



HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

H A R K Á N Y Petőfi S. u. 2-4. 7815
(72) 480-100 (72) 480-202 Fax: (72) 480-518
E-mail: titkarsag@harkany.hu
Web: www.harkany.hu

M E G H Í V Ó

Értesítem, hogy Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottsága

2025. szeptember 19-én (péntek) 8.30 órai

kezdettel ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Harkányi Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme (7815 Harkány, Petőfi S. u. 2-4.)

Napirendi pontok:

- 1.) **Döntés Harkány, belterületi ingatlanok értékesítéséről**
Előterjesztő: Dr. Havasi Judit városüzemeltetési osztályvezető
- 2.) **Döntés a Bagrem Kft. kérelmére indult Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő telekalakítással kapcsolatban**
Előterjesztő: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
- 3.) **Döntés a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok kertvégeit érintő telekalakítással kapcsolatban**
Előterjesztő: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
- 4.) **Településrendezési szerződés előkészítése az AS HARKA KFT. ügyében**
Előterjesztő: Albrecht Ferenc főépítész
- 5.) **Munkamegosztási megállapodások jóváhagyása**
Előterjesztő: Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
- 6.) **Egyebek**

Harkány, 2025. 09. 15.

Tisztelettel:


Tóth László s.k.
bizottsági elnök

Teljes körű tanácskozási joggal meghívottak:

- A Harkányi Polgármesteri Hivatal jegyzője, osztályvezetői, külsős alpolgármester

J E L E N L É T I Í V

**A Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság
2025. szeptember 19-én (péntek) 8.30 órai kezdettel tartandó
ülésére**

Tóth László	elnök	
Márton Béla	tag	
Kiss-Kálmán Éva	tag	
Urbán Szabolcs	tag	
Monostori Zsolt János	tag	
dr. Kiss Angéla Emese	tag	
Kerécz Tamás	tag	
Baksai Endre Tamás	polgármester	
Hoszúné Dávid Éva Margit	alpolgármester	
Remmert Ferenc	külsős alpolgármester	
Bacsáné Dr. Kajdity Petra	jegyző	
Regényiné Dr. Börczi Vera	aljegyző	
Váradiné Kiskovács Enikő	pénzügyi oszt.vez.	
Albrecht Ferenc	beruházási és üzemeltetési mérnök	
dr. Havasi Judit	városüzemeltetési oszt.vez.	
Vaszlavik Erika	jegyzőkönyvvezető	



Tárgy: Döntés Harkány, belterületi ingatlanok értékesítéséről

Melléklet: 8 db értékbecslés

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, VÁROSFEJLESZTÉSI, KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptember 19-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Dr. Havasi Judit városüzemeltetési osztályvezető
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Dr. Havasi Judit városüzemeltetési osztályvezető
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	9 oldal előterjesztés 8 db értékbecslés
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottságának 2025. szeptember 19. napján tartandó ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés Harkány, belterületi ingatlanok értékesítéséről

Előterjesztő: Dr. Havasi Judit városüzemeltetési ov.

Előterjesztést készítette: Dr. Havasi Judit városüzemeltetési ov.

Tisztelt Bizottság!

Vételi szándék, illetve érdeklődés mutatkozott az elmúlt időszakban több belterületi beépítetlen terület iránt, amelyek az Önkormányzat tulajdonában vannak. Hivatalunk megrendelte az ingatlanok értébecslését, melyeket Réger József ingatlanforgalmi értébecslő készített el.

Az alábbi ingatlanokat érinti jelen előterjesztés.:

1. 244/4. hrsz.; Harkány, Petőfi S. u. beépítetlen terület, 795 m² területnagysággal.

244/4 hrsz.:



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, utca felé enyhe lejtéssel. A telken korábban lakóépület állt.

Megközelíthetőség: A telek a Petőfi u. felől meglévő kiépített kapubehajtón keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lke-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles). A telek középső részén egy bizonytalan állapotú, 6x6 m alapterületű, feltehetően korábban tervezett melléképület alapja található.

Közművek: Az ingatlan telken belül víz és szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt villany és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú. A jelzett alapon belül egy bokrosodott fa van.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 3.510.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.457.700,-Ft

2. 244/8. hrsz.; Harkány, Szent I. u. beépítetlen terület, 1046 m² területnagysággal.

**Az ingatlan leírása, fekvése:**

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik, annak részét képező „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az ingatlan a város kb. 25-30 éve kialakított új utcájában, annak nyugati, spotpálya felőli végén lévő, az utcát lezáró saroktelek.

Megközelíthetőség: Saroktelek jellegéből adódóan a kiépített utakkal való kapcsolata kivételesen jó.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az ingatlan az új kialakítású, közel 25 éve folyamatosan beépült utca nyugati, spotpálya felőli részén lévő, az utcát lezáró saroktelek. Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan egységesen sík felületű.

Közművek: Az ingatlan telken belül szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt víz, villany gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 4.900.000,-Ft + 27% ÁFA = 6.223.000,-Ft

3. 244/10. hrsz.; Harkány, Szent I. u. beépítetlen terület, 1120 m² területnagysággal.

244/10 hrsz.:



Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik, annak részét képező „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az ingatlan a város kb. 25-30 éve kialakított új utcájában, annak nyugati, spotpálya felőli végén lévő, az utcát lezáró saroktelek.

Megközelíthetőség: Saroktelek jellegéből adódóan a kiépített utakkal való kapcsolata kivételesen jó.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

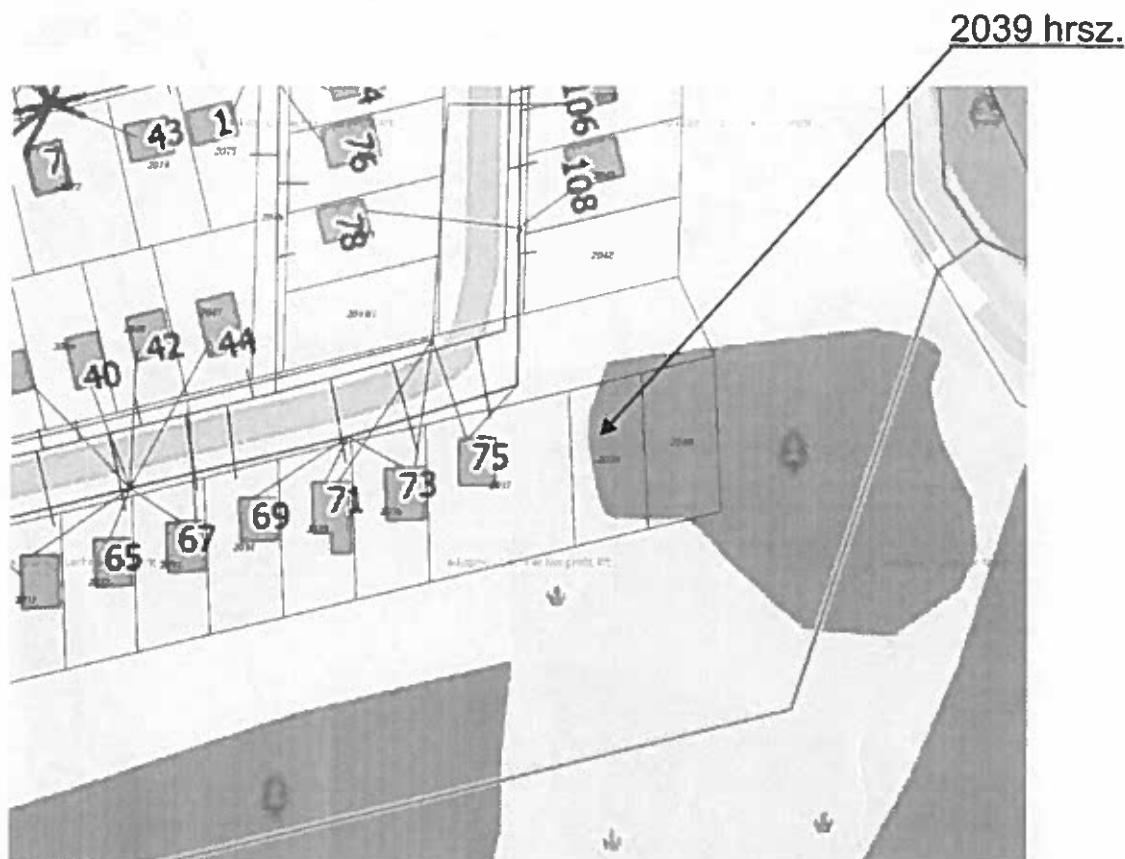
Az ingatlan az új kialakítású, közel 25 éve folyamatosan beépült utca nyugati, spotpálya felőli részén lévő, az utcát lezáró saroktelek. Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan egységesen sík felületű.

Közművek: Az ingatlan telken belül szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt víz, villany gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 5.240.000,-Ft + 27% ÁFA = 6.654.800,-Ft

4. 2039. hrsz.; Harkány, Homok u. beépítetlen terület, 308 m² területnagysággal.



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlan a település délkeleti hétvégi házas üdülő övezetének délnyugati, hétvégi házakkal beépített részén helyezkedik el. A telek az üdülőttelep városközponttól, fürdőtől legtávolabbi részén van. A telek délkeleti irányban, mély fekvésű terület felé lejt.

Az ingatlan a település érvényben lévő rendezési terve szerint Üh-1 (Hétfégház) megjelölésű övezetekbe tartozik a mellékletben jelöltek szerint.

Megközelíthetőség: A telek közterületről megközelíthető. Az ingatlanok előtti rövid utcaszakaszon kiépített út nincs.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 800-1000 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: Az ingatlan északi részén egy kb. 2,5x2,5 m-es, favázas, félnyeregteretű tároló épület van. Az épület az ingatlannyilvántartásban nincs feltüntetve. Az épület feltehetően a szomszédos 2037 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolhatóan épült. A telek is részben a szomszédos ingatlanhoz kapcsolódóan kertként hasznosított.

A telek jellemzői:

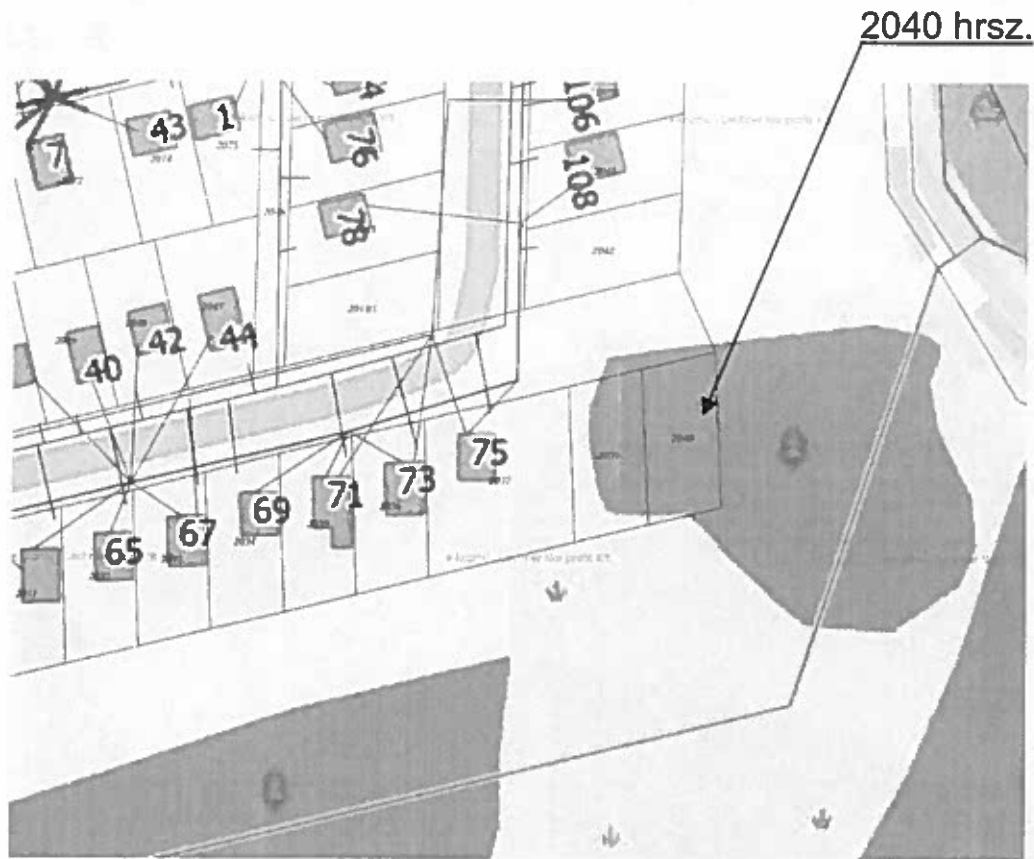
Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve „Üh-1” (Hétfégház) építési övezetbe sorolja. A telek szabályos méretű, részben belvizesedésre hajlamos mély fekvésű.

Közművek: Az ingatlan villany, víz, földgáz közművel ellátható. Közvetlenül az ingatlan előtt a hálózatok nincsenek kiépítve, de azok 20-30 m-re, a Homok és Lanka u csatlakozásánál megtalálhatók. A rákötések az átlagosnál költségesebben, de megvalósíthatók.

Kert és növényzet: Részben a szomszédos 2037 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan kertként művelt. Keleti sáv gázos, elhanyagolt.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 1.150.000,-Ft + 27% ÁFA = 1.460.500,-Ft

5. 2040. hrsz.; Harkány, Homok u. beépítetlen terület, 308 m² területnagysággal.



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlan a település délkeleti hétvégi házas üdülő övezetének délnyugati, hétvégi házakkal beépített részén helyezkedik el. A telek az üdülőtelep városközponttól, fürdőtől legtávolabbi részén van. A telek délkeleti irányban lejtő, mély fekvésű terület.

Az ingatlan a település érvényben lévő rendezési terve szerint Üh-1 (Hétségiház) megjelölésű övezetbe tartozik a mellékletben jelöltek szerint.

Megközelíthetőség: A telek közterületről megközelíthető. Az ingatlanok előtti rövid utcaszakaszon kiépített út nincs.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 800-1000 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: Nincs épület, építmény.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve „Üh-1” (Hétségiház) építési övezetbe sorolja. A telkek szabályos méretű, részben belvizesedésre hajlamos mély fekvésű.

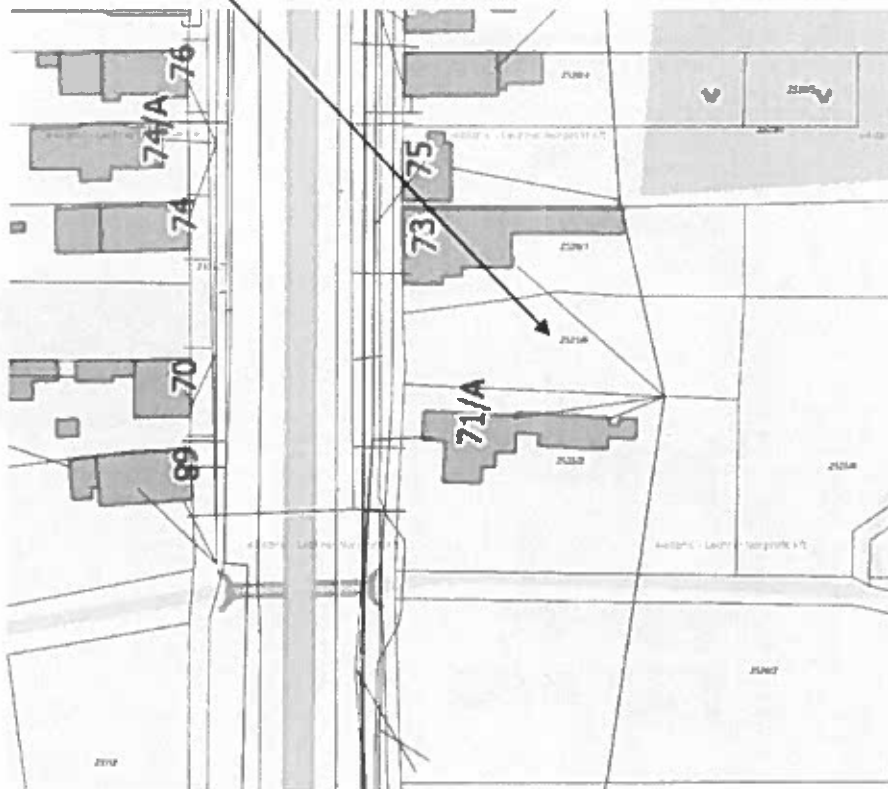
Közművek: Az ingatlan villany, víz, földgáz közművel ellátható. Közvetlenül az ingatlan előtt a hálózatok nincsenek kiépítve, de azok 30-40 m-re, a Homok és Lanka u csatlakozásánál megtalálhatók. A rákötések az átlagosnál költségesebben, de megvalósíthatók.

Kert és növényzet: Kaszált, füves terület.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 1.140.000,-Ft + 27% ÁFA = 1.447.800,-Ft

6. 2525/6. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 972 m² területnagysággal.

2525/6 hrsz:



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, hátsókert felé enyhe lejtéssel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajtón keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, a hátsókert felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny, utcafronton kb. 12,5 m széles, hátsókert felé szélesedő.

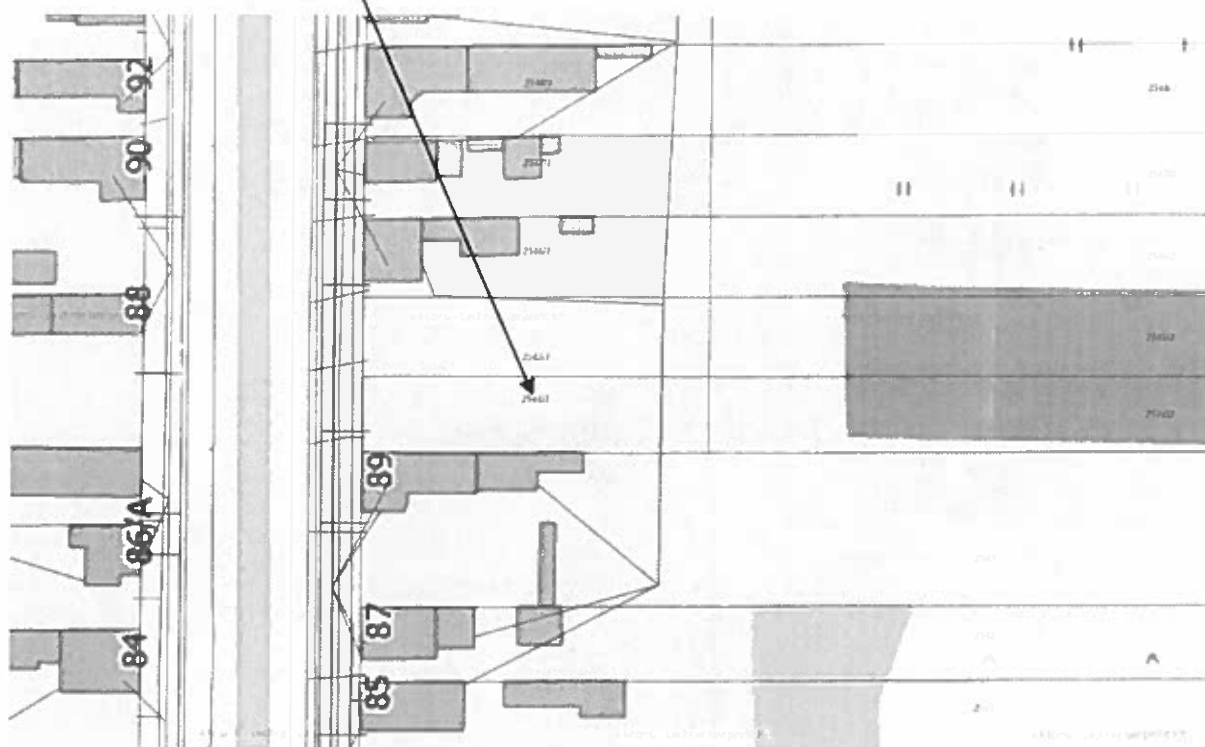
Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli ⅓ része füves, kaszált, rendezett állapotú. A hátsókeri fennmaradó rész fás, bozótos.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 4.690.000,-Ft + 27% ÁFA = 5.956.300,-Ft

7. 2544/1. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 786 m² területnagysággal.

