfelelően kötelezettséget vállal arra, hogy az átvett temetőt és ravatalozót a jövőben is köztemetőként fogja üzemeltetni.

Hajdúhadház, 1998. június 30.



Tanúk:

- 1./ Név: Dr. Horváth László
Lakcím: Hajdúhadház
Bentini u. 20.
- 2./ Név: Sándor Lebertényi
Lakcím: Debrecen
Keltő u. 13.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	700HOK (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/77937/2020
2020.06.04

HAJDÚHADHÁZ

Belterület 10005/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

4242 HAJDÚHADHÁZ Béke utca 2. ép:A. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	59.69	2 0	5969/17922	önkormányzati
Bejegyző határozat: 66332/1996.09.19				

2. bejegyző határozat: 66332/1996.09.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 66332/1996.09.19

+ 45.13 m2 nagyságú pince.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66332/1996.09.19

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚHADHÁZ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	700HOK (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/77875/2020
2020.06.04

HAJDÚHADHÁZ

Szektor : 72

Belterület 13917/1 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 temető

0

13.8798

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76342/2003.08.21

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚHADHÁZI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Béke utca 2/a.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57711/1997/1994.05.02

Önálló szöveges bejegyzés a 13917 hrsz megosztva: 13917/1-2-hrsz-re.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	700HOK (Kilépés)
---------------	--------------	------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/77915/2020
2020.06.04

HAJDÚHADHÁZ

Szektor : 72

Belterület 13917/2 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 ravatalozó

0

1646

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37021/2006.01.30

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚHADHÁZI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Béke utca 2/a.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57711/1997/1994.05.02

Önálló szóveges bejegyzés a 13917 hrsz megosztva: 13917/1-2-hrsz-re.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63598/2010.10.14

Vezetékjog

7 m2 nagyságú területre, az LE-4041(5871)/10. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúhadház Város Önkormányzata
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.
részére

REFORMÁTUS LEKÉSZI HIVATAL



4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1. sz.
Hrsz: 10005/A/1

A szakvélemény 16 számozott oldalt és IV. csatolt mellékletet tartalmaz.

E-mail: ipolyi.gyula.db@gmail.com
☎ (+3620) 370-89-24

Készítette:

I p o l y i G y u l a
magasépítő- és gépészmérnök
igazságügyi szakmérnök
IKM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1. sz. alatti **REFORMÁTUS LELKÉSZI HIVATAL** jelenlegi piaci forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

9.400.000 Ft.- Azaz Kilencmillió-négyszázezer Ft.-

A megállapított érték nettó érték, az Áfa-t nem tartalmazza.

D e b r e c e n, 2020. június 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/: I p o l y i G y u l a :/
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap	1
Értékelési bizonyítvány	2
Tartalomjegyzék	3
Szakértői megbízás	4
Helyszíni szemle	4
Szakértő feladata	4
Szakértő vélemény elkészítése	4
Értékmegállapítási módszerek	5
Az értékelési módszer kiválasztása	7
A város és az ingatlan bemutatása	8
Számítási táblázatok	10
Válaszok a feltett kérdésekre	11
Fotó melléklet 14 + 1 db a címlapon	12
Térkép melléklet 6 db	15

Csatolt mellékletek:

I.	Tulajdonlap másolat	1 db
II.	Térképmásolat	1 db
III.	Alaprajz	1 db
IV.	Igazságügyi szakértői ig.	1 db

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A/. Szakértői megbízás:

Hajdúhadház Város Önkormányzata előzetes telefon megkeresésével megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1. sz. 10005/A/1 hrsz alatt a tulajdonában lévő REFORMÁTUS LELKÉSZI HIVATAL jelenlegi forgalmi értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

B/. A helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2020. május 09-én 9,00 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2020. május 09-én megtörtént.

A helyszíni szemle során bontást, talajfeltárást, mintavételt és hasonló más roncsó-lással járó vizsgálatot nem végeztem, a szakvéleményt szemrevételezéssel történt vizuális diagnosztikai módszerrel készítettem el.

A helyszíni szemle során az ingatlan bemutatása, illetve a későbbi kiértékelése végett 14 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

C/. A szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1. sz. 10005/A/1 hrsz alatt lévő REFORMÁTUS LELKÉSZI HIVATAL jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

D/. A szakértő vélemény elkészítése:

D.a/. A helyszíni szemle megszervezése, levezetése, fotók készítése.

D.b/. Az ügyel kapcsolatosan adatok, információk beszerzése.

D.c/. A szakértői vélemény összeállítása, dokumentálása és átadása.

E/. Érték-megállapítási módszerek:

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés, továbbá a **TEGOVA** (European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok; EVS 2016) iránymutatása alapján történt.

- **1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**
-
- **2/. Hozam számításon alapuló (üzleti) módszer**
-
- **3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer**

1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

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

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például egy ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők

2/. Hozamszámításon alapuló (üzleti) értékelési módszer

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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer

A költségalapú értékelési 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.

Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. az épület nem tartozik a földterülethez, a ritkán adás-vételre kerülő ingatlanok, mint kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell

előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek értékkel növelve kapjuk eredményül, ez a költségápon számított forgalmi érték.

F/. Értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan értékét az első helyen említett **piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg.**

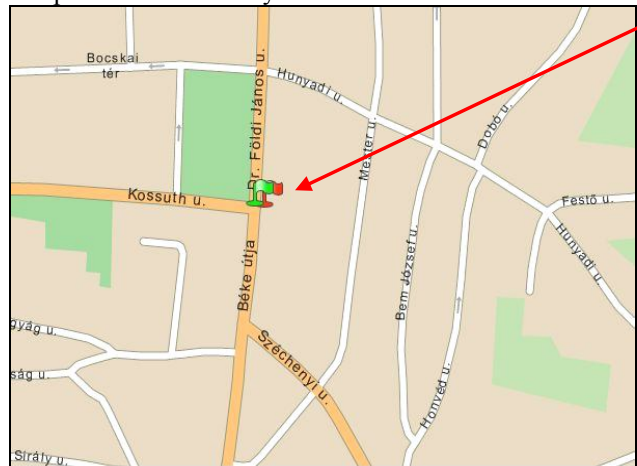
G/. Hajdúhadház város földrajzi környezete- és az értékelt ingatlan bemutatása:

Országban / régióban belüli elhelyezkedés:



Hajdúhadház város Budapesttől K-re 223 km-re, megyeszékhelytől, Debrecentől ÉK-re 18 km távolságra helyezkedik el, a 4-es számú főközlekedési út és a Budapest-Záhony vasútvonal mentén, Hajdú-Bihar megye és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határán. A várost Téglás, Bököny, Hajdúsámson, Bocskaiert, Debrecen, Hajdúböszörmény, valamint Hajdúvid települések határolják. A külterületét főként erdők borítják, akác, tölgy, nyár, fiatal és középkorú kemény és lágy lombos fenyőerdő. A környék erdői kiváló kirándulós helyül szolgálnak. A város 200 ha természetvédelmi területtel rendelkezik. A város a keletnyugati irányú országos és nemzetközi térszerkezeti vonal, és az ennek forgalmát átvezető 4-es főút, valamint az erre csatlakozó regionális vonalak (47-es, 471-es, 35-ös utak) mentén fekszik.

Településen belüli elhelyezkedés:



Az értékelt ingatlan Hajdúhadház város belterületének központjában, a Béke u. 2. fszt. 1. sz. alatt fekszik.

Cím: 4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1.

Hrsz: 10005/A/1

Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében vegyes rendeltetésű épületek találhatók.

Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):

Közvetlenül az aszfaltozott Béke u. 2. sz. alatt helyezkedik el.

Közlekedési eszközök:

Személygépkocsi, tehergépjármű, autóbusz/vonat.

Parkolási lehetőség:

Az ingatlan előtt közterületen, illetve azon belül kialakított térburkolaton biztosított.