2544/1 hrsz:



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajton keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 200-600 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles).

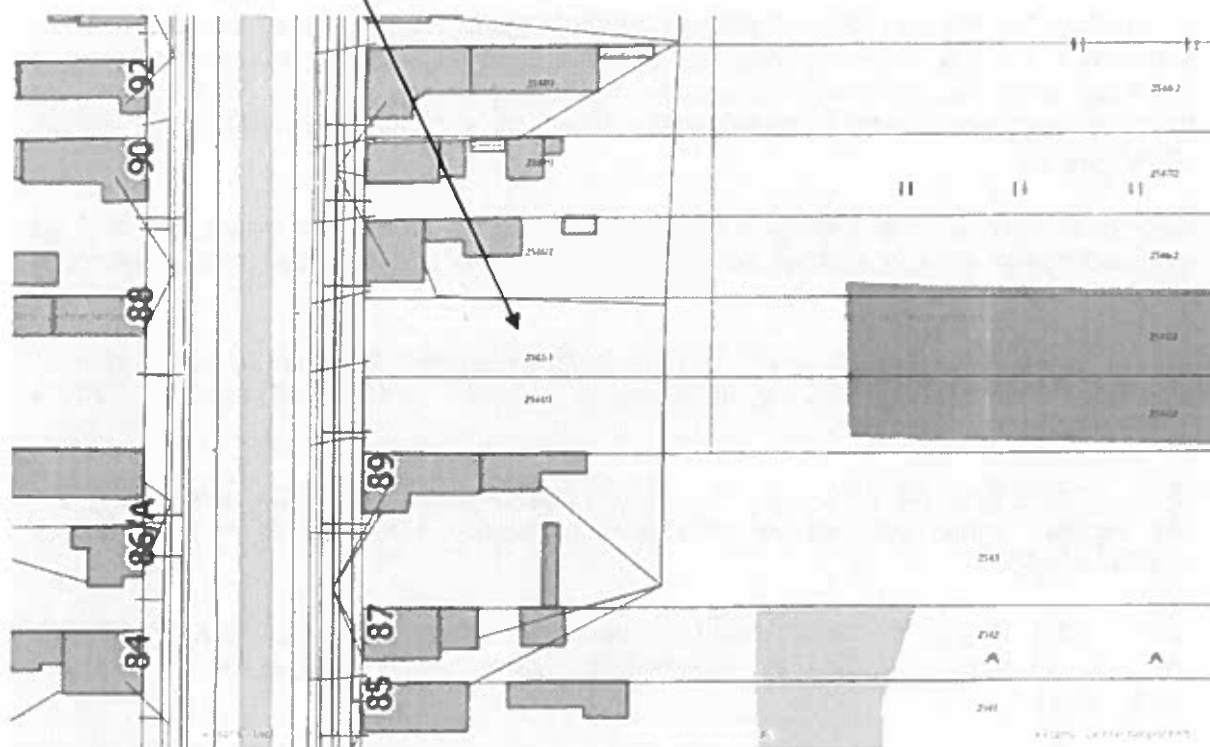
Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli 2/3 része füves, kaszált, rendezett állapotú. A fennmaradó hátsókerti rész fás, bozótos.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 3.750.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.762.500,-Ft

8. 2545/1. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 819 m² területnagysággal.

2545/1 hrsz:



Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajton keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 200-600 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles).

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli ¾ része füves, kaszált, rendezett állapotú. Ezen a telekrészen, közvetlenül a déli telekhatár mentén, 1 db koros hársfa és 1 db cseresznye van. A hátsókert többi része fás, bozotos.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 3.910.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.965.700,-Ft

Mindezekre tekintettel kérem a T. Bizottságot, hogy tárgyalják meg az előterjesztést, és egyetértésük esetén az ingatlanokat értékesítésre kijelölni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Döntés belterületi önkormányzati ingatlanok értékesítésének tárgyában

1. A Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a tárgyi előterjesztésben és a jelen határozat 2. pontja alatt felsorolt belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanokat értékesítésre jelölje ki. Az önkormányzat hatályos vagyonrendeletének megfelelően kérje fel a hivatalt az értékesítési eljárás lefolytatására.
2. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlanok induló vételárát az ingatlanforgalmi értékbecslésnek megfelelően az alábbiak szerinti összegekben határozza meg.
 - 2.1. 244/4. hrsz; Harkány, Petőfi S. u. beépítetlen terület, 795 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 3.510.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.457.700,-Ft
 - 2.2. 244/8. hrsz; Harkány, Szent I. u. beépítetlen terület, 1046 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 4.900.000,-Ft + 27% ÁFA = 6.223.000,-Ft
 - 2.3. 244/10. hrsz; Harkány, Szent I. u. beépítetlen terület, 1120 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 5.240.000,-Ft + 27% ÁFA = 6.654.800,-Ft
 - 2.4. 2039. hrsz; Harkány, Homok u. beépítetlen terület, 308 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 1.150.000,-Ft + 27% ÁFA = 1.460.500,-Ft
 - 2.5. 2040. hrsz; Harkány, Homok u. beépítetlen terület, 308 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 1.140.000,-Ft + 27% ÁFA = 1.447.800,-Ft
 - 2.6. 2525/6. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 972 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 4.690.000,-Ft + 27% ÁFA = 5.956.300,-Ft
 - 2.7. 2544/1. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 786 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 3.750.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.762.500,-Ft
 - 2.8. 2545/1. hrsz; Harkány, Kossuth L. u. beépítetlen terület, 819 m² területnagysággal.
Az ingatlan induló vételára az értékbecslés alapján: 3.910.000,-Ft + 27% ÁFA = 4.965.700,-Ft
3. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert az eredményes liciteljárást követően az ingatlanok adásvételi szerződésének aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: városüzemeltetési ov., jegyző

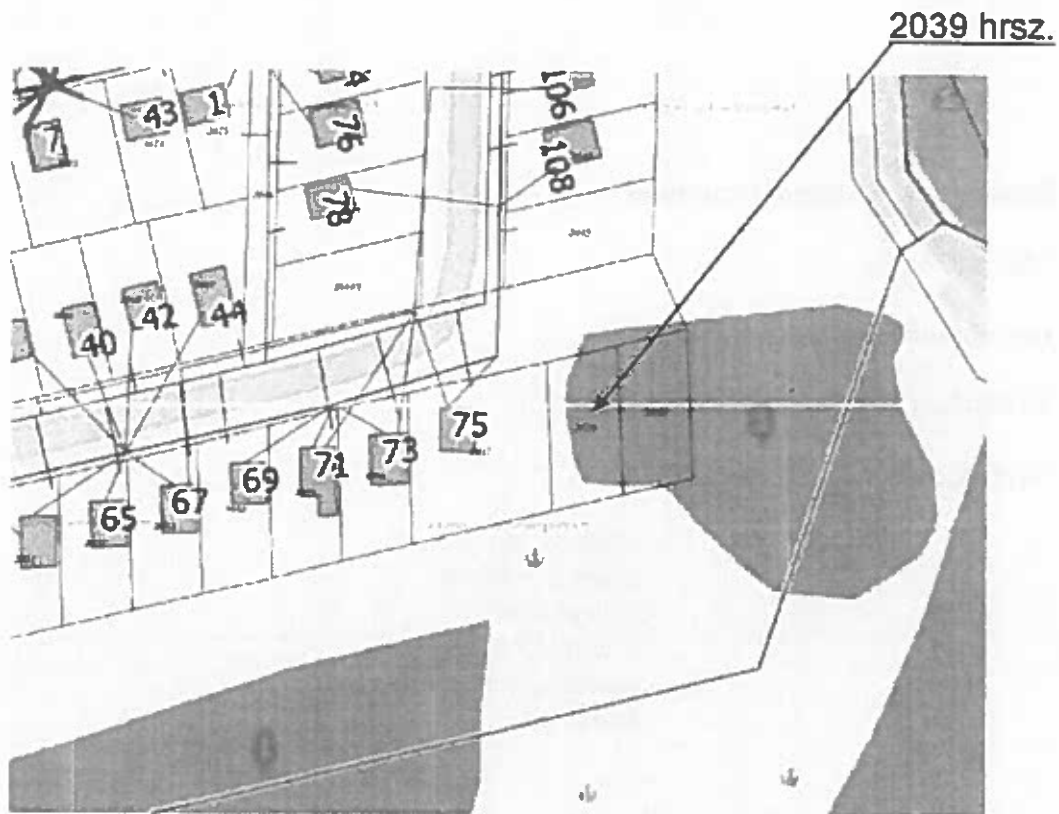
Harkány, 2024. 09.12.

Tisztelettel:

Dr. Havasi Judit
városüzemeltetési ov.

A Harkány, Homok u.
2039. hrsz-ú ingatlan (telek)

forgalmi értébecslése



Készítette:
RÉBERT JÓZSEF
Régert József
ingatlanforgalmi értébecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjosef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-09-06.
Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

I. Előzmények, általános ismertetés

II. Műszaki leírás

III. Összehasonlító adatok

IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- térképkivonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

RÉGERT JÓZSEF
7800 Székesfehérvár, Hód utca 3/D
Adószám: 12263210-1-22
Nyilvántartási szám: 5028031

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen telek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok (tulajdoni lap másolat), megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

1./ Fekvés: Harkány, belterület, Homok u.

Helyrajzszám: 2039

Ingatlan területe: 308 m²

Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint:
beépítetlen terület.

Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Helyszíni szemle: 2025-08-19. és 2025-08-22.

RÉBERT JÓZSEF
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.
Adószám: 11903210-7-22
Nyilv. szám: 5528031

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok esetében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna (az érintett üdülőtelepen nincs), villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlan a település délkeleti hétvégi házas üdülő övezetének délnyugati, hétvégi házakkal beépített részén helyezkedik el. A telek az üdülőtelep városközponttól, fürdőtől legtávolabbi részén van. A telek délkeleti irányban, mély fekvésű terület felé lejt.

Az ingatlan a település érvényben lévő rendezési terve szerint Üh-1 (Hétvégi házas) megjelölésű övezetbe tartozik a mellékletben jelöltek szerint.

Megközelíthetőség: A telek közterületről megközelíthető. Az ingatlanok előtti rövid utcaszakaszon kiépített út nincs.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 800-1000 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: Az ingatlan északi részén egy kb. 2,5x2,5 m-es, favázás, félnyeregteretűs tároló épület van. Az épület az ingatlannyilvántartásban nincs feltüntetve. Az épület feltehetően a szomszédos 2037 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolhatóan épült. A telek is részben a szomszédos ingatlanhoz kapcsolódóan kertként hasznosított.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve „Üh-1” (Hétvégi házas) építési övezetbe sorolja. A terület hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő rendezési terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza. A telek szabályos méretű, részben belvizesedésre hajlamos mély fekvésű.

Közművek: Az ingatlan villany, víz, földgáz közművel ellátható. Közvetlenül az ingatlan előtt a hálózatok nincsenek kiépítve, de azok 20-30 m-re, a Homok és Lanka u csatlakozásánál megtalálhatók. A rákötések az átlagosnál költségesebben, de megvalósíthatók.

Kert és növényzet: Részben a szomszédos 2037 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan kertként művelt. Keleti sáv gázos, elhanyagolt.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

Az ingatlan északi részén egy kb. 2,5x2,5 m-es, favázas, félnyeregvetős tároló épület van. Az épület az ingatlannyilvántartásban nincs feltüntetve. Az épület feltehetően a szomszédos 2037 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolhatóan épült, ahhoz használt.

Kerítés: Az ingatlan nincs kerítve. A nyugati telekhatáron a szomszédos telkeken lévő élősövény kerítés van. Az utcai telekhatár előtt részben élősövény van, mely már közterületre esik.

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasüdülő építésére alkalmas telek, övezet.

Kínálati ár: 90.000.000 Ft (2.327.- Ft/m²) (több éve hirdetve)

2. Harkány, Berek u. 1713/8 hrsz. 1360 m²-es telek. Villany, víz, gáz közmű, út az ingatlan előtt. Üh-1 hétvégiházaz övezet.

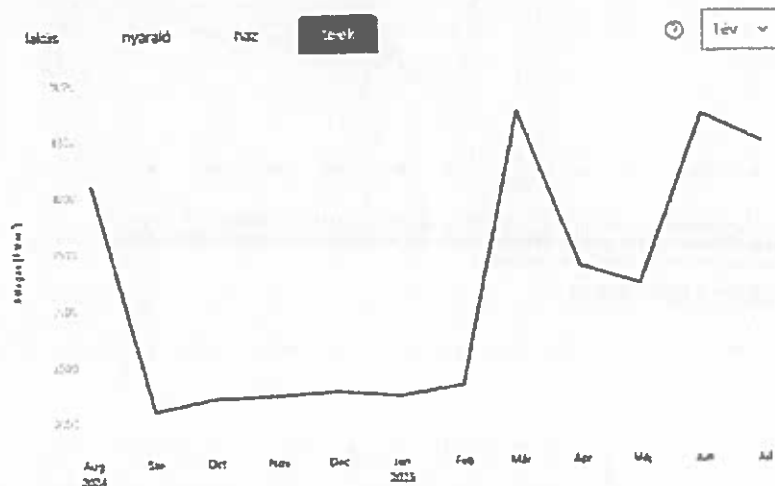
Kínálati ár: 6.675.000 Ft (4.908.- Ft/m²)

3. Harkány, Lanka u. sz. 2044/1 hrsz. telek, 325 m². (szennyvíz közmű nincs) Üh-1 hétvégiházaz övezet.

Licit induló ár: 2.667.000.-eFt (8.206.-Ft/m²) bruttó

4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)

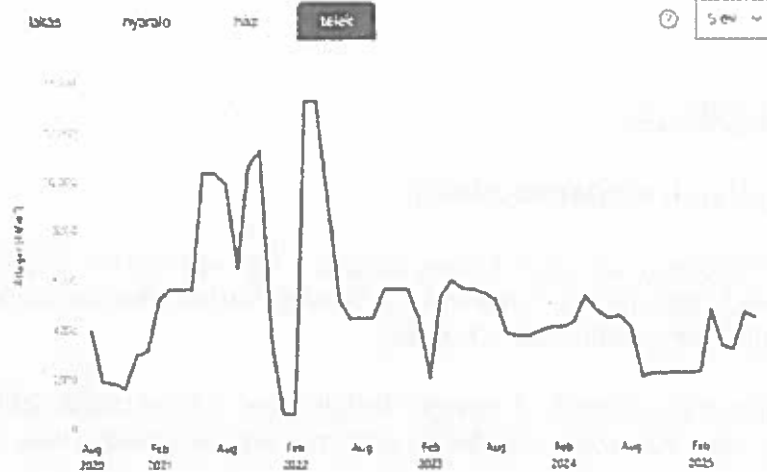
Átlagos négyzetméterár Harkányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Harkányban hirdető nem utasított ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évről visszamenőleg napi bontásban láthatja. 2025 júliusában a telek átlagos négyzetméterára 4450 Ft/m² volt a településen.

RÉBERT JÓZSEF
7900 Siklós, Harkány u.
Adószám: 43300210-1-2
Nyilvántartási szám: 3028031

Átlagos négyzetméterár Harkányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Harkányban hirdetett nem üresen lévő ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 éves visszamenőleges havi bontásban láthatja. 2025 júniusában a lakás átlagos négyzetméterára 4450 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)

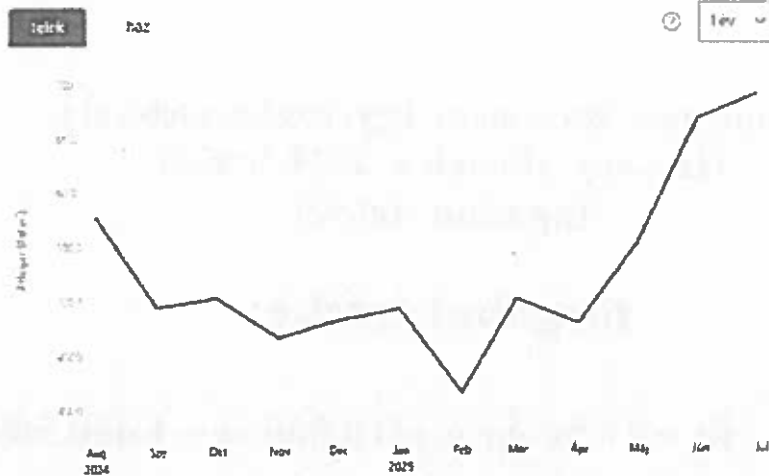
Átlagos négyzetméterár Siklóson



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Siklóson hirdetett nem üresen lévő ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 éves visszamenőleges havi bontásban láthatja. 2025 júniusában a telek átlagos négyzetméterára 3639 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 3.639.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)
 Átlagos négyzetméterár Villányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak Villányban és annak 20 km-es környékén hirdetett nem újépítésű ingatlanokból származtak le. Az átlagos négyzetméterárak alakultak az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 éves visszamérőlag határidőben kizárva. 2025 júliusában a telek átlagos négyzetméterára 6891 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 6.891.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő:

+ 0 %

Értékcsoökkentő:

- Közművekre kötés többletköltsége - 2 %
- Rendezetlen használat (szomszéd által részben kertként használt, faépülettel beépített) - 2 %
- Az ingatlanok előtti (rövid) útszakasz nincs kiépítve - 5 %
- Kínálati adatok miatti korrekció - 2 %
- Összesen: - 11 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.329.- Ft/m²

Korrekció: - 11 % : 586.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 4.743.- Ft/m² bruttó (nettó = 3.735.- Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉGERT JÓZSEF
 ügyvezető
 7500 Szigetváros, Földvár, 3/2
 Adószám: 43565210-1-22
 Vevő szám: 3328031

IV. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Homok u. 2039. hrsz-ú
ingatlan (telek)

forgalmi értéke:

1.150.000.- Ft + 27 % ÁFA (310.500.-) = 1.460.500.-Ft

(azaz Egymillió-négyszázhatvanezer-ötszáz Ft.)

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-09-06.