Környezetvédelmi kockázat:

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon a helyszíni szemrevételezés során nem találkoztam, arról az ingatlant bemutatójának nincs tudomása.

Az értékelt ingatlan bemutatása:	Az értékelt ingatlan az oldalhatárra épült földszintes épület utcafronti része, (1) mely az 1900-as években épült az akkor hagyományos szerkezetekből. Teljes körű belső felújítás és korszerűsítés során kapta meg a jelenlegi formáját. A külső nyílászárók az eredetihez hasonlóan fa szerkezetű utángyártottak, míg a belső nyílászárók felújított ácsstokos fa szerkezetűek. A belső felület sima vakolt festett, a vizes helyiségekben falicsempe. Az előtérben és az irodákban kazettás álmennyezet készült beépített világítótestekkel. Padozta az irodákban hagyományos csaphornyos halszállkás parketta, többségében kerámia lapburkolat. Külső homlokzata színes dörzsölt kőporos, lábazata terméskő, a tetőfedés vörös szalagcserép.
Közműellátás:	Közművek: vill-víz-gáz-csatorna Fűtés: Gázkazánról működtetett központifűtés, radiátor hőleadókkal. Hmv ellátás: átfolyós rendszerű gázbojlerről biztosított.
Ingatlanhoz tartozó telek:	Tekintettel az értékelt ingatlan társasházi jellegére, úgy önálló földterülettel nem rendelkezik.
Műszaki állapot:	Karbantartott, jó állapotú
Ingatlan nyilvántartási adatok:	Mellékelt tulajdonilap szerint
Jelenlegi hasznosítás:	REFORMÁTUS LELKÉSZI HIVATAL

H/. Helyiséglista

Ssz. Lelkészi Hivatal	Alapt.	Belm.	Burkolat	Korr %	Korr m2	Br. m2
1. Előtér	15,69	3,25	kerámia	100%	15,69	
2. Iroda	22,12	3,25	parketta	100%	22,12	
3. Iroda	16,87	3,25	parketta	100%	16,87	
4. Teakonyha	1,56	3,50	kerámia	100%	1,56	
5. Mosdó	3,45	3,50	kerámia	100%	3,45	
Összesen:	60		m2		60	75

H/. SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt/1.	Hajdúhadház, központi		Hajdúhadház, központi		Hajdúhadház, központi	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² ;							
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²							
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	60	99	5,0%	160	15,0%	138	10,0%
Adás-vételi ár / Kínálati ár		15 000 000 Ft	-10,0%	21 900 000 Ft	-10,0%	15 700 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2020.06.hó		2020.06.hó		2020.06.hó	
Faljasos ára (Ft/m ²)		136 364		123 188		102 391	
Elhelyezkedés	lakóövezet	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%
Energia ellátás (közmű + energia)	összközmű	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%	összközmű	0,0%
Beépítés súlyozása							
Beépítettségi hányad							
Felépítmények minősége							
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		1980-ban téglából épült 3+0 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó		1983-ban téglából épült 3+1 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó		1978-ban téglából épült 2+2 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó	
Felépítmények fizikai állapota	jó állapotú	jó állapotú	0,0%	jó állapotú	0,0%	jó állapotú	0,0%
Felépítmények funkciója	iroda	lakóépület	20,0%	lakóépület	20,0%	lakóépület	20,0%
Korrekció 1							
Korrekció 2							
Korrigált fajlagos ár	156 622 Ft	170 455 Ft	25,0%	166 303 Ft	35,0%	133 109 Ft	30,0%
Korrekció engedélyezése		ok	25%	ok	35%	ok	30%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	9 400 000 Ft						

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint: 9.400.000 Ft.-

I/. Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. fszt. 1. sz. alatti **REFORMÁTUS LELKÉSZI HIVATAL** jelenlegi piaci forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

9.400.000 Ft.- Azaz Kilencmillió-négyszázezer Ft.-

A megállapított érték nettó érték, az Áfa-t nem tartalmazza.

D e b r e c e n, 2020. június 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/:Ipolyi Gyula:/
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