RÉGERT JÓZSEF
ingatlanforgalmi
7300 Siklós - Jászapáti u. 3/B
Adószám: 12345678-1-022
Nyilv. szám: 0328031

Rébert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- térképki vonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

RÉGERT JÓZSEF
7400 Siklós, H-66 073/0
Adószám: 13506216-1-20
Nyilvántartó: 5328031

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/19227/2025
2025.08.04

Szektor: 53

HARKÁNY

Belterület 2039 helyrajzi szám

Földrészlet területe változás előtt:

1. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

307 (m2) törölő határozat: 34646/2008.05.15

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

308

0.00

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33575/1992.06.30

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

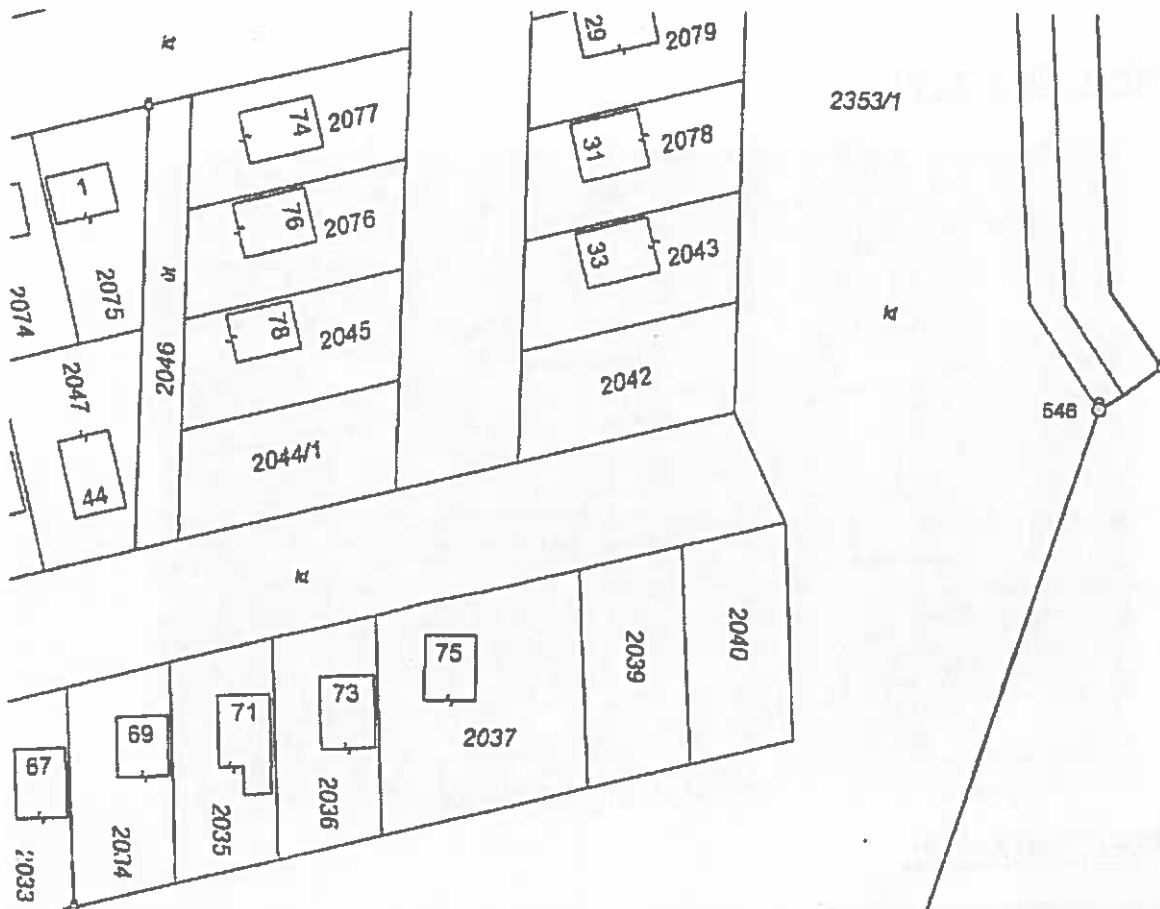
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
választó
7800 Siklós, Harkányi u. 1/B
Adószám: 43565210-1-02
Nyilv.szám: 0028011



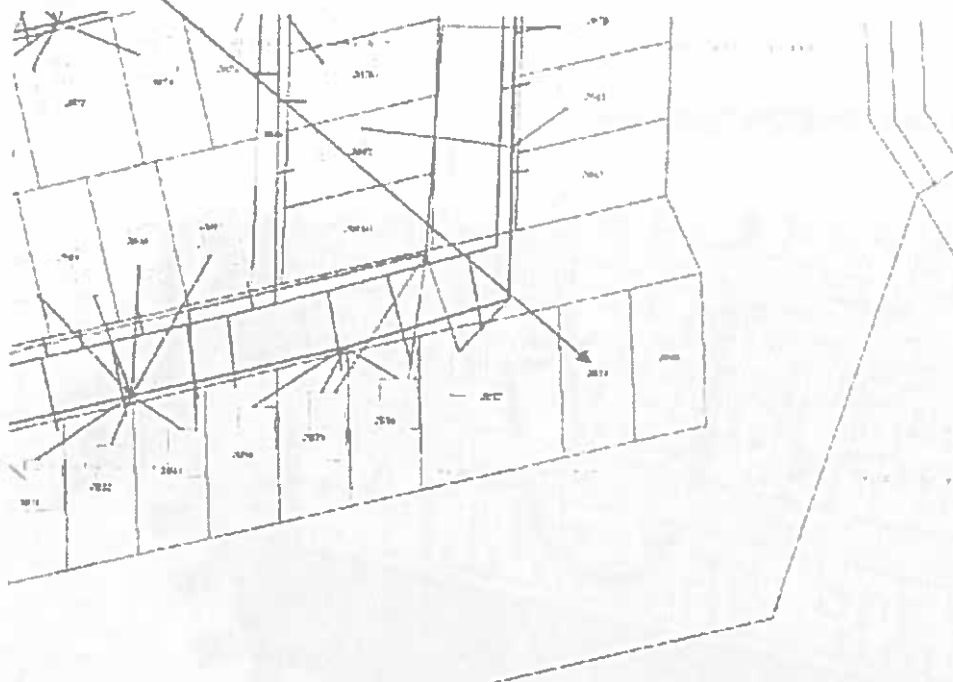
TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Homok u. 2039 hrsz.



RÉGERT JÓZSEF
 7400 Sikkos, Harkányi út 11.
 Adószám: 43682191-2
 Nyílt társaság

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



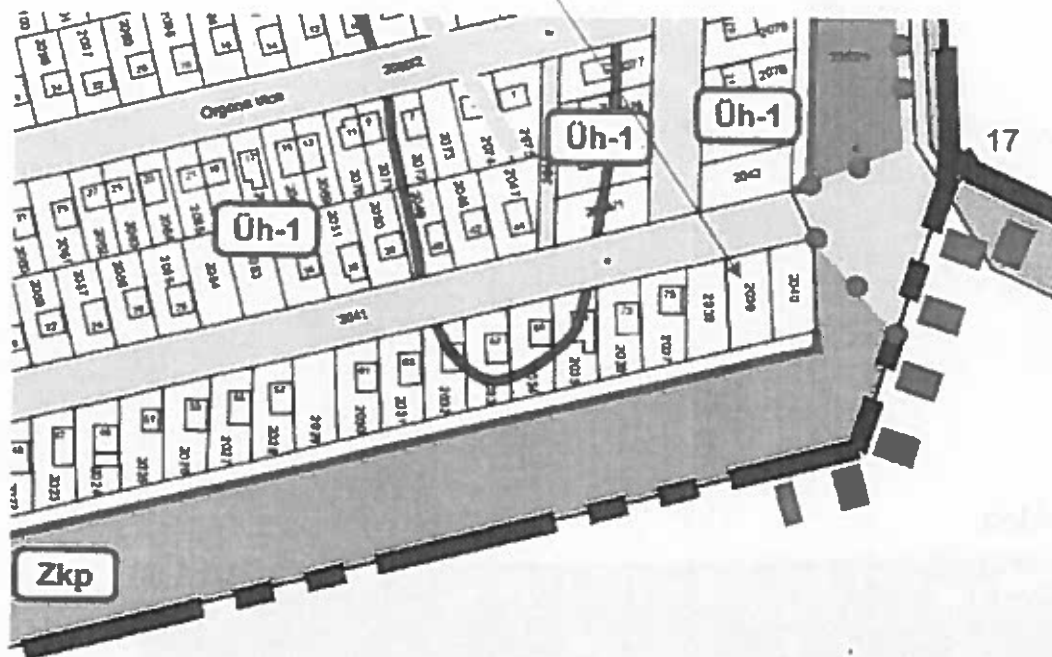
KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Homok u. 2039 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7500 Sziget, Hajdúszoboszló
Adószám: 135/2014-1-22
Nyilv.szám: 5028031

ÉRTÉKELT INGATLAN (2039 hrsz.):



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7500 Salgótarján, Római u. 8-10.
Adószám: 43605210-1-01
Nyilv. szám: 53280-01

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

RÉBERT JÓZSEF
várkapitány
7400 Siklós, Ráday u. 12.
Adószám: 43300217
Nyilv. szám: 0135011

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

23. Az Űh jelű Hétvégiházas övezet

25. § (1) Az építési övezetben az OTÉK 23. §-ában megnevezett épületek, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) Egy építési telken legfeljebb kettő épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum kettő lehet.
- (3) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Űh-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	250	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
ac)	A beépítési mód	szabadonálló; oldalhatáron álló *	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (4) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,2 m²/m²

Harkány Város Településképi védelméről (kivonat)

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1)⁴ A helyi védelemmel nem érintett területeken az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg – az alábbi (2)-(8) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2)⁵ A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagból – téglá, természetes kő, fa vagy vakolat, valamint nagytáblás világos árnyalatú fa, vagy kőhatású burkoló elemek – eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kőtől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kőtől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.

(5)⁶ Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színtől eltérő színhasználat

(6) Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcsendesítők tetőfedése nem lehet:

a)⁷ égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől, és cserép mintázatú fémlameztől eltérő fedés, kivételt képeznek a nagytáblás fa-, vagy kőhatású elemek, amelyek színhatásukban illeszkednek a környezetükhöz.

b) fényes felületű fedés,

c) összehatásban kirívóan tarka fedés.

(7)⁸ A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § (1) Az új építményt a telken a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalához igazodóan kell elhelyezni. A meglévő épületek bővítésénél is a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalát kell figyelembe venni.

(2) Magánszemélyek településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nélkül nem végezhetnek közterületi növénytelepítést.

(3)⁹ A telken a zöldfelület kialakítása során a 5. számú mellékletben található szabályok betartásával lehet növényeket telepíteni. A kerülendő, inváziós növényfajok jegyzéke a 6. számú mellékletben található.

(4) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(5) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

(6)¹⁰ Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, anyaga nem lehet hullámpala vagy nagytáblás fémlemez.

9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

12. § (1)¹¹ A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, a hagyományos és korszerű építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formal szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Kerti tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindely fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.

(5)¹² A területen azbesztcement-hullámpala és hagyományos lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).

(6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.

(7) Az építménységek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.

(8) Magastetőűs épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.

(9) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásoknak az utcákra gyakorolt hatása kedvező legyen.

(11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

(12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.

(14) Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.

b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,

c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületi mögé sövény kerül telepítésre,

d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,

e) új épület építéskor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót.

10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai

(6)²⁰ Üdülőtérületek:

b) Hétvégi házas területek

ba) az övezetben az épületek csak jellemzően magas tetővel, 35-50° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindegy, cserép mintázatú fémlemez héjalással építhetők

bb) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki

bc) a telek határvonalain tömör kerítés nem, legfeljebb 1,80 m magas, lehetőleg élő sövénykerítés létesíthető

bd) a területen árusító pavilonok nem, - vendéglátó pavilonok pedig csak a terven jelölt területeken (és csak fedett-nyitott kivételben) helyezhetők el.

(7)²¹ Különleges, beépítésre szánt területek (gyógy- strandfürdő, kórház, balneológia, sportcsarnok, sporttelep, sport- és rekreációs központ, autóbusz pályaudvar, benzinkút)

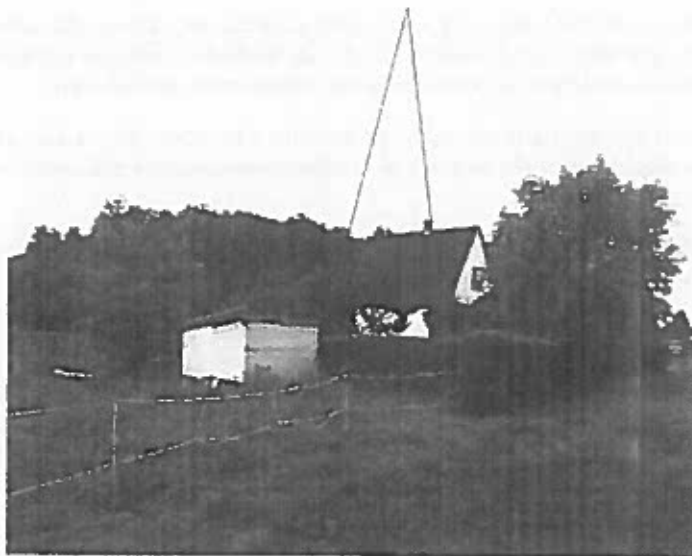
a) A területen olyan városképi, építészeti szempontból igényes – elsősorban egyedi tervezésű – épületek, építmények létesíthetők, melyek a környezetük jellegéhez semlegesnek tudnak maradni, ugyanakkor egyedi, jövőbe mutató építészeti minőséget képviselnek.

b) Az épületek lapos- és magastetővel készülhetnek.

c) Az épületek anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények – TKR 10.5 - jelen területegységre is érvényesek.

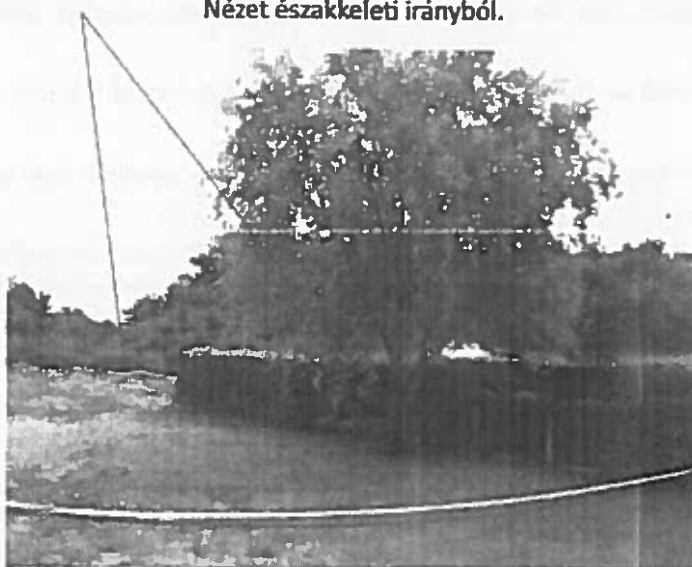
d) Szabadonálló beépítési mód esetében napelem táblák a tetőfelületeken elhelyezhetők.

RÉBERT JÓZSEF
vezető
7600 Balatonfüred, 4/2
Adószám: 43366210/1-22
Nyilvántart: 5026031



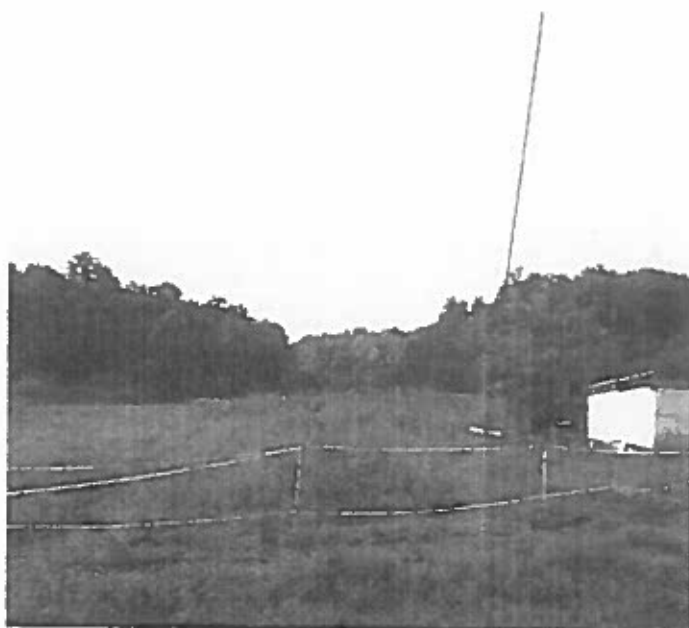
1. fotó

Nézet északkeleti irányból.



2. fotó

Nézet északnyugati irányból.



3. fotó

Nézet északi irányból, utca felől.



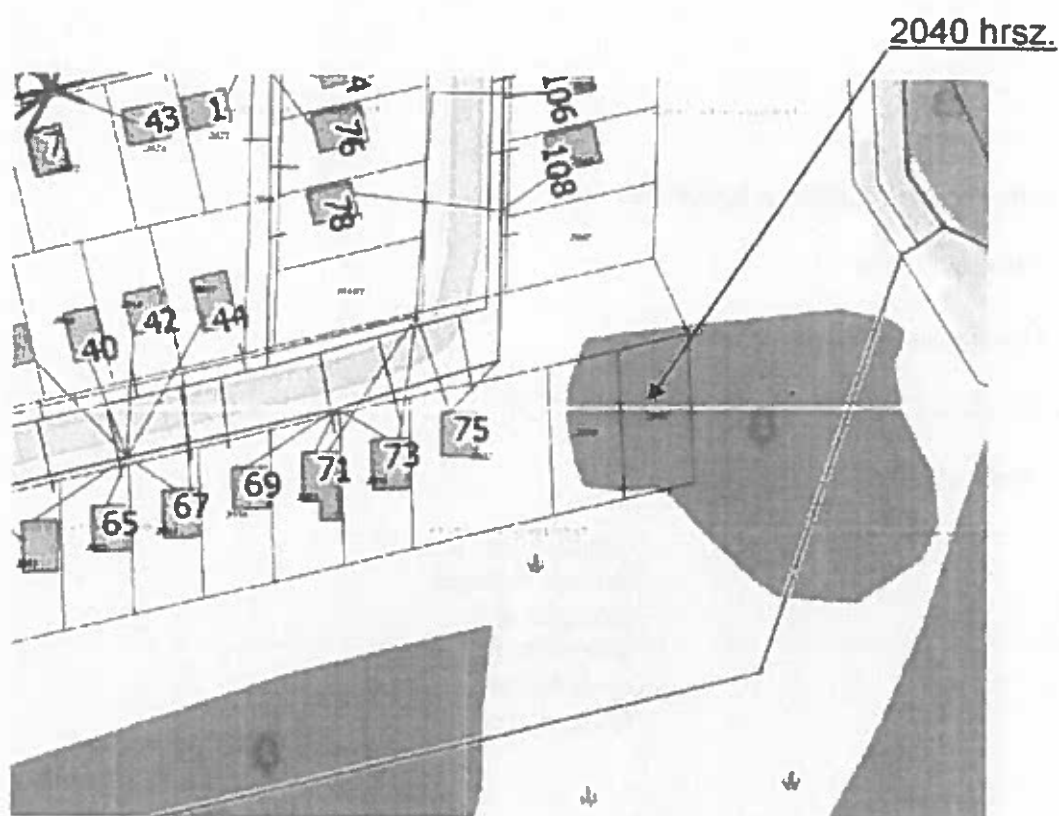
4. fotó

Nézet déli irányból.