Fotó melléklet



Környezet



Utcakép



Udvari kép



Udvar / parkoló



Bejárat



Előtér



Iroda



Iroda



Teakonyha



Mosdó

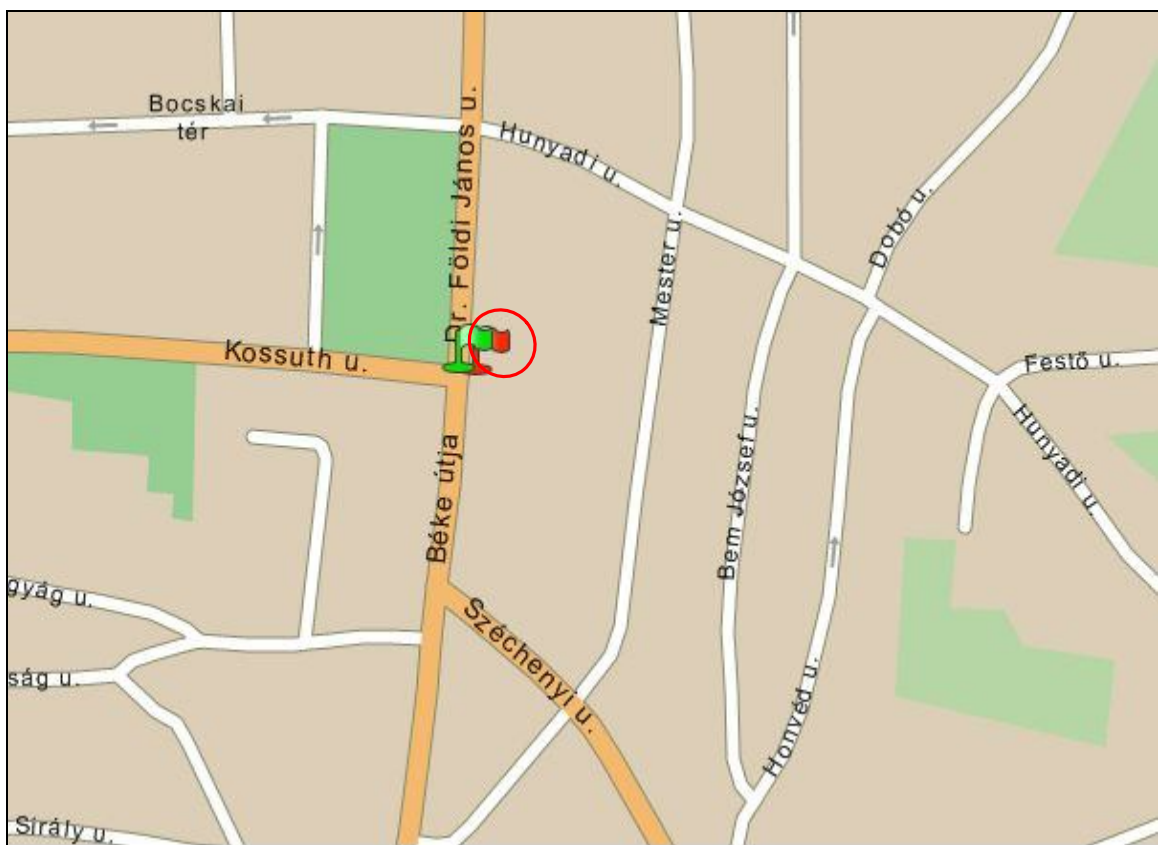


Gázkazán és bojler

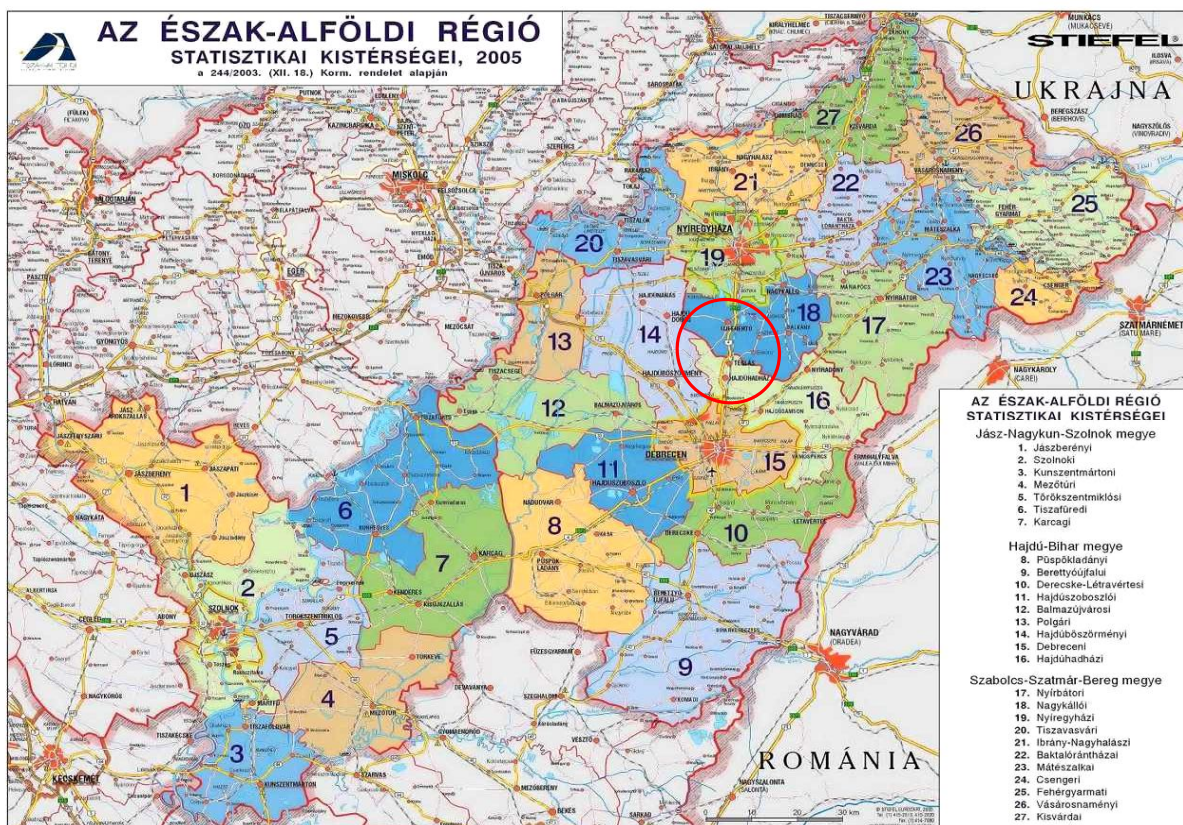
Térkép melléklet

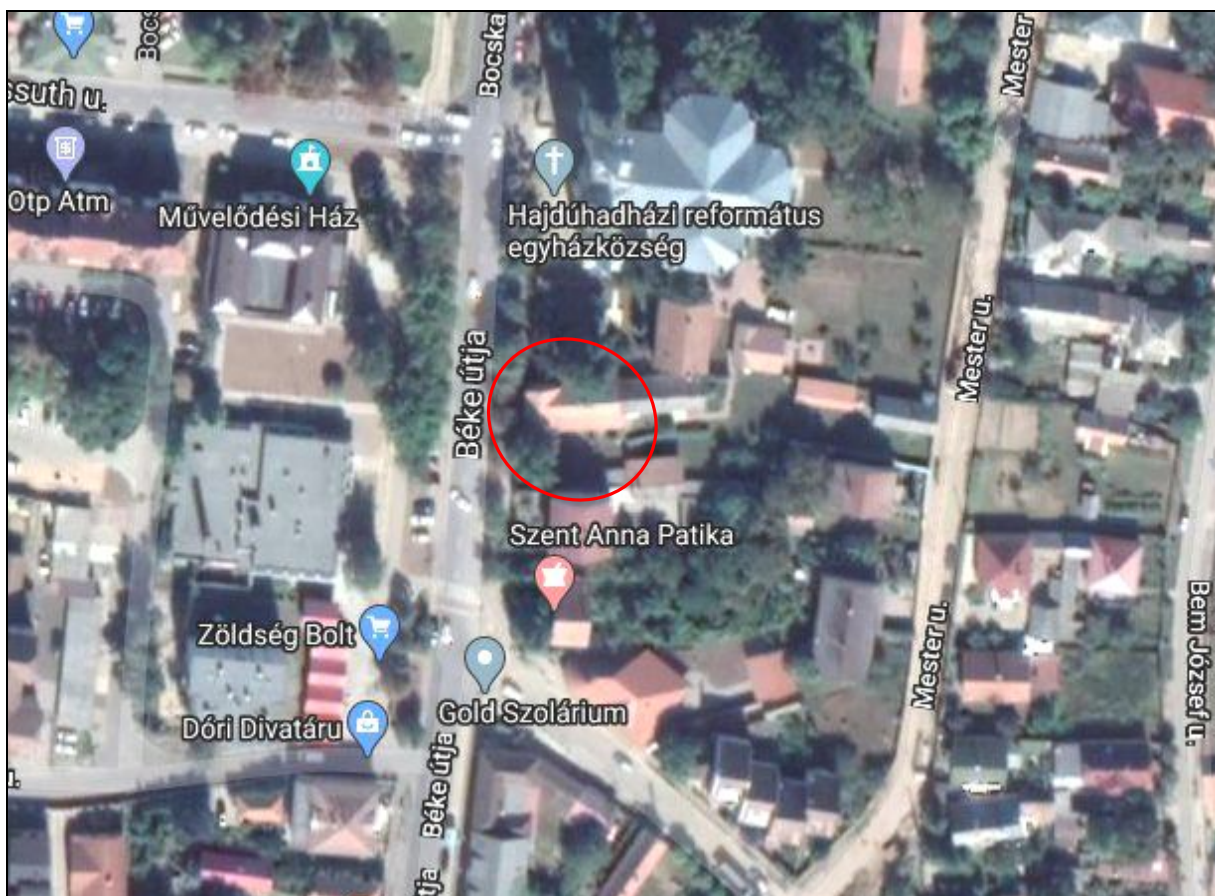


Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km

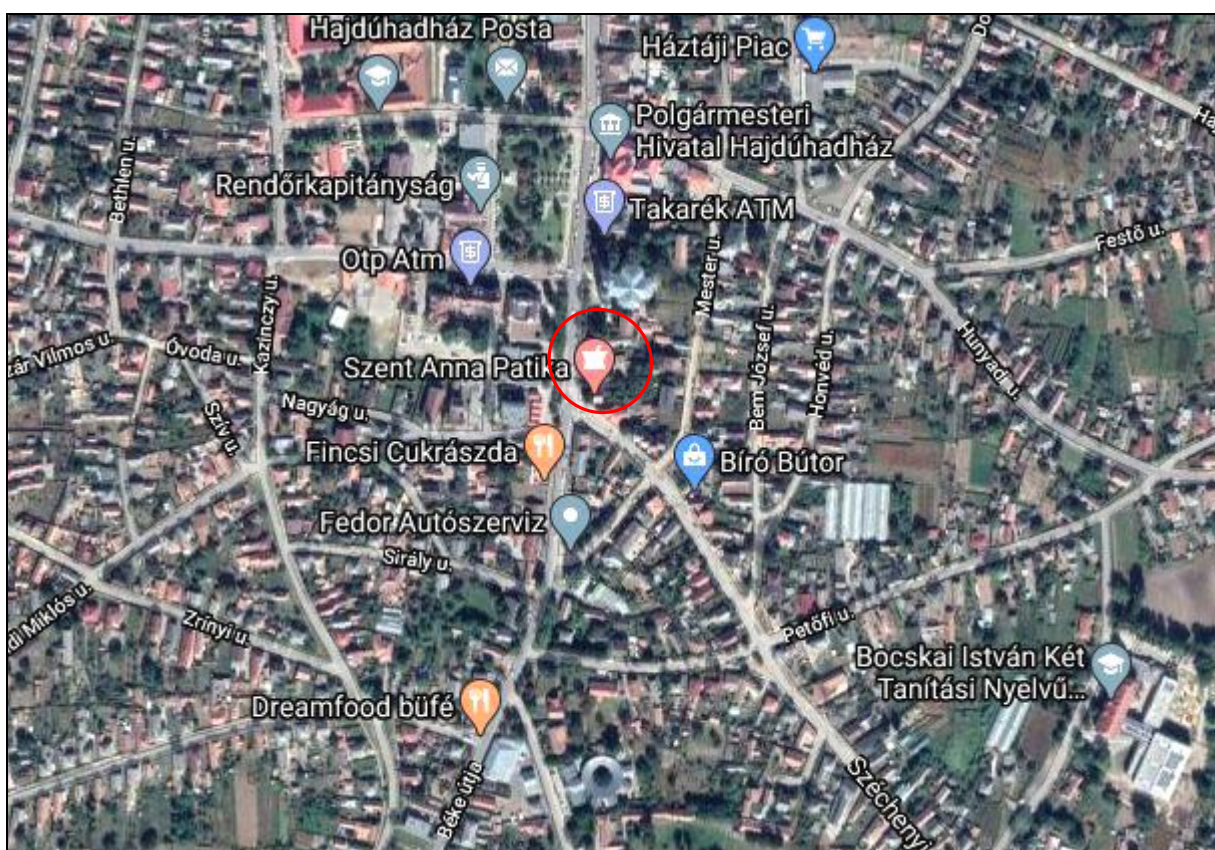


Hajdúhadház városközpont – Béke u. 2. sz.





4242 Hajdúhadház, Béke u. 2. sz.



IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúhadházi Református Egyházközség
4242 Hajdúhadház, Béke u. 2/a. sz.
részére

HAJDÚHADHÁZI KÖZTEMETŐ



4242 Hajdúhadház, Temető utca
Hrsz: 13917/1; /2

A szakvélemény 18 számozott oldalt és IV. csatolt mellékletet tartalmaz.

E-mail: ipolyi.gyula.db@gmail.com
☎ (+3620) 370-89-24

Készítette:


Ipolyi Gyula
magasépítő- és gépészmérnök
igazságügyi szakmérnök
IKM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Temető utcai **HAJDÚHADHÁZI KÖZTEMETŐ** jelenlegi piaci forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

84.500.000 Ft.- Azaz Nyolvannégymillió-ötszázezer Ft.-

A megállapított érték nettó érték, az Áfa-t nem tartalmazza.

D e b r e c e n, 2020. június 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. XIII/38
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi Min.
Adószám: 63603660-2-08
/Ipolyi Gyula :/
igazságügyi szakmérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM.: 005334

TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap	1
Értékelési bizonyítvány	2
Tartalomjegyzék	3
Szakértői megbízás	4
Helyszíni szemle	4
Szakértő feladata	4
Szakértő vélemény elkészítése	4
Értékmegállapítási módszerek	5
Az értékelési módszer kiválasztása	7
A város és az ingatlan bemutatása	8
Számítási táblázatok	10
Válaszok a feltett kérdésekre	12
Fotó melléklet 24 + 1 db a címlapon	13
Térkép melléklet 6 db	16

Csatolt mellékletek:

I.	Tulajdonlap másolat	2 db
II.	Térképmásolat	2 db
III.	Alaprajz	1 db
IV.	Igazságügyi szakértői ig.	1 db

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A/. Szakértői megbízás:

A Hajdúhadházi Református Egyházközség előzetes telefon megkeresésével megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, Temető utca 13917/1 és 13917/2 hrsz alatt lévő HAJDÚHADHÁZI KÖZTEMETŐ jelenlegi forgalmi értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

B/. A helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2020. május 09-én 10,00 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2020. május 09-én megtörtént.

A helyszíni szemle során bontást, talajfeltárást, mintavételt és hasonló más roncsolással járó vizsgálatot nem végeztem, a szakvéleményt szemrevételezéssel történt vizuális diagnosztikai módszerrel készítettem el.

A helyszíni szemle során az ingatlan bemutatása, illetve a későbbi kiértékelése végett 24 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

C/. A szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Temető utca 13917/1; /2 hrsz alatt lévő HAJDÚHADHÁZI KÖZTEMETŐ jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

D/. A szakértő vélemény elkészítése:

D.a/. A helyszíni szemle megszervezése, levezetése, fotók készítése.

D.b/. Az ügygel kapcsolatosan adatok, információk beszerzése.

D.c/. A szakértői vélemény összeállítása, dokumentálása és átadása.

E/. Érték-megállapítási módszerek:

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés, továbbá a **TEGOVA** (European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok; EVS 2016) iránymutatása alapján történt.

- **1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**
-
- **2/. Hozam számításon alapuló (üzleti) módszer**
-
- **3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer**

1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

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

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például egy ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők

2/. Hozamszámításon alapuló (üzleti) értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer

A költségalapú értékelési 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.

Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. az épület nem tartozik a földterülethez, a ritkán adás-vételre kerülő ingatlanok, mint kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemzésének költségeit kell

előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

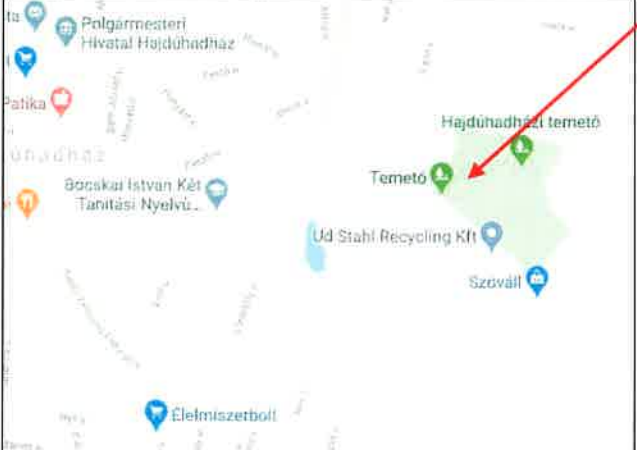
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek értékkel növelve kapjuk eredményül, ez a költség alapján számított forgalmi érték.

F/. Értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan értékét -tekintettel arra, hogy erre vonatkozó összehasonlító adatokat az ingatlan piaci kínálaton találni nem lehet - a harmadik helyen említett **költség alapú módszerrel határoztam meg.**

G/. Hajdúhadház város földrajzi környezete- és az értékelt ingatlan bemutatása:	
Országban / régióban belüli elhelyezkedés: 	Hajdúhadház város Budapesttől K-re 223 km-re, megyeszékhelytől, Debrecentől ÉK-re 18 km távolságra helyezkedik el, a 4-es számú főközlekedési út és a Budapest-Záhony vasútvonal mentén, Hajdú-Bihar megye és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határán. A várost Téglás, Bököny, Hajdúsámson, Bocskai kert, Debrecen, Hajdúböszörmény, valamint Hajdúvid települések határolják. A külterületét főként erdők borítják, akác, tölgy, nyár, fiatal és középkorú kemény és lágy lombos fenyőerdő. A környék erdői kiváló kirándulohelyül szolgálnak. A város 200 ha természetvédelmi területtel rendelkezik. A város a keletnyugati irányú országos és nemzetközi térszerkezeti vonal, és az ennek forgalmát átvezető 4-es főút, valamint az erre csatlakozó regionális vonalak (47-es, 471-es, 35-ös utak) mentén fekszik
Településen belüli elhelyezkedés: 	Az értékelt ingatlan a Hajdúhadházi Köztemető város belterületének K-i legszélén, a Temető utcában két helyrajzi számon található, úgy, mint a temető és a ravatalozó épület. Cím: 4242 Hajdúhadház, Temető utca Hrsz: 13917/1; /2
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében város széli lakóingatlanok, illetve külterületi mezőgazdasági művelés alatt lévő területek, erdők találhatók.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Közvetlenül az aszfaltozott Hunyadi utca mellett helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépjármű, autóbusz/vonat.
Parkolási lehetőség:	Az ingatlan előtt közterületen, illetve azon belül saját területen biztosított.
Környezetvédelmi kockázat:	Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon a helyszíni szemrevételezés során nem találkoztam, arról az ingatlant bemutatójának nincs tudomása.