RÉBERT JÓZSEF
 7500 Sárospatak, H. u. 2. sz.
 Adószám: 41505210-1-12
 Nyilv. szám: 5328031

A Harkány, Homok u.
2040. hrsz-ú ingatlan (telek)

forgalmi értébecslése



Készítette: **RÉGERT JÓZSEF**
7800 Siklós, Hajdú u. 3/b
Adószám: 13503210-1-22
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-09-06.
Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- térképkivonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen telek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok (tulajdoni lap másolat), megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

1./ Fekvés: Harkány, belterület, Homok u.

Helyrajzszám: 2040

Ingatlan területe: 308 m²

Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint:
beépítetlen terület.

Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Helyszíni szemle: 2025-08-19. és 2025-08-22.

RÉGERT 1072FF
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.
Adószám: 13202271-1-22
Nyilvántartás: 6328031

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok estében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna (az érintett üdülőtelepen nincs), villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlan a település délkeleti hétvégi házas üdülő övezetének délnyugati, hétvégi házakkal beépített részén helyezkedik el. A telkek az üdülőtelep városközponttól, fürdőtől legtávolabbi részén van. A telkek délkeleti irányban lejtő, mély fekvésű terület.

Az ingatlan a település érvényben lévő rendezési terve szerint Üh-1 (Hétvégi házas) megjelölésű övezetekbe tartozik a mellékletben jelöltek szerint.

Megközelíthetőség: A telkek közterületről megközelíthető. Az ingatlanok előtti rövid utcaszakaszon kiépített út nincs.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 800-1000 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: Nincs épület, építmény.

A telkek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve „Üh-1” (Hétvégi házas) építési övezetbe sorolja. A terület hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő rendezési terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza. A telkek szabályos méretű, részben belvizesedésre hajlamos mély fekvésű.

Közművek: Az ingatlan villany, víz, földgáz közművel ellátható. Közvetlenül az ingatlan előtt a hálózatok nincsenek kiépítve, de azok 30-40 m-re, a Homok és Lanka u csatlakozásánál megtalálhatók. A rákötések az átlagosnál költségesebben, de megvalósíthatók.

Kert és növényzet: Kaszált, füves terület.

RÉGERT JÓZSEF

Adószám: 435/210/1-22
Nyilvántartási szám: 5326031

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

Az ingatlanon nincs épület, építmény.

Kerítés: Az ingatlan nincs kerítve.

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasüdülő építésére alkalmas telek, övezet.

Kínálati ár: 90.000.000 Ft (2.327.- Ft/m²) (több éve hirdetve)

2. Harkány, Berek u. 1713/8 hrsz. 1360 m²-es telek. Villany, víz, gáz közmű, út az ingatlan előtt. Űh-I hűtőközegszivattyú övezet.

Kínálati ár: 6.675.000 Ft (4.908.- Ft/m²)

3. Harkány, Lanka u. sz 2044/1 hrsz telek, 325 m². (szennyvíz közmű nincs) Űh-I hűtőközegszivattyú övezet.

Licit induló ár: 2.667.000.-cFt (8.206.-Ft/m²) bruttó

4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)

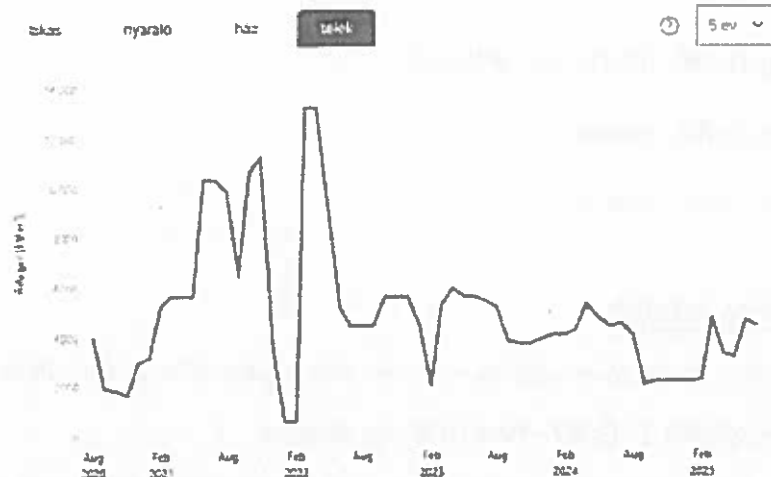
Átlagos négyzetméterár Harkányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak Harkányban hirdetés nem utólagos ingatlanokból származóak. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1-5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja 2025 júliusában a lakás, átlagos négyzetméterára 4450 Ft/m² volt a településen.

RÉGERT JÓZSEF
7510 Harkány
Állásfoglalás
Nyilv.szám: 5.228031

Átlagos négyzetméterár Harkányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Harkányban hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk le. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokba vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg heti bontásban láthatja. 2023 júniusában a telek átlagos négyzetméterára 4450 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárjai: (forrás: ingatlan.com)

Átlagos négyzetméterár Siklóson

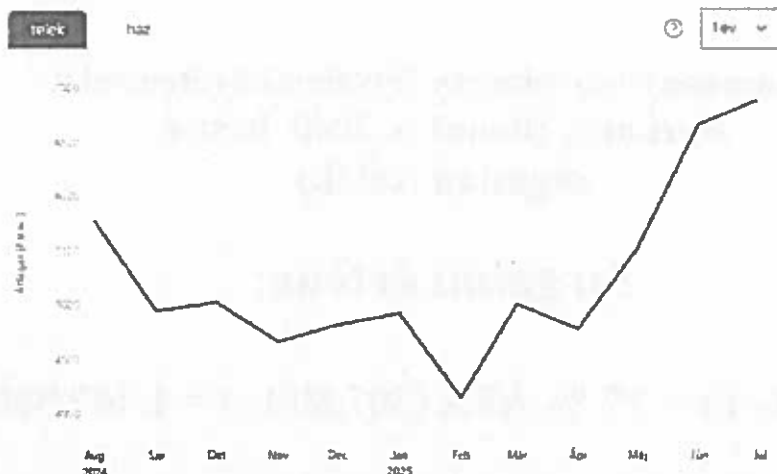


A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Siklóson hirdetett nem újépítésű ingatlanokból számítottuk le. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokba vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg heti bontásban láthatja. 2025 júniusában a telek átlagos négyzetméterára 3639 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 3.639.- Ft/m²

RÉBERT JÓZSEF
vállalkozó
7800 Siklós, Földvár 1/B
Autószám: 4370-2441-22
Nyilvántartási szám: 625631

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)
 Átlagos négyzetméterár Villányban



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárak Villányban és annak 20 km-es környékén fellelhető nem újépítésű ingatlanokból számítottak ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 éves összehasonlításban lehet látni. 2025 júniusában a telek átlagos négyzetméterára 6804 Ft/m² volt a településen.

Alkalmazott ár: 6.891.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő:

- + 0 %

Értéksökkentő:

- Közművekre kötés többletköltsége	- 3 %
- Mély fekvésű, belvizesedésre hajlamos telek	- 2 %
- Az ingatlanok előtti (rövid) útszakasz nincs kiépítve	- 5 %
- Kínálati adatok miatti korrekció	- 2 %
összesen:	- 12 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.329.- Ft/m²

Korrekció: - 12 % : 639.- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 4.690.- Ft/m² bruttó (nettó = 3.693.- Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉBERT JÓZSEF
 7400 SÁRÓ, 10/10 000
 Adószám: 407 2410 122
 Helyettesítő: R. JÓZSEF

IV. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Homok u. 2040. hrsz-ú
ingatlan (telek)

forgalmi értéke:

1.140.000.- Ft + 27 % ÁFA (307.800.-) = 1.447.800.-Ft

(azaz Egymillió-négyszáznegyvenhétezer-nyolcszáz Ft.)

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerinti szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-09-06.

RÉGERT JÓZSEF
Siklós, 2025-09-06
Adószám: 15365210-1-22
Nyilvántartási szám: 3325031

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat
- átnézeti térképek
- térképkivonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

KECSERT JÓZSEF

2008.01.22

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/19228/2025
2025.08.04

HARKÁNY

Belterület

2040 helyrajzi szám

Szektor: 53

Földrészlet területe változás előtt:		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		307 (m2) törlő határozat: 34646/2008.05.15	
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	308 0.00

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

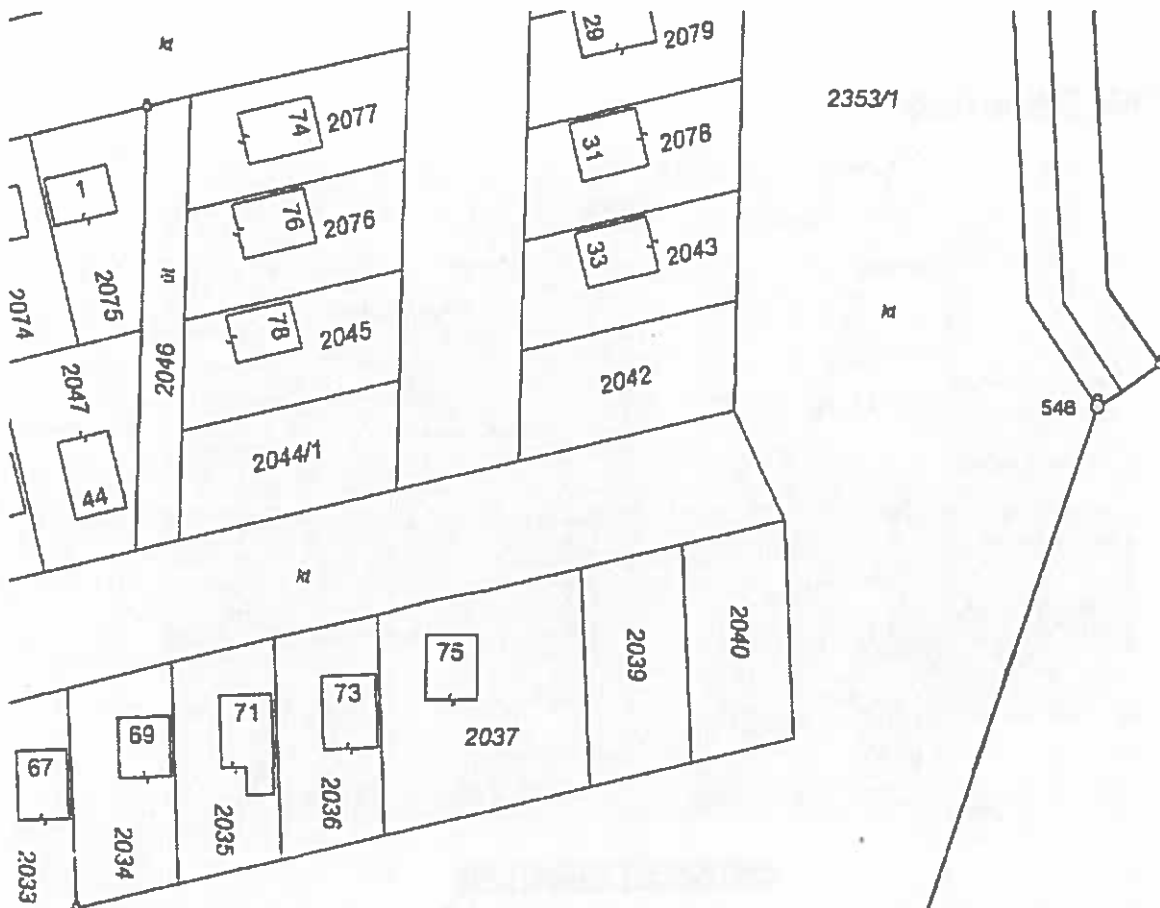
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33575/1992.06.30
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.
törzsszám: 15331249

II. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19.
Adószám: 42762101-22
Nyilvántartási szám: 5000011



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Homok u. 2040 hrsz.



RÉGEPT JÓZSEF
7600 Sillő, Török u. 13/B
Adószám: 14302210-22
Nyilvántartó: 5325031

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN

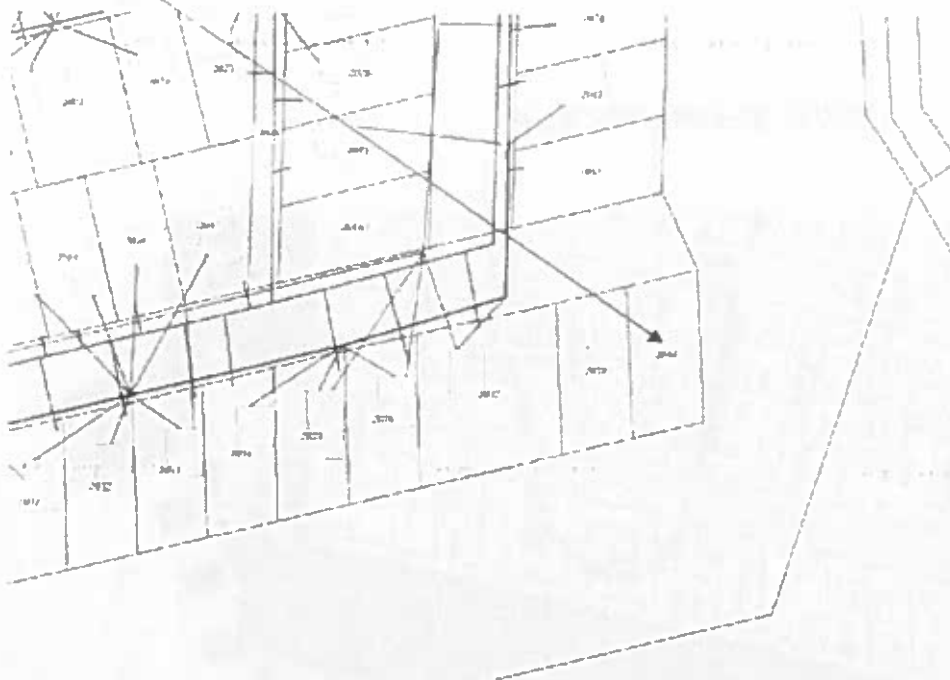


ÁTNÉZETI TÉRKÉP

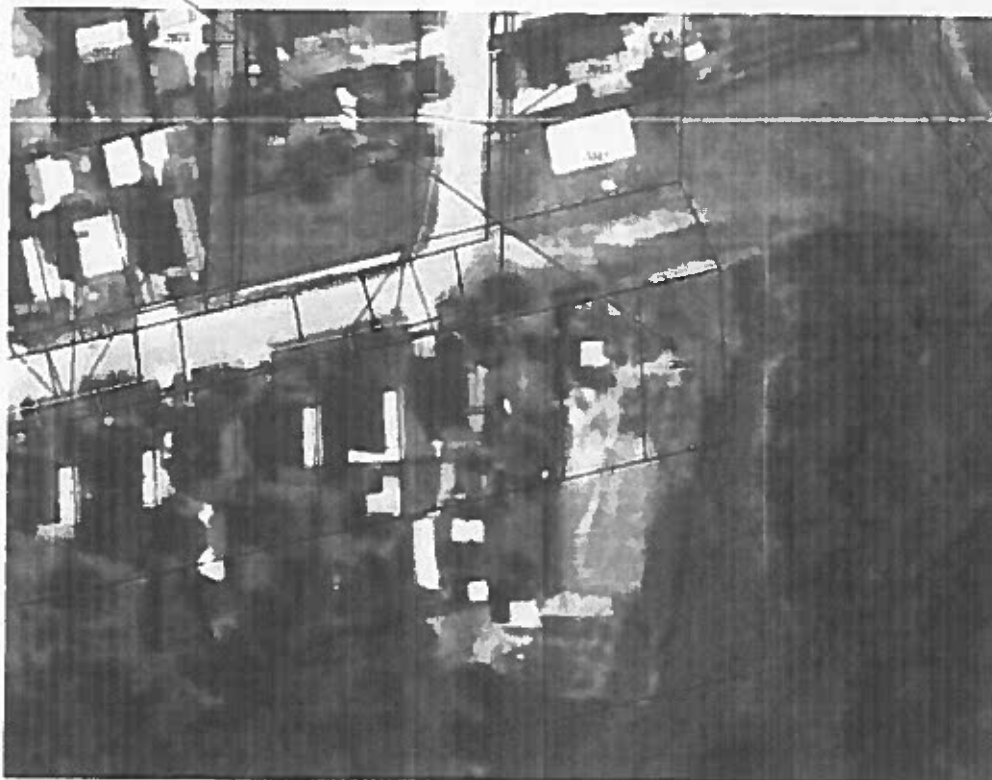
forrás: google, e-közmű

RÉBERT JÓSEF
7400 Siklós, Harkányi út 11
Adószám: 43500010-1-022
Helyi szám: 4350001

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:

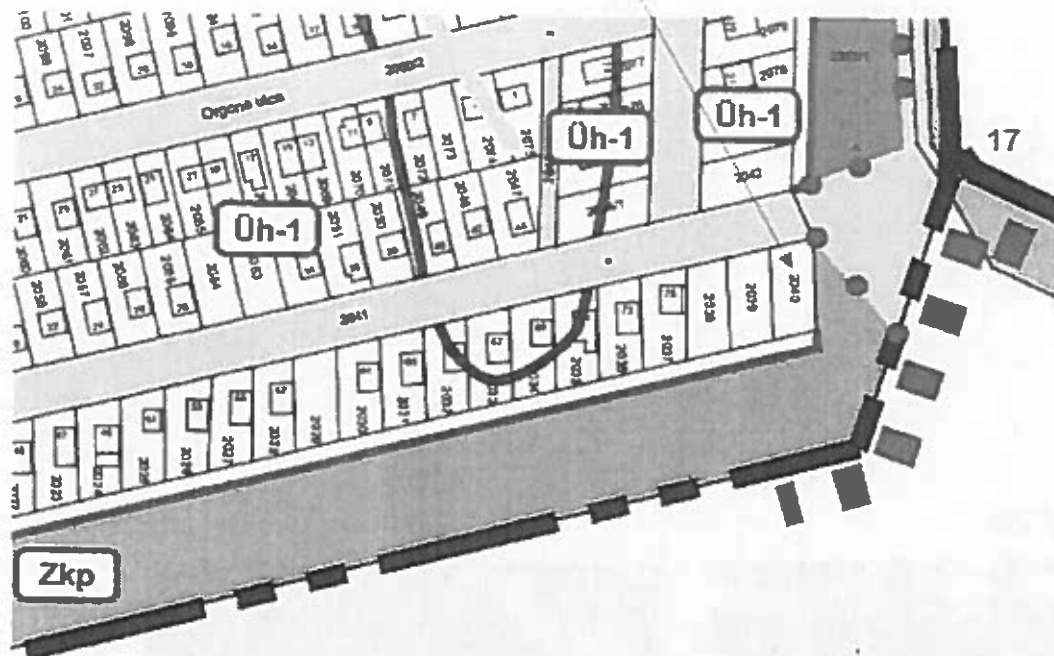


KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Homok u. 2040 hrsz.

forrás: e-közmű
REGENT JÓZSEF
Cím: 7230 Sárospatak, 3. B
Autószám: 4876219-1-22
Nyitvatartás: 10.00-18.00

ÉRTÉKELT INGATLAN (2040 hrsz.):



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
Tervező
7800 Székesfehérvár, Rákóczi út 10.
Adószám: 14300021-00000000
Nyilvántartási szám: 502/2003

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén túlzottó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsó kert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

23. Az Üh jelű Hétvégiházak övezet

25. § (1) Az építési övezetben az OTÉK 23. §-ában megnevezett épületek, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) Egy építési telken legfeljebb kettő épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum kettő lehet.
- (3) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Üh-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	250	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
ac)	A beépítési mód	szabadonálló; oldalhatáron álló *	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (4) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,2 m²/m²

Harkány Város Településképi védelméről (kivonat)

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1)⁴ A helyi védelemmel nem érintett területeken az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(8) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2)⁵ A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól – téglá, természetes kő, fa vagy vakolat, valamint nagytáblás világos árnyalatú fa, vagy kőhatású burkoló elemek – eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kőtől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kőtől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.