Az értékelt ingatlan bemutatása:	A település ravatalozó épülete a leírások szerint 1973-ban épült, és ettől kezdődően szűnt meg a „háztól történő” temetkezés. Az épült hagyományos szerkezetekből készült, alaprajza tört vonalú osztott „pillangó” alakú központjában a szertartási teremmel. Beton sáv-alap, téglafalazattal, E jelű gerendás és monolit vb födémmel, lapos tetővel. Fém és fa nyílászárókkal, a belső felülete sima vakolt, festett, ill. falicsempézett, padozata mozaiklap. Külső homlokzata színes dörzsölt kőporos, lábazata festett cementlábazat. A négy oszlopon nyugvó nyitott előtér nyeregtetővel fedett hullámpala fedéssel.
Közműellátás:	Közművek: vill-víz-csatorna Fűtés: Hagományos. Hmv ellátás: Villanybojler
Ingatlanhoz tartozó telek:	Az értékelt ingatlan a Hajdúhadházi Köztemető két helyrajzi számon szerepel, úgy, mint a temető/1 és a ravatalozó/2 Területe: $138.798 + 1.646 = 140.444 \text{ m}^2$
Műszaki állapot:	Közepes, 70%
Ingatlan nyilvántartási adatok:	Mellékelt tulajdonilap szerint
Jelenlegi hasznosítás:	Köztemető

H/. Helyiséglejta

Ssz. Ravatalozó	Alapt.	Belm.	Burkolat	Korr %	Korr m2	Br. m2
1. Folyosó	12,75	2,85	mozaiklap	100%	12,75	
2. Iroda	10,00	2,85	mozaiklap	100%	10,00	
3. Mosdó	10,00	2,85	mozaiklap	100%	10,00	
4. Szertartási terem	45,00	3,10	mozaiklap	100%	45,00	
5. Átvevő	12,00	2,85	mozaiklap	100%	12,00	
6. Hűtő	5,10	2,85	mozaiklap	100%	5,10	
7. Agregát	2,70	2,85	mozaiklap	100%	2,70	
8. Boncoló	20,52	2,85	mozaiklap	100%	20,52	
9. Nyitott előtér	42,00	3,25	kőlap	30%	12,60	
10. Külső WC	10,00	2,20	beton	70%	7,00	
Összesen:	170		m2		138	150

H/. SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Értékelt ingatlan címe	Hajdúhadház, Temető utca Hrsz: 13917/1; /2	Hajdúhadház, belterület	Hajdúhadház, belterület	Hajdúhadház, külterület	
Övezet	belterület	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korr.
Korrekciós modell	Adat leírás	1 750	1 600	2 416	-10,0%
Telek terület, m ²	140 444	telek terület	telek terület	telek terület	-10,0%
Alapérték	telek terület	telek terület	telek terület	telek terület	
Kínálati / vétel / ára		1 750 000 Ft	1 700 000 Ft	700 000 Ft	
Tranzakció / kínálat dátuma		2020.06 hó	2020.06 hó	2020.06 hó	-15,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		850	903	246	
Elhelyezkedés	város széli	város széli	város széli	külterület	10,0%
Közműellátás	vill.víz	összközmű	összközmű	vill-víz	0,0%
Korrekció1 hasznosítás	Köztetető	lakótelek	lakótelek	zártkert	0,0%
Korrekció2					
Korrigált fajlagos ár / korrekció	462 Ft	553 Ft	587 Ft	246 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	ok	ok	0%
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	64 880 000 Ft				

A felépítmény értékének meghatározása (pótlási költség számítása).

A felépítmény pótlási (újraelőállítási) költsége a 2020 évi költségbecslési segédlet, valamint pénzintézetek által közölt építőipari statisztikák alapján került meghatározásra az alábbiak szerint.

Költség alapú értékbecslés

Hrsz.	Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újraelőáll. költs. Ft/m ²	Újraelőállítási költség	Műszaki avulás Számolt; Elfogadott	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Nettó pótlási érték
13917/2	1	Ravatalozó épület	1973	170,0	100	250 000	42 500 000 Ft	47%	0%	10%	8 500 000 Ft
13917/2		Épületek összesen		170			42 500 000 Ft				8 500 000 Ft
I.		Térburkolatok	1973	1 200,0	50	25 000	30 000 000 Ft	94%		10%	9 000 000 Ft
III.		Közművek vill-víz-zsv	1973	1,0	80	3 500 000	3 500 000 Ft	59%		10%	2 100 000 Ft
		Építmények összesen		1 201			33 500 000 Ft				11 100 000 Ft
		Temető földterület		140 444		462	64 885 128 Ft				0 Ft
		Telkek összesen		140 444			64 885 128 Ft				64 885 128 Ft
		Mindösszesen					140 885 128 Ft				84 485 128 Ft

Az ingatlan költség alapú értéke a földterület és felépítményei értékének összege, azaz kerekítve **84.500.000 Ft.-**

I/. Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Temető utcai **HAJDÚHADHÁZI KÖZTEMETŐ**
jelenlegi piaci forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

84.500.000 Ft.- Azaz Nyolcvannégy millió-ötszázezer Ft.-

A megállapított érték nettó érték, az Áfa-t nem tartalmazza.

D e b r e c e n, 2020. június 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. /II/65.
Telefon: 06-20-370-8324
Eng. sz.: Igazságügyi 01/55334
Adószám: 63603/55334

Ipolyi Gyula :/
igazságügyi szakmérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM.: 005334