(5)⁶ Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színtől eltérő színhasználat

(6) Új tetőzet építése esetén a magastető és ereszcsondesítők tetőfedése nem lehet:

a)⁷ égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől, és cserép mintázatú fémlemeztől eltérő fedés, kivételt képeznek a nagytáblás fa-, vagy kőhatású elemek, amelyek színhatásukban illeszkednek a környezetükhöz.

b) fényes felületű fedés,

c) összhatásában kirívóan tarka fedés.

(7)⁸ A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § (1) Az új főépítményt a telken a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalához igazodóan kell elhelyezni. A meglévő épületek bővítésénél is a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalát kell figyelembe venni.

(2) Magánszemélyek településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nélkül nem végezhetnek közterületi növénytelepítést.

(3)⁹ A telken a zöldfelület kialakítása során a 5. számú mellékletben található szabályok betartásával lehet növényeket telepíteni. A kerülendő, inváziós növényfajok jegyzéke a 6. számú mellékletben található.

(4) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(5) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

(6)¹⁰ Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, anyaga nem lehet hullámpala vagy nagytáblás fémlemez.

9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

12. § (1)¹¹ A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, a hagyományos és korszerű építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Kerti tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindely fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.

(5)¹² A területen azbesztcement-hullámpala és hagyományos lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).

(6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.

(7) Az épületmélységek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőoldomok jöjjenek létre.

RÉGENT JÓZSEF
Városi Képviselő
7501 Siklós, Harkányi út 13/B
Adószám: 14260461-1-22
Nyilvántartási szám: 1226/031

(8) Magastető épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófedőmével kialakuló padlástér nem értendő bele.

(9) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásoknak az utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

(12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.

(14) Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.

b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,

c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületei mögé sövény kerül telepítésre,

d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a láthatóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,

e) új épület építésekor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót.

10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai

(6)²⁰ Üdülőtérületek:

b) Hétvégi házas területek

ba) az övezetben az épületek csak jellemzően magas tetővel, 35-50° közötti tetőhajlásszöggel és cserép vagy zsindely, cserépmintázatú fémlemez héjalással építhetők

bb) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki

bc) a telek határvonalain tömör kerítés nem, legfeljebb 1,80 m magas, lehetőleg élő sövénykerítés létesíthető

bd) a területen árusító pavilonok nem, – vendéglátó pavilonok pedig csak a terven jelölt területeken (és csak fedett-nyitott kivitelben) helyezhetők el.

(7)²¹ Különleges, beépítésre szánt területek (gyógy- strandfürdő, kórház, balneológia, sportcsarnok, sporttelep, sport- és rekreációs központ, autóbusz pályaudvar, benzinkút)

a) A területen olyan városképi, építészeti szempontból igényes – elsősorban egyedi tervezésű – épületek, építmények létesíthetők, melyek a környezetük jellegéhez semleges tudnak maradni, ugyanakkor egyedi, jövőbe mutató építészeti minőséget képviselnek.

b) Az épületek lapos- és magastetővel készülhetnek.

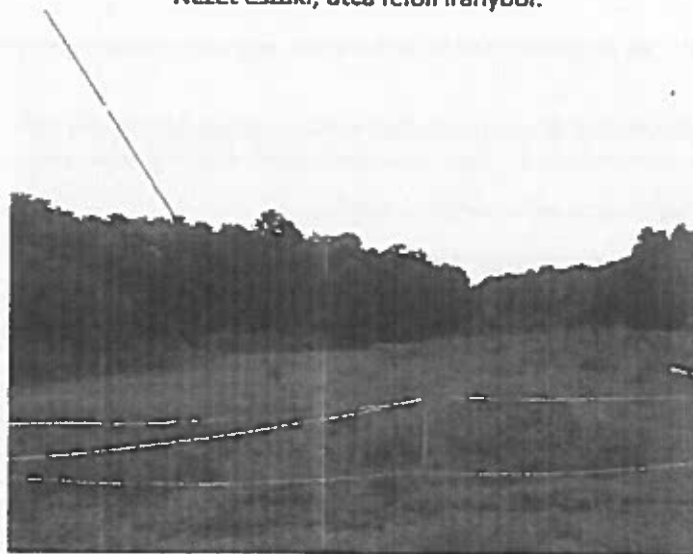
c) Az épületek anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények – TKR 10.5 - jelen területegységre is érvényesek.

d) Szabadonálló beépítési mód esetében napelem táblák a tetőfelületeken elhelyezhetők.



1. fotó

Nézet északi, utca felőli irányból.



2. fotó

Nézet északi, utca felőli irányból.



3. fotó

Nézet déli irányból.

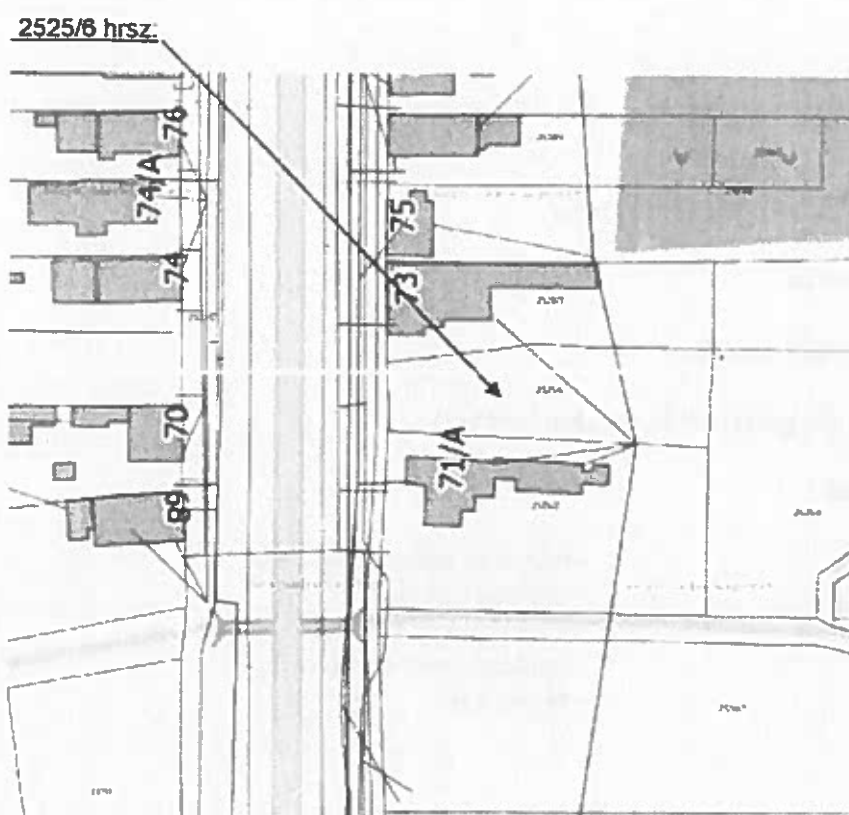


4. fotó

Nézet déli irányból.

A Harkány, Kossuth Lajos u.
2525/6 hrsz. (telek)

forgalmi értébecslése



Készítette:

RÉGERT JÓZSEF
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Répert József
ingatlanforgalmi értébecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-09-06.
Tartalma: 22 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

RÉGERT JÓZSEF
Tud. Szám. 1/1990. 2/3
Adószám: 112-2201-1-22
Nyilv. szám: 2201/31

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület, Kossuth Lajos u.
Helyrajzszám: 2525/6
 Ingatlan területe: 972 m²
 Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület
Vezetékjog: nincs feltüntetve (hírközlési légvezeték)
 Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

RÉBERT JÓZSEF
 ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐ
 ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐ
 ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐ

Helyszíni szemle: 2025-08-19.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelte ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, hátsókert felé enyhe lejtéssel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajtón keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelte ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, a hátsókert felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny, utcafronton kb. 12,5 m széles, hátsókert felé szélesedő. A telek hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli ¼ része fűves, kaszált, rendezett állapotú. A hátsókerti fennmaradó rész fás, bozótos.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

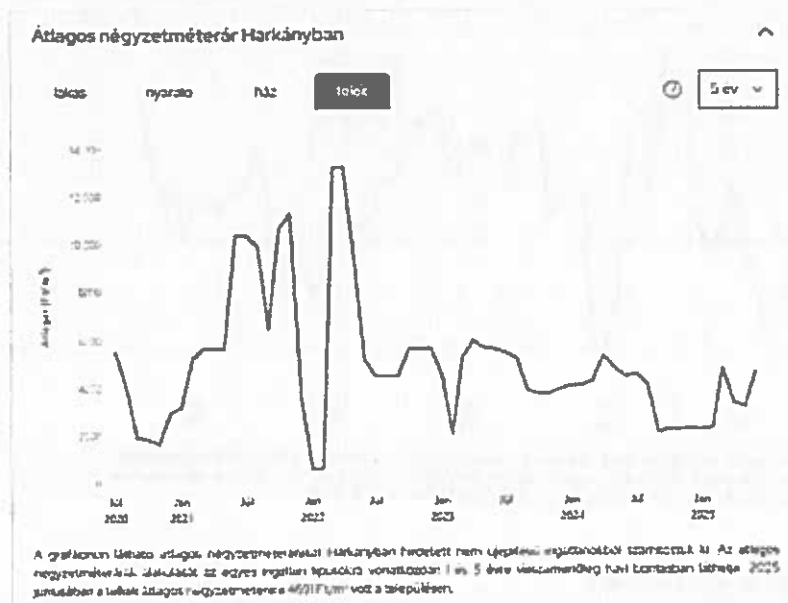
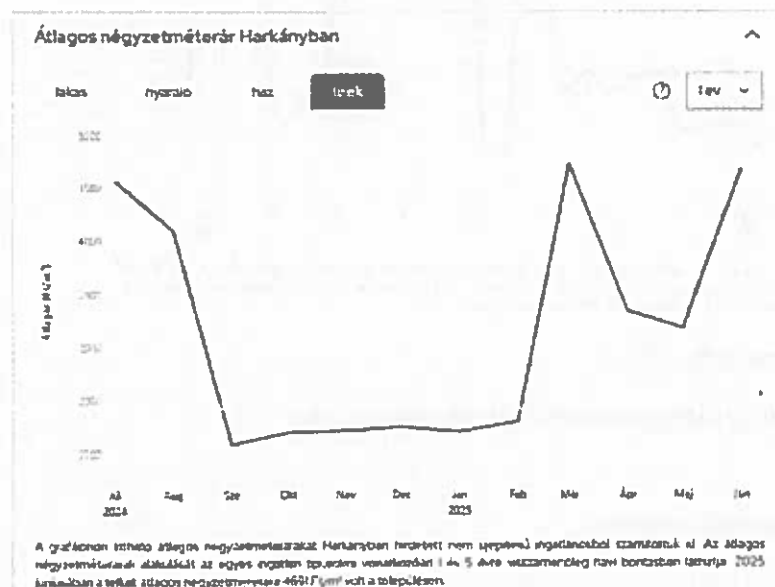
Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

- Az ingatlanon nincs épület.

Kerítés: Keleti, (hátsókerti) és nyugati, utcai telekhatáron kerítés nincs. Északi és déli telekhatár mentén, a szomszédos telkeken drótfonatos kerítés van.

III. Összehasonlító adatok:

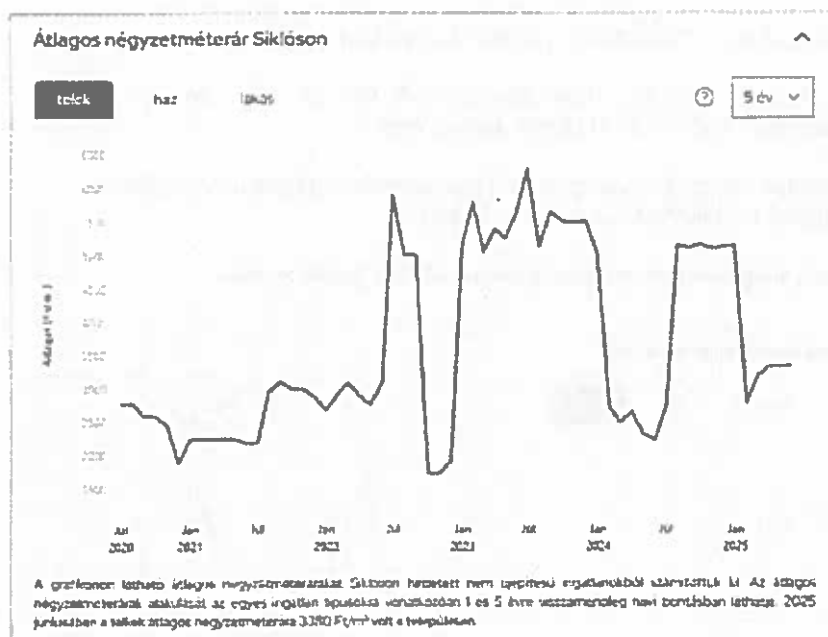
1. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)
Licit induló ár: 7.620.000.- Ft (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)
2. Harkány, Petőfi u. 244/4. hrsz beépítetlen lakótelek, 795 m². (teljes közmű)
Becsült ár: 4.457.700.- Ft (5.607.-Ft/m²) bruttó
3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett).
Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)
4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

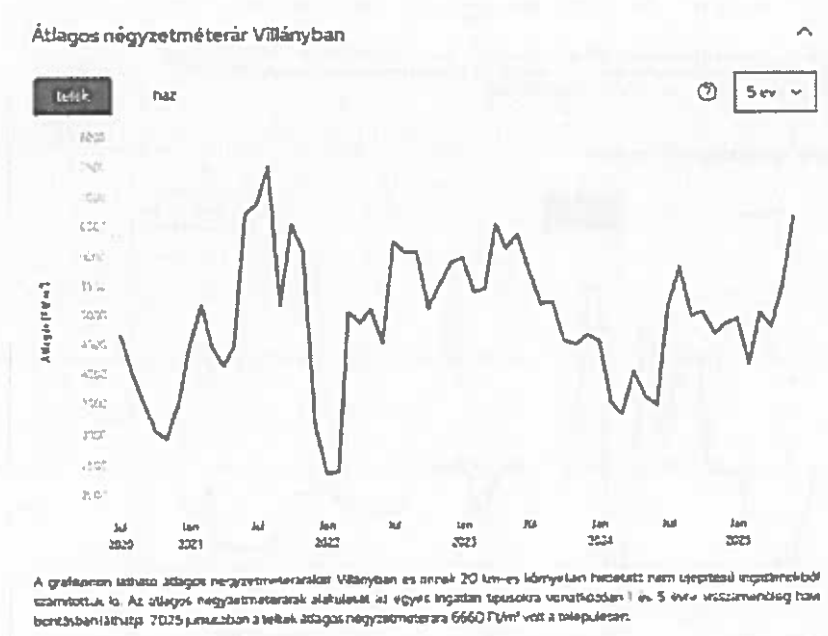
RÉGENT JÓZSEF
ingatlan.com
2025.06.01. 10:00:00
2025.06.01. 10:00:00

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás. ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás. ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

RÉGETI JÓZSEF
7200 Siklós, Fő utca 11.
Állás: 7200 Siklós, Fő utca 11.
Nyitva tartás: 10-18 óra

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**Értéknövelő:**

- Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés + 3 %
- Rendezett környezet + 3 %
- Meglévő kapubehajtó + 2 %

Értékcsökkentő:

- Vezetékjog nincs bejegyezve (a telek hátsókertjében lévő hírközlési légvezeték) - 2 %
- Kedvezőtlenül beépíthető keskeny (kb. 12,5 m széles utcafront) telek - 3 %
- Kínálati adatok miatti korrekció - 2 %
- összesen: + 1 %

Alkalmazott fajlagos érték : 6.063.- Ft/m²

Korrekció: + 1 % : 61- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 6.124.- Ft/m² ((bruttó) nettó = 4.822.-Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költségalapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

KFISZT JÓZSEF
Tisztelt Helyi
Adószolgálat
Helyi Adó
Helyi Adó

IV. ÉRTÉKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Kossuth Lajos u. sz. 2525/6. hrsz-ú
ingatlan (telek)**

forgalmi értéke:

**4.690.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.266.300.-) = 5.956.300-Ft
(azaz Ötmillió-kilencszázötvenhatezer-háromszáz Ft.)**

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanához képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-09-06.

RÉGERT JÓZSEF
TANÚSÍTÓ
Aláírás:
Nyilvános: 2025.09.06.

Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- térképkirovat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 4 db

RÉBERT JÓZSEF

2010.09.17. 14:13
Aláírás: 101-122
Szerkesztő: 101-122

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19229/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Szektor: 53

Bellerület 2525/6 helyrajzi szám

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	759 (m2)	törölő határozat: 41589/2005.12.15
Földrészlet területe változás előtt:	759 (m2)	törölő határozat: 38688/2006.09.20
Földrészlet területe változás előtt:	971 (m2)	törölő határozat: 34646/2008.05.15
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	972 0.00

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 40099/2004/2003.11.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 37859/2002.08.26

törölő határozat: 40099/2004/2003.11.04

eredeti határozat: 34146/2002.04.17

jogcím: öröklés 139/1981.01.13

jogállás: tulajdonos

név : Samu Attila

szül. : 1961

a.név : Papp Ilona

cím : 7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 69.

5. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 40099/2004/2003.11.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 37859/2002.08.26

törölő határozat: 40099/2004/2003.11.04

eredeti határozat: 34146/2002.04.17

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Samu Attila

szül. : 1961

a.név : Papp Ilona

cím : 7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 69.