Fotó melléklet



Környezet



Főhomlokzat



Oldalsó homlokzatok



Hátsó homlokzat



Nyitott előtér



Folyosó



Előtér



Iroda/pihenő



Mosdó



Szertartási terem



Boncoló



Hűtők



Aggregátor



Bejárat



Eligazító tábla



Ravatalozó / parkoló



Belső út



Temető



Külső EC

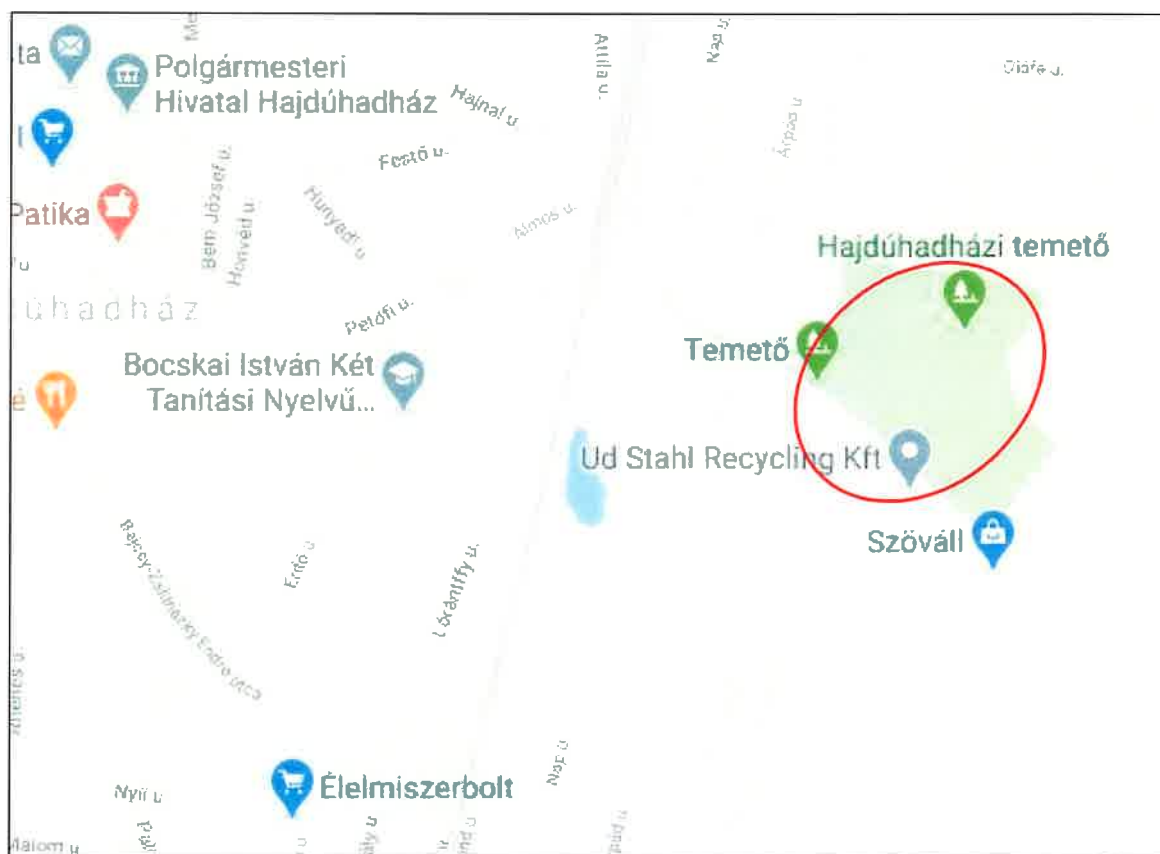


Térvilágítás

Térkép melléklet



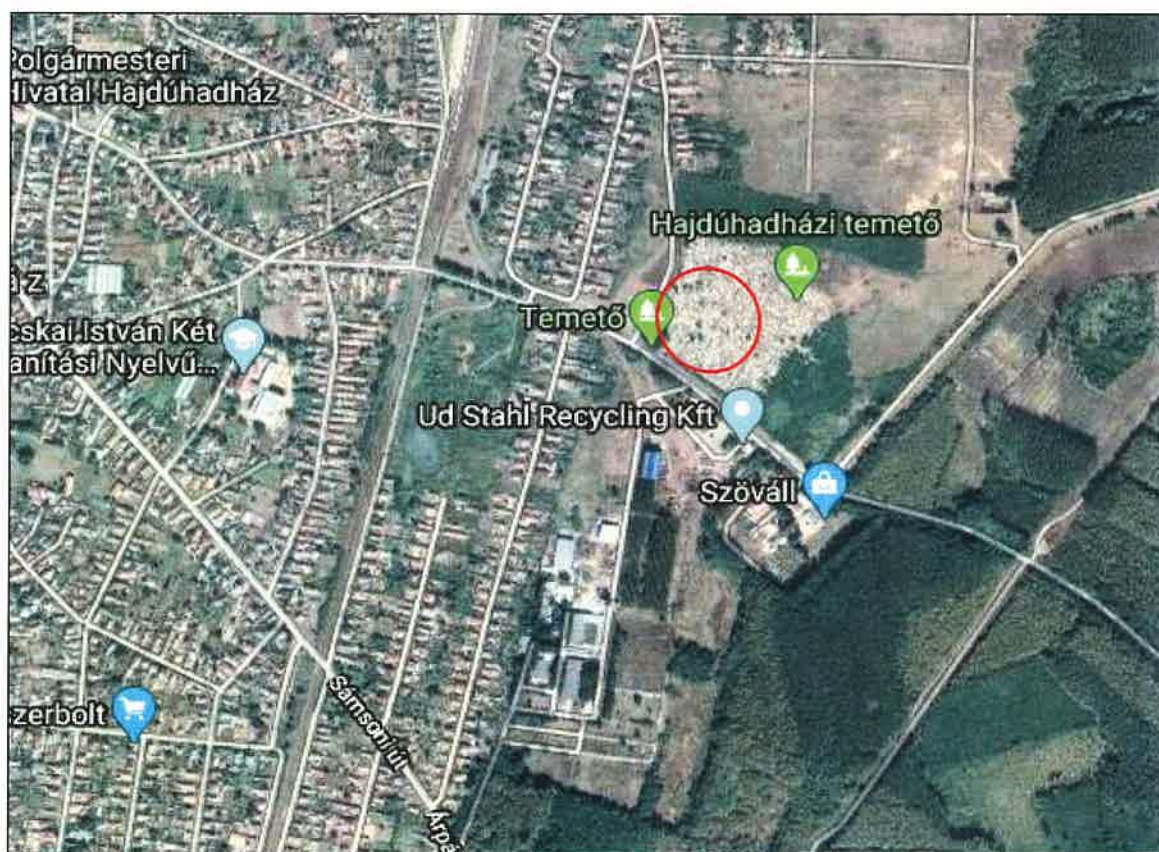
Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km



Hajdúhadház városközpont – Hajdúhadházi Köztemető 1 km



Hajdúhadházi Köztemető, Temető utca



Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30065/77875/2020

2020.06.04

HAJDÚHADHÁZ

Szektor : 12

Belterület 13917/1 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

ter

adatok

kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett temető

0

13.8798

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 76342/2003.08.21

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚHADHÁZI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Béke utca 2/a.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57711/1997/1994.05.02

Önálló szöveges bejegyzés a 13917 hrsz meosztva: 13917/1-2-hrsz-ra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000577915/2020

2020.06.04

HAJDÚHADHÁZ

Szektor : 72

Belterület 13917/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.b.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

Kivett ravatalozó

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37021/2006.01.30

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚHADHÁZI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Béke utca 2/a.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57711/1997/1994.05.02

Önálló szöveges bejegyzés a 13917 hraz megosztva: 13917/1-1-hraz-re.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 63598/2010.10.14

Vezetékjog

7 m2 nagyságú területre, az LE-4041(5871)/109.m. határozat alapján.

jogosult:

név: E.ON IISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

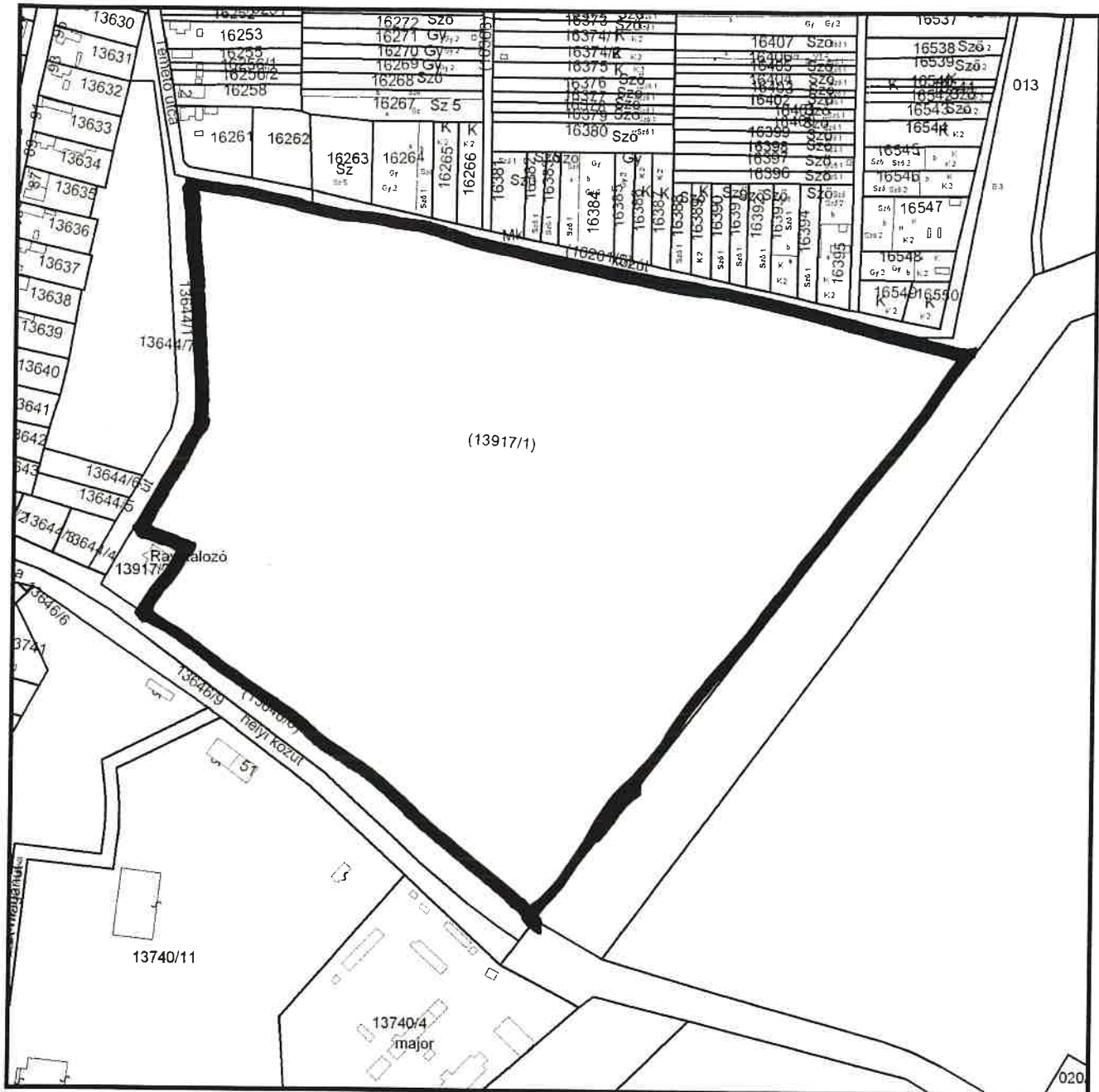
2020.06.05 08:06:38

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ belterület 13917/1

Megrendelés szám: 7/2308/2020

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 67043910002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