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40099/2004/2003.11.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

IRÉSZ

Folytatás a következő lapon

REGISTRE
Földhivatali Osztály
2025.08.04
Aldó: 1000 Ft
Nyilvántartási díj: 1000 Ft

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19229/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Belterület

2525/6 helyrajzi szám

Szektor:

53

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37859/2002.08.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2525/3 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41589/2005.12.15

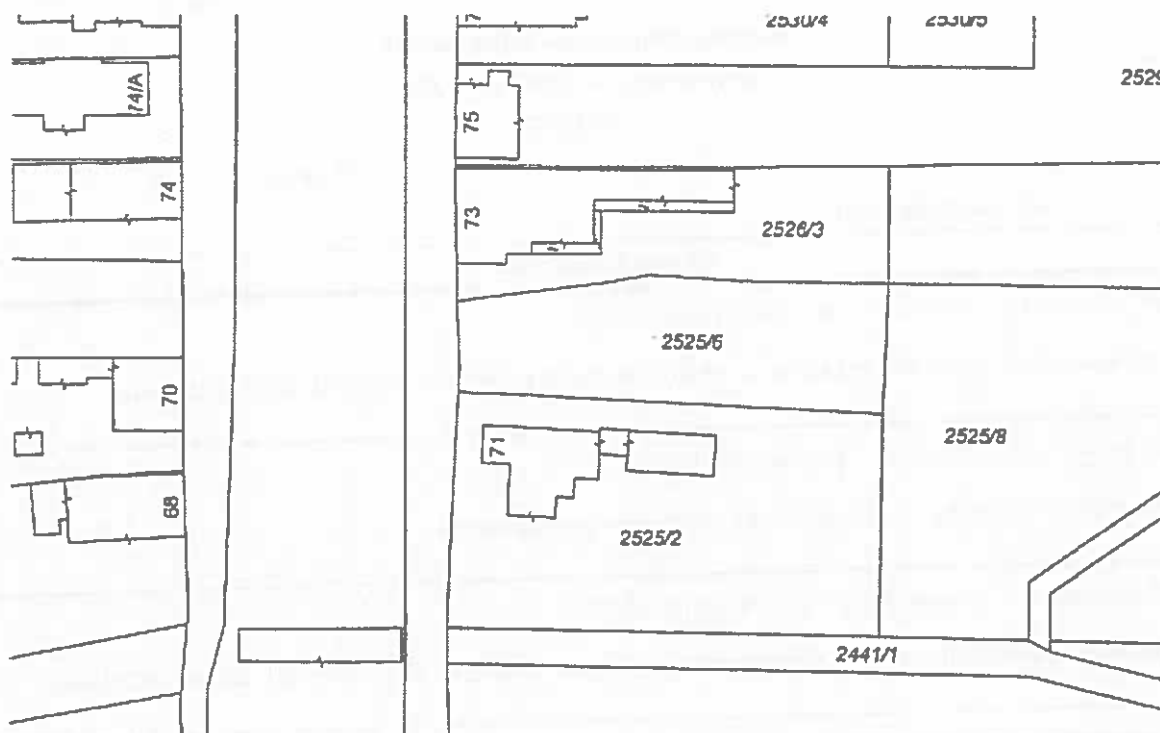
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan megnevezése megváltozott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38688/2006.09.20

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során az ingatlan területe 971 m²-re változott.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Kossuth u. 2525/6 hrsz.



RÉGENTORZSÓK
74 03 50
Adószám: 111 111 111
Helyi önkormányzat

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN

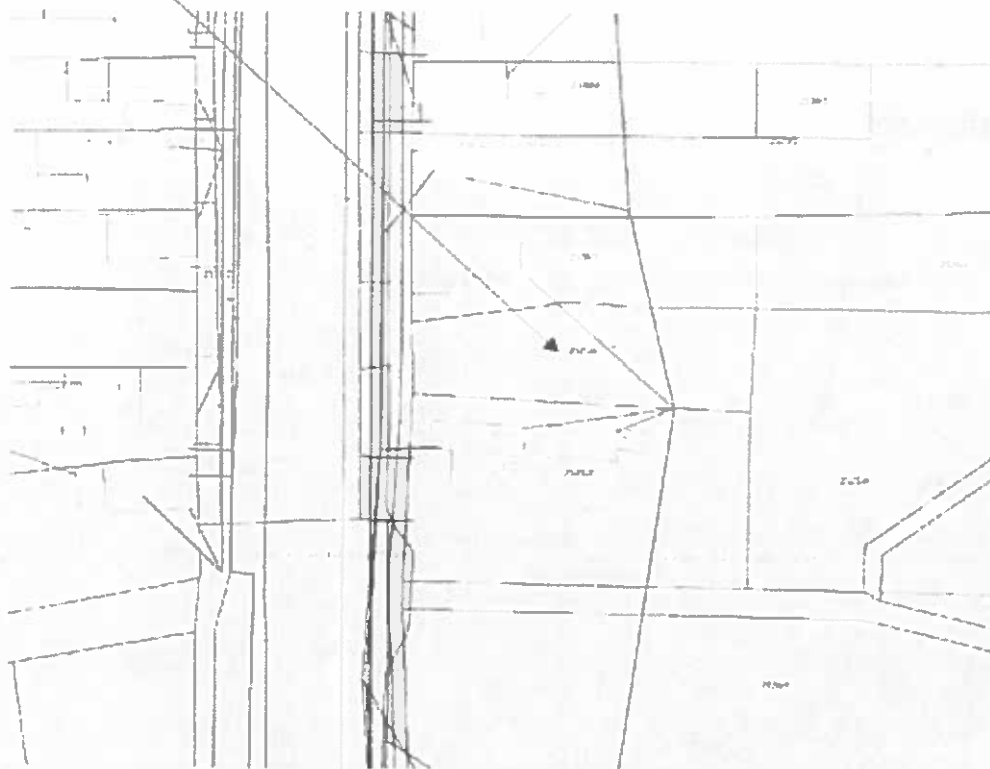


ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-közny

ÉRTÉKELT INGATLAN
Harkányi Község
2014. május 1. napján
Községi Önkormányzat

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



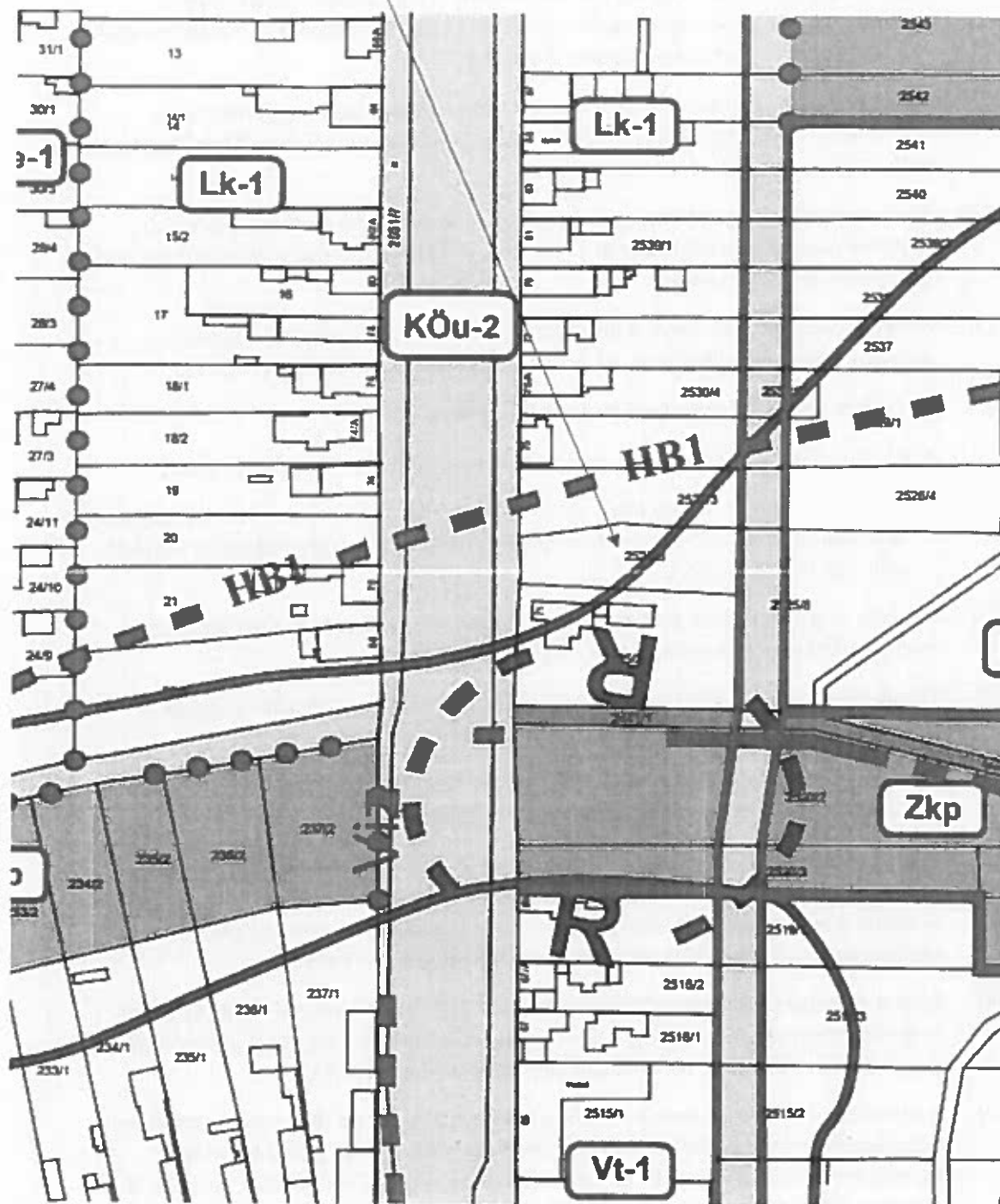
KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Kossuth u. 2525/6 hrsz.

forrás: e-bdmű

REGENT 10257
700 S. 1st St.
Anchorage, Alaska 99501
Telephone 581-3111

ÉRTÉKELT INGATLAN (2525/6 hrsz.):



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉGEPT JÓZSEF
 1900. évi
 1. sz. melléklet
 1. sz. melléklet
 1. sz. melléklet

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli – szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

- ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,
- bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

- ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
- cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
- cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

- (4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

- aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.
- ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve
- ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

- (2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

NÉMET JÓZSEF
2020.04.14.
Alkalmazott: 2020.04.14.
Tárgyszám: 302/031

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

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

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Lk-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²

Harkány Város Településképi védelmérő (kivonat)

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1)⁴ A helyi védelemmel nem érintett területeken az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(8) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2)⁵ A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagból – téglá, természetes kő, fa vagy vakolat, valamint nagytáblás világos árnyalatú fa, vagy kőhatású burkoló elemek – eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kőtől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kőtől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.

(5)⁶ Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színtől eltérő színhasználat

(6) Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcseresítők tetőfedése nem lehet:

a)⁷ égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől, és cserép mintázatú fémlemeztől eltérő fedés, kivételt képeznek a nagytáblás fa-, vagy kőhatású elemek, amelyek színhatásukban illeszkednek a környezetükhöz.

b) fényes felületű fedés,

c) összhatásában kirívóan tarka fedés.

(7)⁸ A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § (1) Az új főépítményt a telken a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalához igazodóan kell elhelyezni. A meglévő épületek bővítésénél is a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalát kell figyelembe venni.

(2) Magánszemélyek településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nélkül nem végezhetnek közterületi növénytelepítést.

(3)⁹ A telken a zöldfelület kialakítása során a 5. számú mellékletben található szabályok betartásával lehet növényeket telepíteni. A kerüendő, inváziós növényfajok jegyzéke a 6. számú mellékletben található.

(4) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(5) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

(6)¹⁰ Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, anyaga nem lehet hullámpala vagy nagytáblás fémlemez.

9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

12. § (1)¹¹ A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, a hagyományos és korszerű építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Kert tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindely fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.

(5)¹² A területen azbesztcement-hullámpala és hagyományos lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).

(6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.

(7) Az építménységek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.

(8) Magastetős épület tetőterét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőrér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.

(9) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásoknak az utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

(12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.

(14) Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.

b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,

c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületei mögé sövény kerüli telepítésre,

d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkeresztezéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,

e) új épület építéskor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót.

10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai

13. § (1) Kisvárosias, átalakuló és új kertvárosias lakóterület:

a)¹³ az övezetben az épületek csak jellemzően magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép, zsindely, valamint cserép mintázatú fémlemez héjalással építhetők,

b) a területen könnyűszerkezetes karakterű (megjelenésű) építmény nem építhető,

c)¹⁴

d) az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet – kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból,

e) ha a beépítési mód zártosú, vagy zártosúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető,

f) az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el,

g) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,

h) az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető,

ha) oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hb) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hc) zártosú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg,

hd) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettel különálló garázs az utcáfrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető,

i) kerítés létesítése:

REGENT HÍVAT
2024. 04. 11.
20



3. fordó

Déli telekrész nyugati irányból.



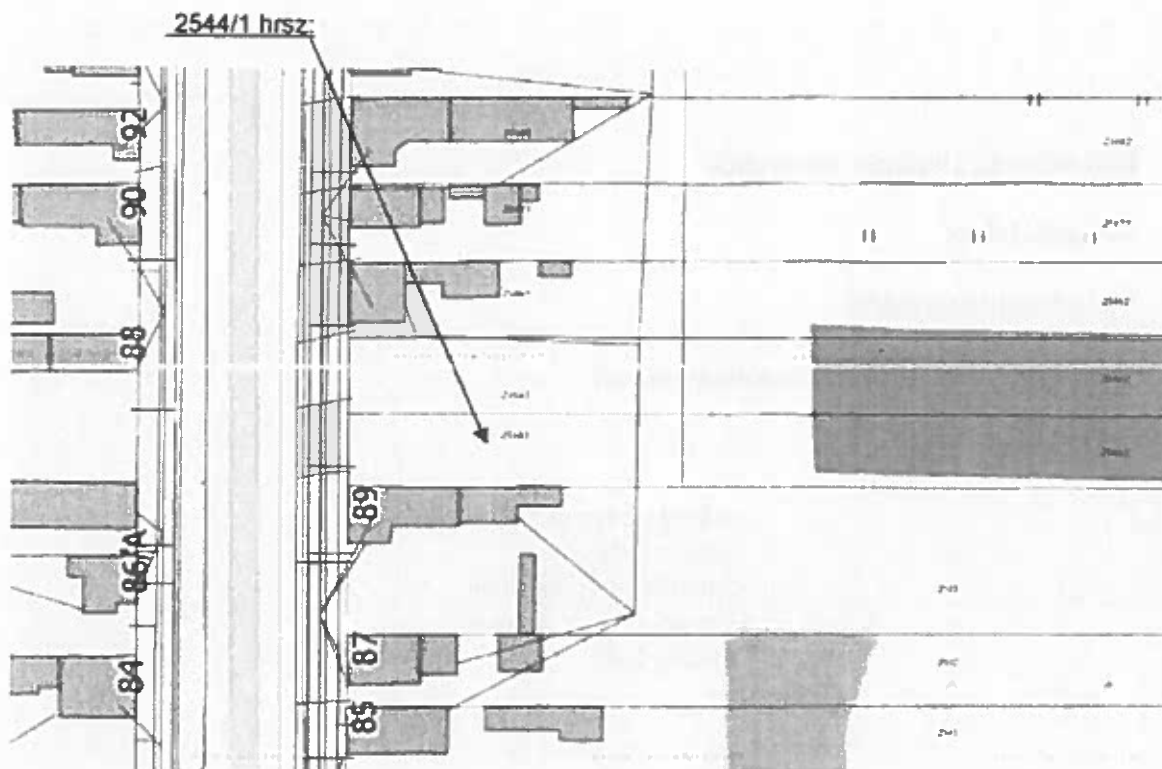
4. fordó

Nézet keleti irányból.

FÜGGETLEN JÓZSEF
 7. sz. utca 1. sz. ajtó
 6035 Budapest
 2010. 08. 01.

A Harkány, Kossuth Lajos u.
2544/1 hrsz. (telek)

forgalmi értébecslése



RÉGERT JÓZSEF

2090 Siklós, Hajdú u. 3/b
Adószám: 15705210-1-022
Körlevél szám: 32003

Készítette:

Réger József
ingatlanforgalmi értébecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-09-06.
Tartalma: 22 lap

Tartalomjegyzék

I. Előzmények, általános ismertetés

II. Műszaki leírás

III. Összehasonlító adatok

IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db

RÉBERT JÓZSEF
Adószám: 11111111111111111111
Szám: 11111111111111111111

Helyszíni szemle: 2025-08-19.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajton keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 200-600 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles). A telek hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli 2/3 része füves, kaszált, rendezett állapotú. A fennmaradó hátsókerti rész fás, bozotos.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

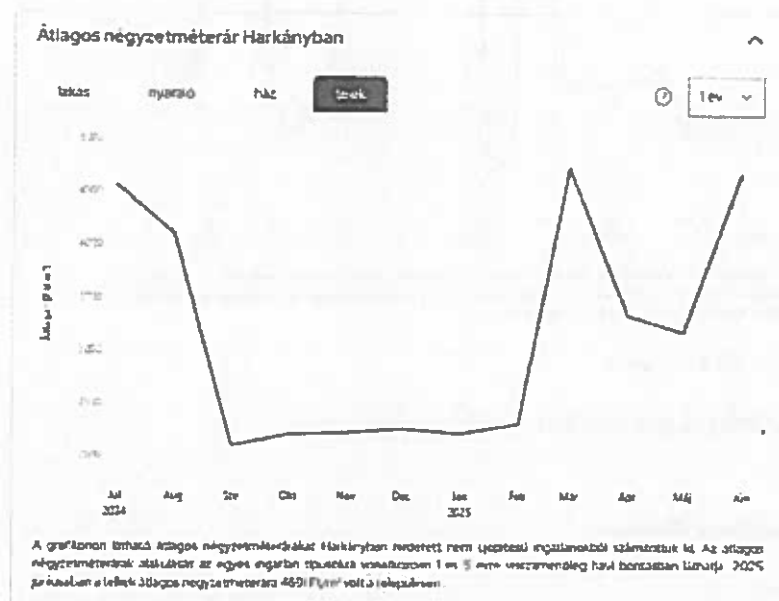
- Az ingatlanon nincs épület

Kerítés: Keleti (hátsókerti), északi és nyugati) utcai) telekhatáron kerítés nincs. Déli telekhatár mentén, a szomszédos telkeken drótfonatos kerítés van.

RÉGEPT JÓZSEF
Tisztelt Helyi Önkormányzat!
A fent leírtak alapján a
N. B. számú...
[Signature]

III. Összehasonlító adatok:

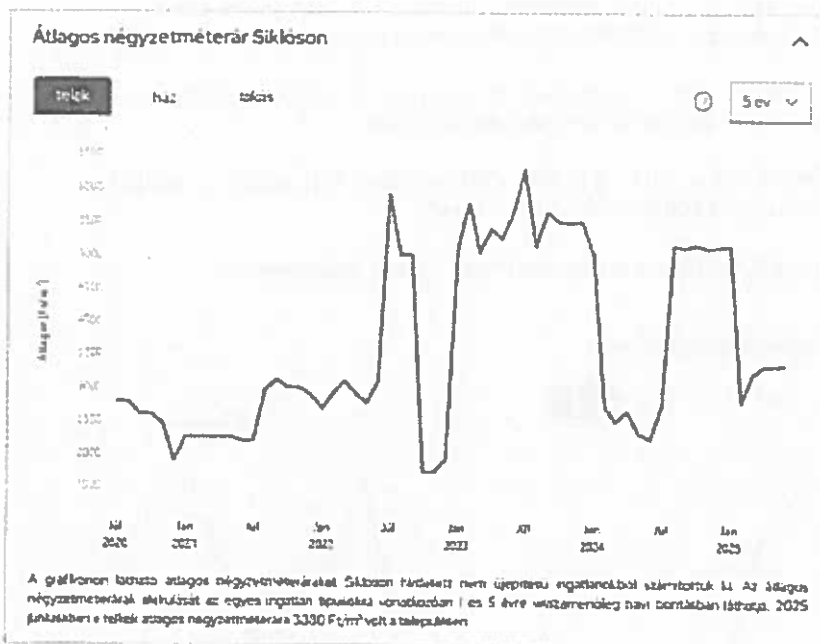
1. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)
Licit induló ár: 7.620.000.- Ft (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)
2. Harkány, Petőfi u. 244/4. hrsz beépítetlen lakótelek, 795 m². (teljes közmű)
becsült ár: 4.457.700.- Ft (5.607.-Ft/m²) bruttó
3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett).
Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)
4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

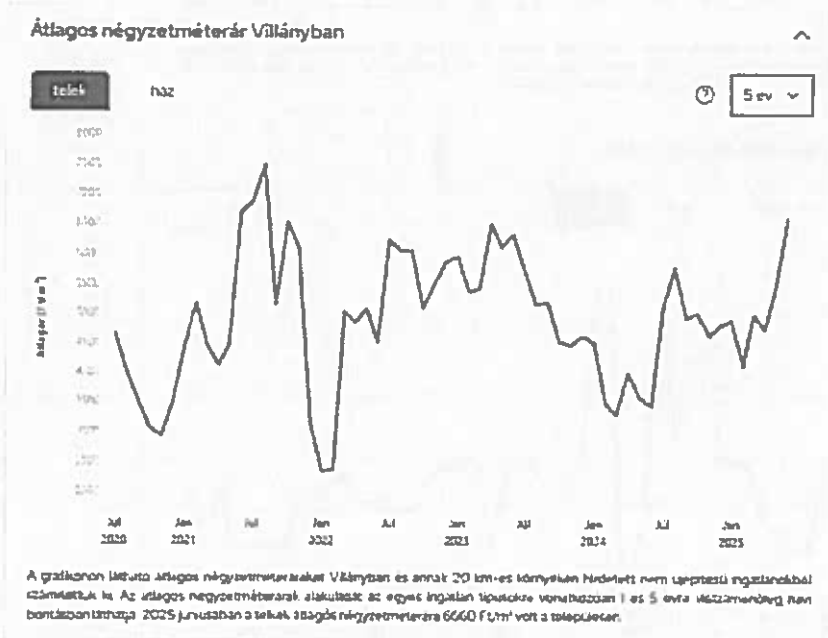
RÉGI JÓZSEF
2025.06.01
Harkányi Községi Önkormányzat
Községi Hivatala

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

RÉGEPT. JÓZSEF
TÉRSÉGI VÁROSOK
Átlagos telekárak
Nálly Székely, 2025.06.01.

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő:

- | | |
|---|-------|
| - Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés | + 2 % |
| - Rendezett környezet | + 3 % |
| - Meglévő kapubehajtó | + 2 % |

Értékcsökkenő:

- | | |
|--|-------|
| - Vezetékhog (a telek hátsókertjében lévő hírközlési légvezeték) | - 2 % |
| - Kedvezőtlenül beépíthető keskeny (kb. 13 m széles utcafront) telek | - 3 % |
| - Kinálati adatok miatti korrekció | - 2 % |
| összesen: | 0 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 6.063.- Ft/m²

Korrekció: 0 % : 0 Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 6.063.- Ft/m² ((bruttó) nettó = 4.774.-Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költségalapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÁCSEI JOZSEF

2018.04.11. 11:22
N. B. K. 100/2017. (V. 11.)

IV. ÉRTÉKEKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Kossuth Lajos u. sz. 2544/1. hrsz-ú
ingatlan (telek)**

forgalmi értéke:

**3.750.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.012.500.-) = 4.762.500-Ft
(azaz Négymillió-hétszázhatvankettőezer-ötszáz Ft.)**

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-09-06.

RÉGERT JÓZSEF
7544 Siklós, 2025.09.06.
Alloszám: 40/2025/09.06.22
Nyilvános

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

- RECEIVED 1972
JAN 10 1972
ADOLPHUS A. JONES
SILVER SPRING, MARYLAND



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Sikkós 7800 Sikkós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19230/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 2544/1 helyrajzi szám

7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 91.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 786 (m2) törlő határozat: 34646/2008.05.15

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	786	0.00	

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

LRÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33548/2006.04.14

eredeti határozat: 30042/2004.01.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

LRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33548/2006.04.14

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2544 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33548/2006.04.14

eredeti határozat: 37580/1996.10.30

Vezetékgjog

zombentartó: MATÁV RT. Pécsi Távközlési Centruma Pécs Nagy Lajos király u.15. 7602 Pf.50.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím : 1117 BUDAPEST Kaposvár utca 5-7

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30101/2007.01.03

törlő határozat: 30298/2009/2007.01.03

Keretbiztosítéki jelzálogjog 17 070 000 FT, azaz tizenhétmillió-hetvenezer FT erejéig .

Egyetemlegesen terheli a harkányi 556/1, 556/2, 582, 584/1, 584/3, 584/5, 2366/70, 2367, 2373/6, 2423, 2425/4, 2427, 2440, 2484/2, 2485/2, 2489, 2491, 2492/1, 2493/3, 2494, 2500, 2504, 2511/1, 2511/3, 2512/2, 2513, 2515/2, 2517, 2518, 2519/1, 2519/2, 2520/2, 2520/3, 2520/4, 2522, 2523/1, 2523/2, 2524, 2525/8, 2526/2, 2526/4, 2527, 2528, 2529/2, 2530/3, 2531, 2544/1, 2544/2, 2545/1, 2545/2, 2546/2, 2547/2, 2548/2, 2549/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

Folytatás a következő lapon

KÖRÖRT JÓZSEF
7815 HARKÁNY, Kossuth Lajos utca 91.
A Harkányi Földhivatali Osztály vezetője
Harkány, 2025.08.04.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19230/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

2544/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30298/2009/2007.01.03.

törölő határozat: 34365/2/2014.05.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 17 070 000 CHF, azaz tizenhétmillió-hetvenezer CHF erejéig .
Egyetemlegesen terheli a harkányi 556/1, 556/2, 582, 585, 2366/70, 2367, 2373/6, 2423, 2425/4,
2427, 2440, 2484/2, 2485/2, 2489, 2491, 2492/1, 2493/3, 2494, 2500, 2504, 2511/1, 2511/3,
2512/2, 2513, 2515/2, 2517, 2518, 2519/1, 2519/2, 2520/2, 2520/3, 2520/4, 2522, 2523/1,
2523/2, 2524, 2525/8, 2526/2, 2526/4, 2527, 2528, 2529/2, 2530/3, 2531, 2544/1, 2544/2,
2545/1, 2545/2, 2546/2, 2547/2, 2548/2, 2549/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

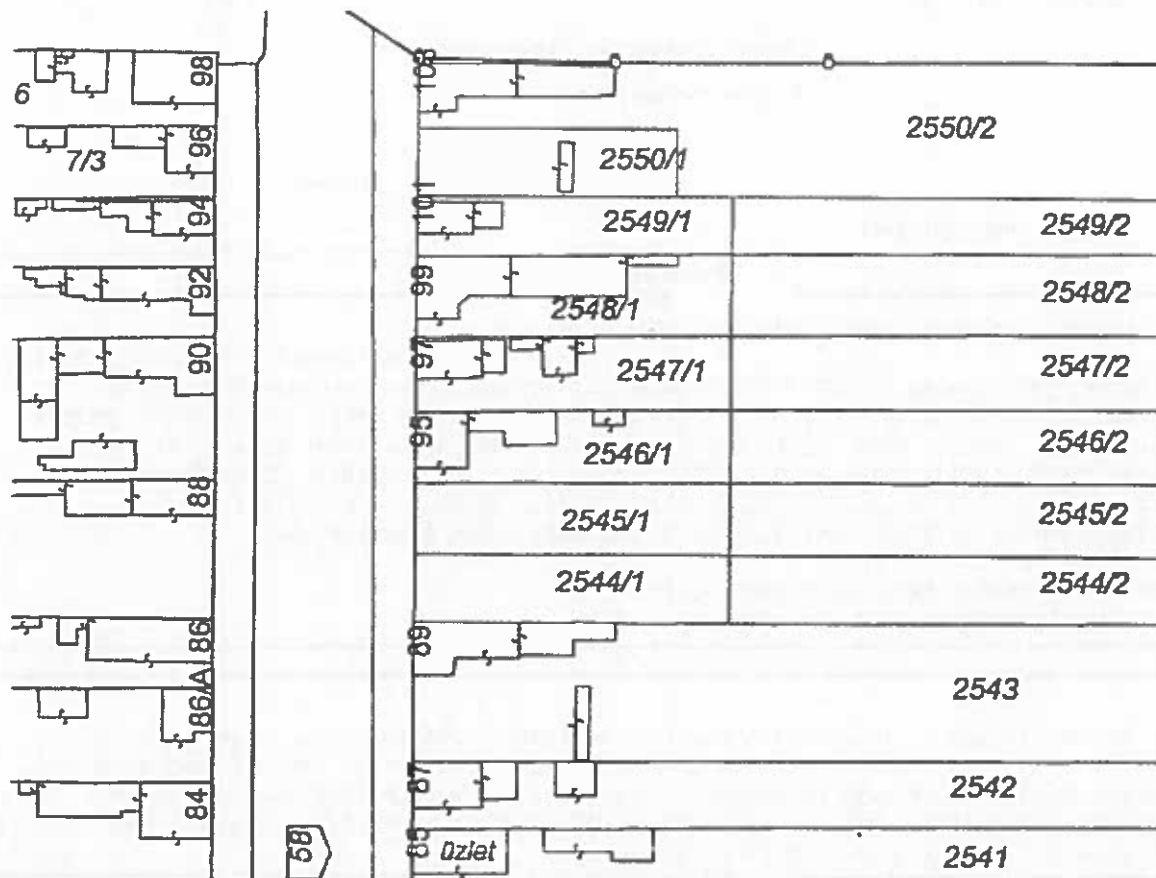
név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
Földhivatali Osztály vezetője
2025.08.04.
Siklós



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Kossuth u. 2544/1 hrsz.



RECEPT JÓZSEF
2010.01.01.
2010.01.01.
2010.01.01.

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN

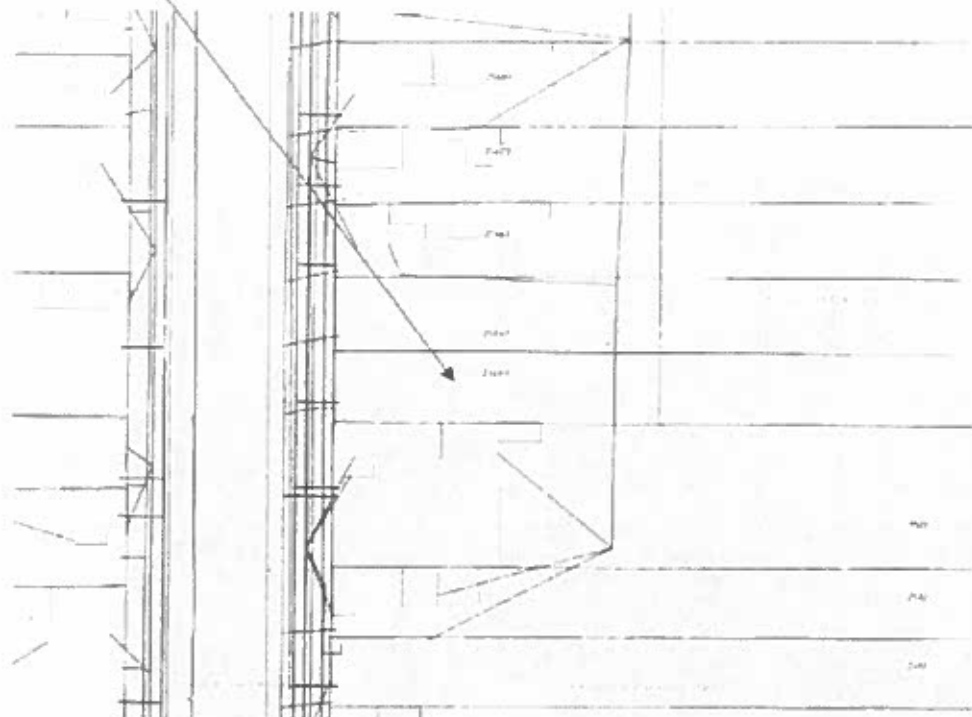


ÁTNÉZETI TÉRKÉP

farrás: google, e-kazma

KÉSENT JÓZSEF
 78.000.000 Ft
 Adósság: 43.000.000 Ft
 2017.01.01. 12.00.00

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



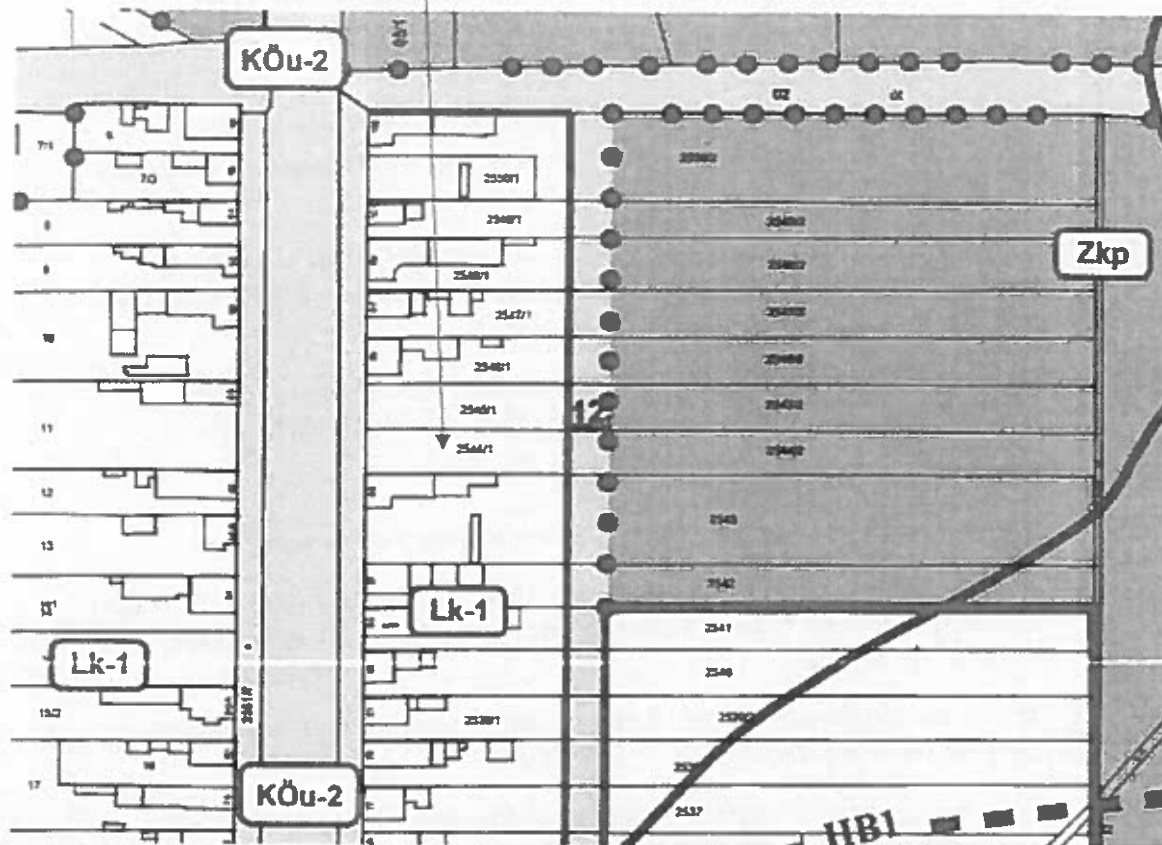
KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Kossuth u. 2544/1 hrsz.

forrás: e-közmű

KÉSZÍTŐ: 1072EF
Készítve: 2010.07.20.
Ábrák száma: 1/1
Működési idő: 00:00:00

ÉRTÉKELT INGATLAN (2544/1 hrsz.):



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

REGENT JOZSEF
 1. KÖZSÉGI UT 2. SZ.
 2544/1
 2014.01.20.
 Budapest

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
 - b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsóker,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

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

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Lk-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²

Harkány Város Településképi védelméről (kivonat)

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1)⁴ A helyi védelemmel nem érintett területeken az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(8) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2)⁵ A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól – téglá, természetes kő, fa vagy vakolat, valamint nagytáblás világos árnyalatú fa, vagy kőhatású burkoló elemek – eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kőtől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kőtől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.

(5)⁶ Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színtől eltérő színhasználat

(6) Új tetőzet építése esetén a magastető és ereszcsereszíttők tetőfedése nem lehet:

a)⁷ égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől, és cserép mintázatú fémlapozattól eltérő fedés, kivételt képeznek a nagytáblás fa-, vagy kőhatású elemek, amelyek színhatásukban illeszkednek a környezetükhöz.

b) fényes felületű fedés,

c) összehatásában kirívóan tarka fedés.

(7)⁸ A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § (1) Az új főépítményt a telken a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalához igazodóan kell elhelyezni. A meglévő épületek bővítésénél is a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalát kell figyelembe venni.

(2) Magánszemélyek településképi védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nélkül nem végezhetnek közterületi növénytelepítést.

(3)⁹ A telken a zöldfelület kialakítása során a 5. számú mellékletben található szabályok betartásával lehet növényeket telepíteni. A kerülendő, inváziós növényfajok jegyzéke a 6. számú mellékletben található.

(4) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(5) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

(6)¹⁰ Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, anyaga nem lehet hullámpala vagy nagytáblás fémlapozat.

9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

12. § (1)¹¹ A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, a hagyományos és korszerű építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Kerti tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindelek fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.

(5)¹² A területen azbesztcement-hullámpala és hagyományos lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).

(6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalanítása biztosított legyen.

(7) Az építmények helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.

(8) Magastetős épület tetőtérét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér zárófödémével kialakuló padlástér nem értendő bele.

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2018. (V.22.) önkormányzati rendelete

(9) A bejárat elölépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásoknak az utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

(12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.

(14) Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.

b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,

c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületei mögé sövény kerül telepítésre,

d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,

e) új épület építésekor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót.

10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai

13. § (1) Kisvárosias, átalakuló és új kertvárosias lakóterület:

a)¹³ az övezetben az épületek csak jellemzően magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép, zsindely, valamint cserép mintázatú fémlemez héjalással építhetők,

b) a területen könnyűszerkezetes karakterű (megjelenésű) építmény nem építhető,

c)¹⁴

d) az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból,

e) ha a beépítési mód zárt sorú, vagy zárt sorúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető,

f) az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el,

g) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,

h) az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel megegyező héjalással, összevontan egy épülettömbben építhető,

ha) oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hb) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hc) zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg,

hd) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülettel különálló garázs az utcáfrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető,

i) kerítés létesítése:

REGERT JÁNOS
7200 Győr, József
A. út 10. sz. 1-2. sz.
Nyilv. szám: 00000001



1. forð

Utca felőli nézet.



2. ford

Utca felőli nézet.