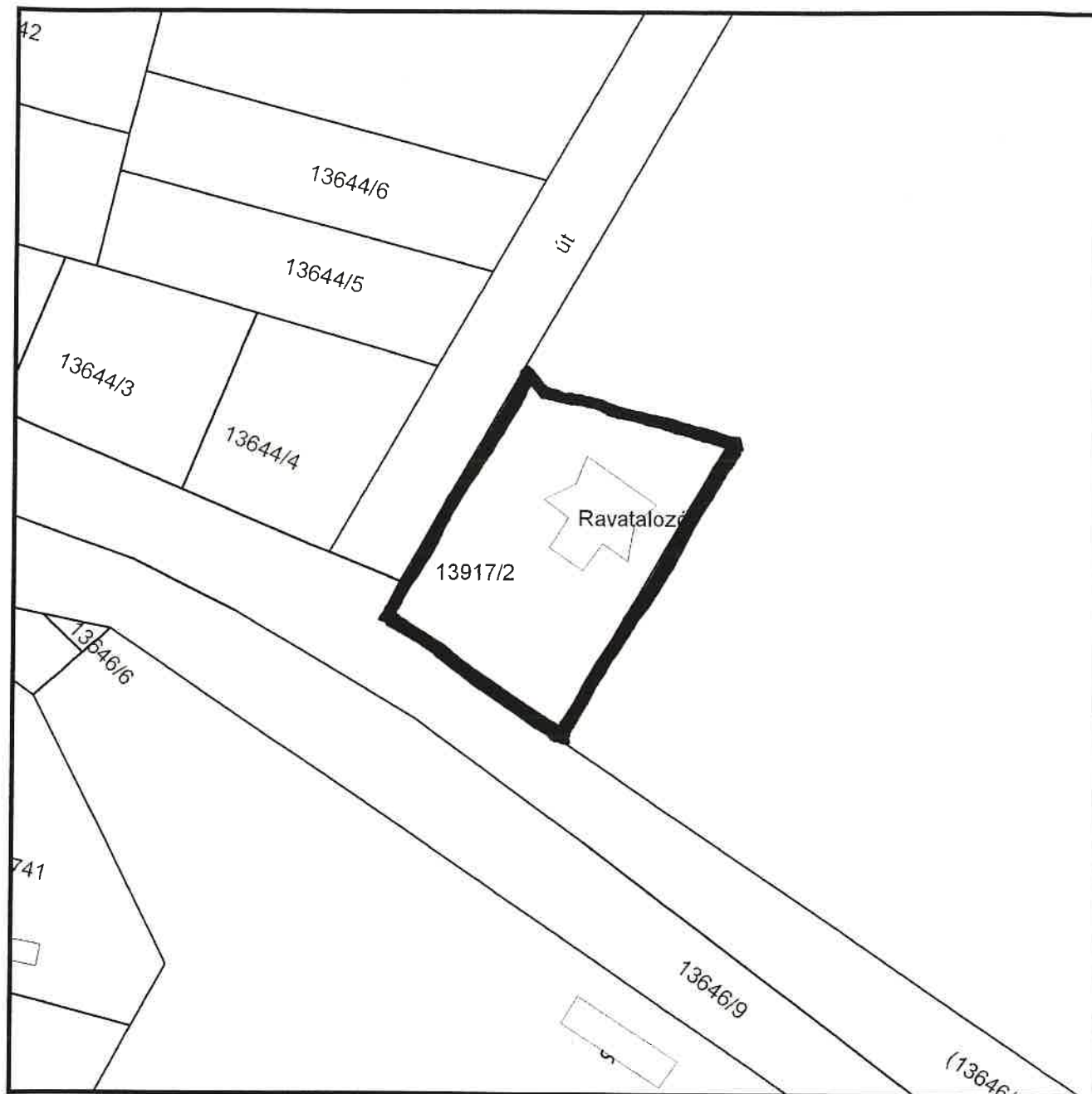
2020.06.05 08:08:25

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ belterület 13917/2

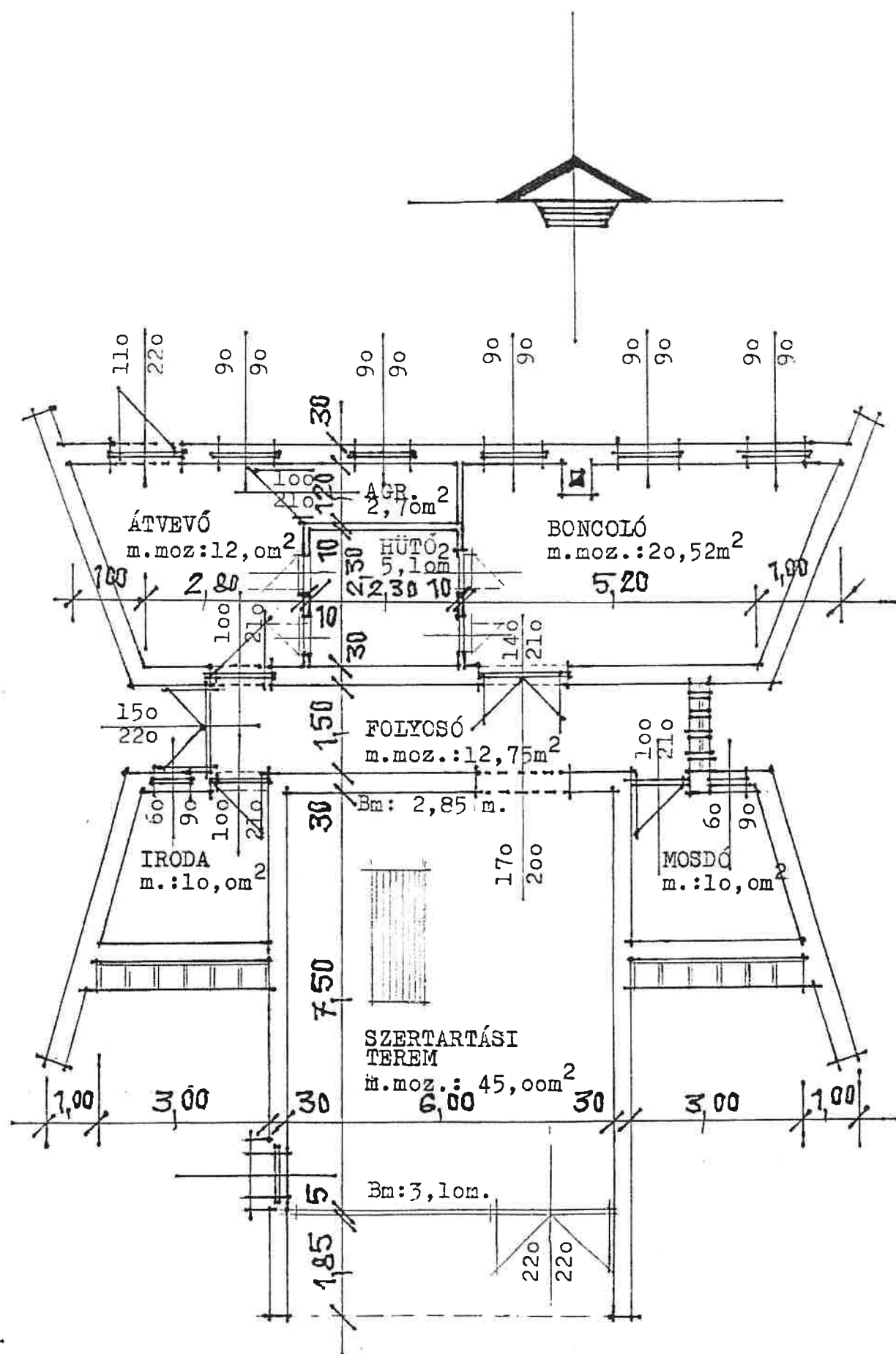
Megrendelés szám: 7/2309/2020

Méretarány: 1 : 1000

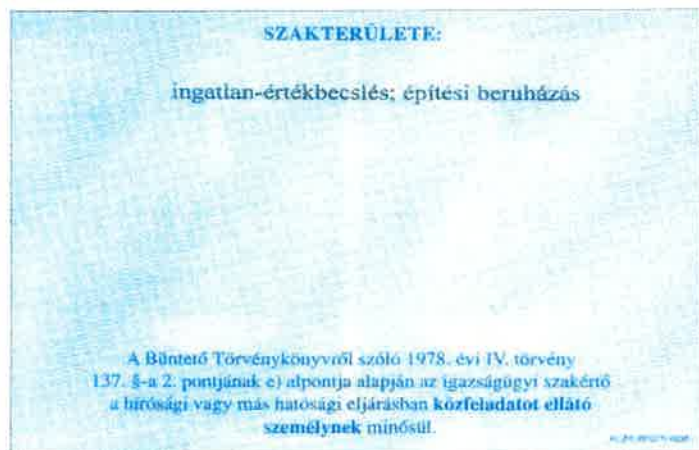
Térrajzs szám: 67043970002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Hajdúhadház Ravatalozó Épület
FELMÉRÉSI TERVE M = 1 : 100
Rajz: Kokas Tibor műsz. előadó



**Ipolyi Gyula igazságügyi szakértő; KIM: 005334
ingatlan-értékbéslés; építési beruházás**

Helyiségbérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről

Név: **Hajdúhadház Város Önkormányzata**

Cím: 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Képviseli: Csáfordi Dénes - polgármester

Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 728537

Adószáma: 15728537-2-09

mint bérbeadó (továbbiakban Bérbeadó)

másrészről

Cégnév: **Hajdúhadházi Református Egyház**

Székhelye: 4242 Hajdúhadház, Béke u. 2/a. sz.

Képviselője: Kovács Zoltán – vezető lelkipásztor

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő),

- a továbbiakban együttesen: Szerződő felek vagy Felek – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

- 1.) A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában levő 4242 Hajdúhadház Béke u. 2. szám alatti, 60 m² nagyságú ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény).
- 2.) A bérleti jogviszony 2018. február 01. napjától határozatlan időtartamra jön létre.
- 3.) A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az átadott Bérlemény a használat időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Bérleményt a jó gazda gondosságával használja, semmi olyat nem tesz, amellyel veszélyezteti az ingatlan, annak mellékhelyiségei és az ahhoz kapcsolódó ingatlanrész állagát, állapotát. A Bérlő felel mindazon károkért, amely a Bérleményben keletkezett a használat alatt, akár saját, akár harmadik fél általi magatartás okán.
- 4.) A Bérlő köteles a Bérleményt karbantartani, a szokásos mértéket meg nem haladó felújítási munkákat elvégezni. Amennyiben a Bérlő a Bérleményben vagy annak szerelvényeiben olyan hibát észlel, amelynek javítási költségeit a Bérlő köteles viselni, a javítás szükségességéről a lehető legrövidebb időn belül köteles értesíteni Bérbeadót. A Bérbeadó intézkedéséig köteles a kárenyhítési kötelezettségének eleget tenni, a Bérbeadó pedig köteles a hibát a lehető legrövidebb idő alatt kijavíttatni.
- 5.) A bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlő csak a Bérbeadó írásos engedélye alapján végezhet a Bérleményben olyan átalakítási, építési munkálatokat, melyek a Bérlemény szerkezetét, területi beosztását érintik.

6.) Az épülethez tartozó zárt udvarrészt Bérló köteles a tisztántartásáról, gondozásáról (gyomtalanítás, rágcsálóirtás) gondoskodni, melyhez kapcsolódó anyagi terhet Bérbeadó nem vállal, tekintettel arra, hogy Bérbeadó zárt udvar használatáért plusz bérleti díjat nem számít fel.

Bérló köteles a szemet elszállíttatásáról heti rendszerességgel gondoskodni. A szemetet elszállításig Bérló köteles zárt, állatok számára nem hozzáférhető tároló edényben tárolni.

7.) Szerződő felek a bérleti díjat havi **35.000,- Ft/hó, azaz harmincötezer forint/hó** összegben állapítják meg, amely a szerződéskötés évben érvényes. Az összeget a Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja, mely során új bérleti díjat állapíthat meg.

A bérleti díj 2018. február 01. napjától esedékes.

A bérleti díj a közüzemi díjat nem tartalmazza, a bérlemény közüzemi díjai a Bérlőt terhelik. A Bérló a bérleti díjat a számlán szereplő teljesítési határidőig köteles megfizetni Bérbeadónak a Tiszántúli Takarékszövetkezetnél vezetett 60600149-14000106 számú bankszámlaszámára.

8.) A Bérló a szerződés megkötése napján az 1. pontban megjelölt Bérleményt személyesen veszi át Bérbeadótól.

9.) A Bérló a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti jogot másra nem ruházhatja át, amennyiben mégis, úgy felelősséggel tartozik mindazon kárért, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

10.) A szerződés megszűnhet rendes illetve rendkívüli felmondással. Bármelyik fél jogosult a másik félhez írásban intézett- indokolás nélküli- 30 napos felmondási időt tartalmazó rendes felmondással megszüntetni a szerződést. Ezen túlmenően bármelyik fél azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a másik fél olyan szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a másik félre súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen a nem rendeltetésszerű használat, a Bérlemény harmadik személynek történő további bérbeadása, valamint a legalább két havi bérleti díj hátraléka.

11.) A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatos jogvitájukat a felek elsődlegesen megkísérlik tárgyalásos úton rendezni. A mennyiben ez nem vezet eredményre, úgy kikötik a Debreceni Járásbíróság illetékességét.

12.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen megállapodást a felek közös átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Kelt: Hajdúhadház, 2018. január 31.



Bérbeadó

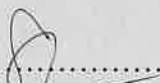




Berlő



Bérbeadó részéről pénzügyi ellenjegyzést végezte:



Suhaj Enikő
gazdasági vezető