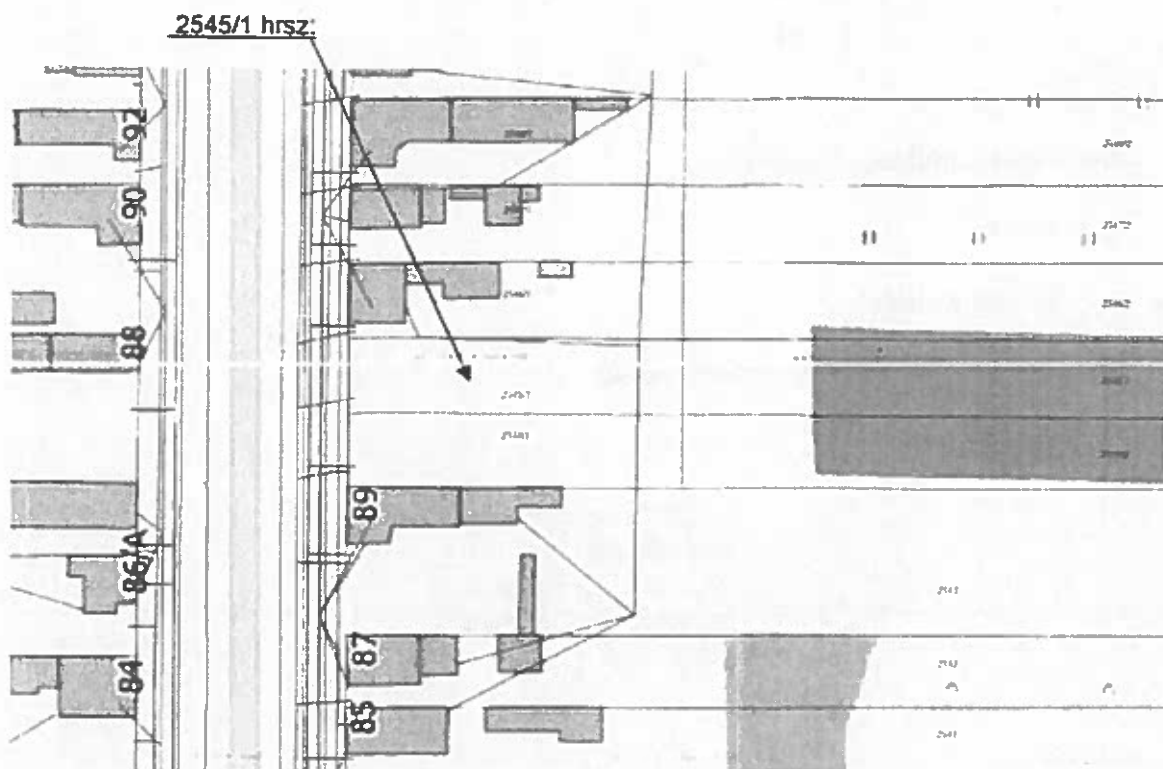
3. fordó

A telek déli, utca felőli része északkeleti irányból.

RECEIVED 1029EF

A Harkány, Kossuth Lajos u.
2545/1 hrsz. (telek)

forgalmi értékbecslése



Készítette:
REGERT JÓZSEF
7800 Siklós, Hajdú u. 3/b
Adószám: 1430349032
Régeri József
ingatlanforgalmi értékbecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-09-06.
Tartalma: 22 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db

RÉGERT JÓZSEF

7.000 Szt. Hely. p. 0.00
Adószám: 437652161-43
Nyelv szám: 5.000001

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület, Kossuth Lajos u.
Helyrajzszám: 2545/1
Ingatlan területe: 819 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület
Vezetékjog: Magyar Telecom
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, József u. 11.
Adószám: 13353310-22
Telefonszám: 3325031

Helyszíni szemle: 2025-08-19.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lk-1” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, közel sík felülettel.

Megközelíthetőség: A telek a Kossuth u. felől meglévő kiépített kapubehajton keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 200-600 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-1 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles). A telek hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv és településképi rendelet kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan előtt villany, víz, szennyvízcsatorna és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan utca felőli $\frac{3}{4}$ része füves, kaszált, rendezett állapotú. Ezen a telckrészen, közvetlenül a déli telekhatár mentén, 1 db koros hársfa és 1 db cseresznyefa van. A hátsókert többi része fás, bozotos.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

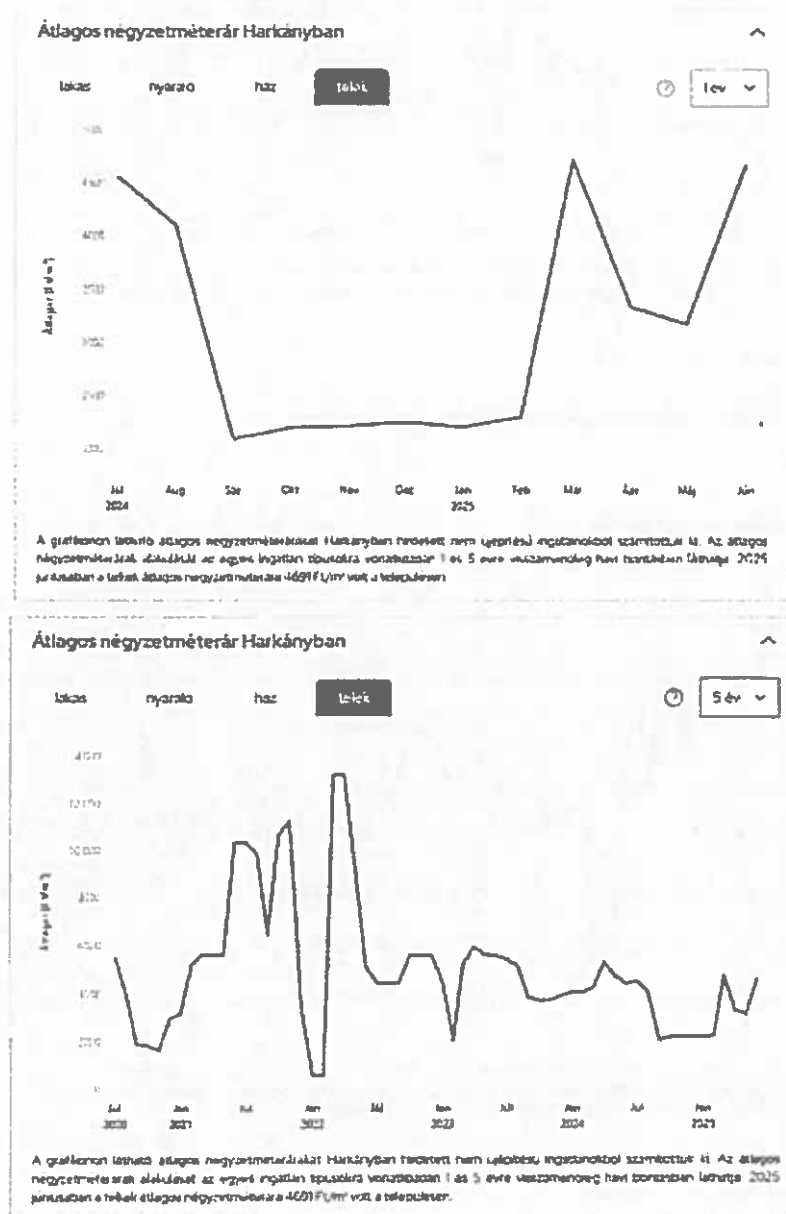
- Az ingatlanon nincs épület

Kerítés: Keleti (hátsókerthi), déli és nyugati (utcai) telekhatáron kerítés nincs. Északi telekhatár mentén, a szomszédos telkeken betonelemes és drótfonatos kerítés van.

RÉBERT JOSEF
75014 St. Louis, France
Adressé à : 4170 St. Louis, France
Nelly, 4170 St. Louis, France

III. Összehasonlító adatok:

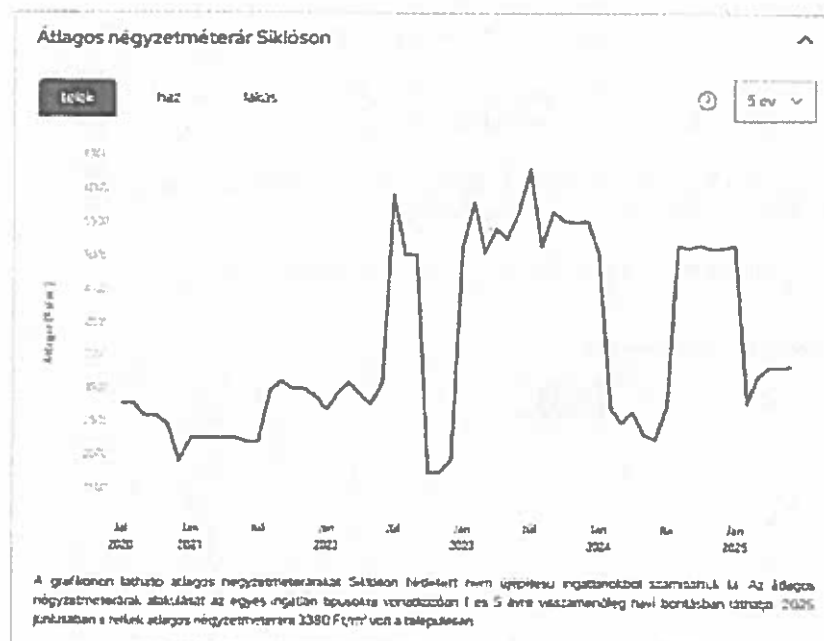
1. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)
Licit induló ár: 7.620.000.- Ft (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)
2. Harkány, Petőfi u. 244/4. hrsz beépítetlen lakótelek, 795 m². (teljes közmű)
becsült ár: 4.457.700.- Ft (5.607.-Ft/m²) bruttó
3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett).
Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)
4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)



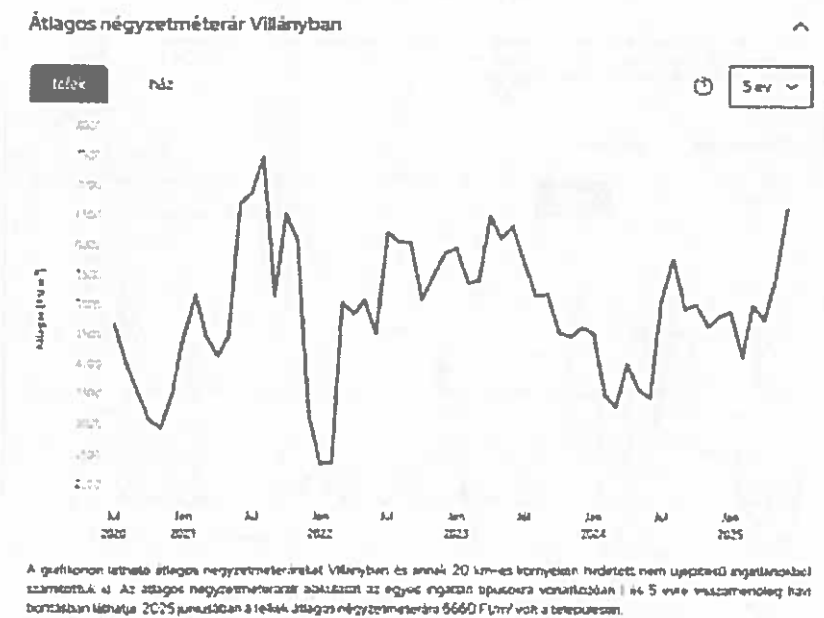
Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Petőfi u. 22.
Adószám: 435 52111-1-11
Telefonszám: 7 323 071

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)

Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)

Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

RÉBERT JÓZSEF
 2025.01.22.
 Adószám: 40000000000000000000
 Nyilvános

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**Értéknövelő:**

- Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés + 2 %
- Rendezett környezet + 3 %
- Meglévő kapubehajtó + 2 %

Értécsökkentő:

- VezetékJog (a telek hátsókertjében lévő hírközlési légvezeték) - 2 %
- Kedvezőtlenül beépíthető keskeny (kb. 13 m széles utcafront) telek - 3 %
- Kínálati adatok miatti korrekció - 2 %
- összesen: 0 %

Alkalmazott fajlagos érték : 6.063.- Ft/m²

Korrekció: 0 % : 0 Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 6.063.- Ft/m² ((bruttó) nettó = 4.774.-Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költségalapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉBERT JÓZSEF
 7500 Salgó, II. ép. 11. sz. 11.
 Adószám: 11300211-1-22
 Nyilvántartási szám: 11300211-1-22

IV. ÉRTÉKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Kossuth Lajos u. sz. 2545/1. hrsz-ú
ingatlan (telek)**

forgalmi értéke:

**3.910.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.055.700.-) = 4.965.700-Ft
(azaz Négymillió-kilencszázhatvanötezer-hétszáz Ft.)**

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanárhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-09-06.

RÉBERT JÓZSEF
Tisztelt Megbízó, Kelt Harkány, 2025.
Adószám: 14387210-1-23
.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db

REGERT JÓZSEF
Adószám: 15301222
Vélemény: 0028041

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19231/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 2545/1 helyrajzi szám

7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 93.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 819 (m2) törölő határozat: 34646/2008.05.15

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	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	819	0.00
------------------------------	---	-----	------

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34391/2006.05.11

eredeti határozat: 31757-2/2004.02.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34391/2006.05.11

eredeti határozat: 37580/1996.10.30

Vezetékgjog

Üzemeltető: MATÁV RT. Pécsi Távközlési Centruma Pécs Nagy Lajos király u.15. 7602 Pf.50.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím : 1117 BUDAPEST Kaposvár utca 5-7

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34391/2006.05.11

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 2545 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30101/2007.01.03

törölő határozat: 30298/2009/2007.01.03

Keretbiztosítéki jelzálogjog 17 070 000 FT, azaz tizenhétmillió-hetvenezer FT erejéig.

Egyetemlegesen terheli a harkányi 556/1, 556/2, 582, 584/1, 584/3, 584/5, 2366/70, 2367, 2373/6, 2423, 2425/4, 2427, 2440, 2484/2, 2485/2, 2489, 2491, 2492/1, 2493/3, 2494, 2500, 2504, 2511/1, 2511/3, 2512/2, 2513, 2515/2, 2517, 2518, 2519/1, 2519/2, 2520/2, 2520/3, 2520/4, 2522, 2523/1, 2523/2, 2524, 2525/8, 2526/2, 2526/4, 2527, 2528, 2529/2, 2530/3, 2531, 2544/1, 2544/2, 2545/1, 2545/2, 2546/2, 2547/2, 2548/2, 2549/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF
Tulajdonosi Osztály
Adóosztály
Változtatási Osztály

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19231/2025

2025.08.04

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

2545/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Bejegyző határozat, érkezési idő: 30298/2009/2007.01.03

törölő határozat: 34365/2/2014.05.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 17 070 000 CHF, azaz tizenhétmillió-hetvenezer CHF erejéig.
Egyetemlegesen terheli a harkányi 556/1, 556/2, 582, 585, 2366/70, 2367, 2373/6, 2423, 2425/4, 2427, 2440, 2484/2, 2485/2, 2489, 2491, 2492/1, 2493/3, 2494, 2500, 2504, 2511/1, 2511/3, 2512/2, 2513, 2515/2, 2517, 2518, 2519/1, 2519/2, 2520/2, 2520/3, 2520/4, 2522, 2523/1, 2523/2, 2524, 2525/8, 2526/2, 2526/4, 2527, 2528, 2529/2, 2530/3, 2531, 2544/1, 2544/2, 2545/1, 2545/2, 2546/2, 2547/2, 2548/2, 2549/2 helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879

cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

RIKÓRT JÓZSEF
Földhivatali Osztályvezető
Siklós, 2025.08.04
Nyilv. szám: 0328031

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN

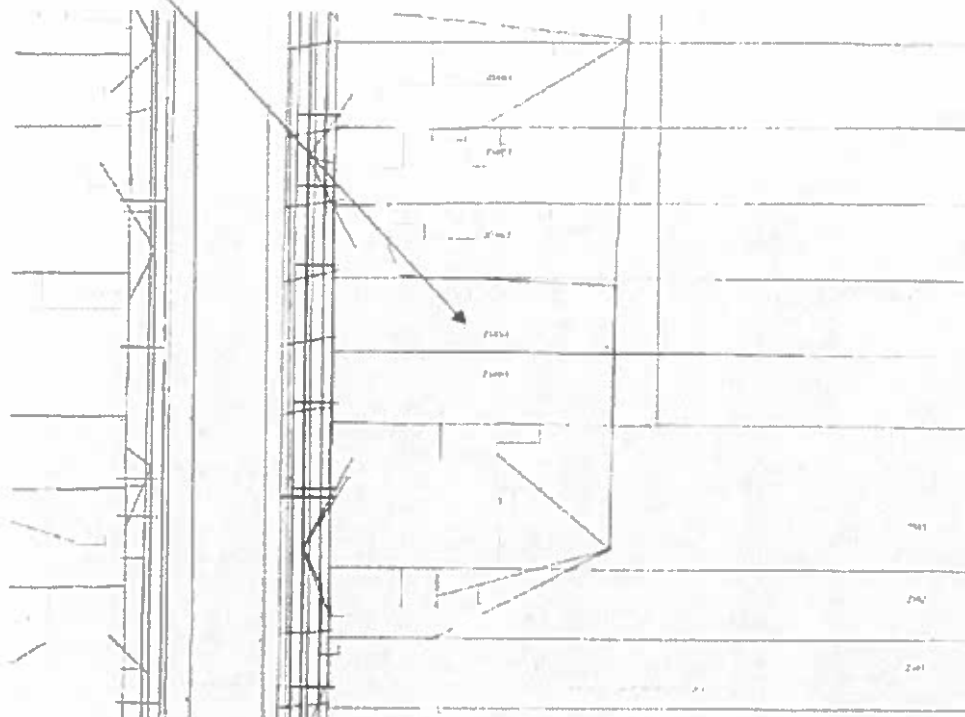


ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-közmu

REGIÁLISZEP
Községi Hivatal
1000 Budapest, V. kerület
Államnév: Harkányi 1-22
Telefon: 06-30-8025011

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Kossuth u. 2545/1 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉBERT JÓZSEF
7500 Sárospatak, József u. 11
Adószám: 14303221-22
Nyilvántartási szám: 525011

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsóker,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

RECEPT JÖZSEF
7300 Sárospatak, József u. 12.
Adószám: 14302761-22
Nyilvántartó: 5028031

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

- ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,
- bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

- ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
- cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
- cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

- (4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

- (2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

RÉBERT JÓZSEF
Nagybányai
7400 Budaörs, H. u. 11. sz. 3/3
Adószám: 13303210-1-03
Telefon: 5324031

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

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

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Lk-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zártkörű *	
ad)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²

RÉBERT JÓZSEF
valóságos
7500 szűke
Adószám: 14717246133
Névfeljegyzés: 14717246133

Harkány Város Településképi védelméről (kivonat)

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. § (1)⁴ A helyi védelemmel nem érintett területeken az építmények anyaghasználatára, színezésére – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg – az alábbi (2)-(8) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2)⁵ A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól – téglá, természetes kő, fa vagy vakolat, valamint nagytáblás világos árnyalatú fa, vagy kőhatású burkoló elemek – eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző színű kötől (sárgával vagy szürkével tört fehér színű kötől eltérő kő) eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglá.

(5)⁶ Építmények falazatának színezése során nem alkalmazható a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színtől eltérő színhasználat

(6) Új tetőzet építése esetén a magastető és ereszcsereszítők tetőfedése nem lehet:

a)⁷ égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcseréptől vagy ahhoz hasonló színezésű betoncseréptől, és cserép mintázatú fémlemezről eltérő fedés, kivételt képeznek a nagytáblás fa-, vagy kőhatású elemek, amelyek színhatásukban illeszkednek a környezetükhöz.

b) fényes felületű fedés,

c) összehatásban kirívóan tarka fedés.

(7)⁸ A homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

11. § (1) Az új főépítményt a telken a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalához igazodóan kell elhelyezni. A meglévő épületek bővítésénél is a szomszédos épületek közterület felőli homlokzati vonalát kell figyelembe venni.

(2) Magánszemélyek településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nélkül nem végezhetnek közterületi növénytelepítést.

(3)⁹ A telken a zöldfelület kialakítása során a 5. számú mellékletben található szabályok betartásával lehet növényeket telepíteni. A kerülődő, inváziós növényfajok jegyzéke a 6. számú mellékletben található.

(4) Az egységes településképi érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kell megoldani.

(5) Az egységes utcakép érdekében az utcákat egységes növényzettel kell telepíteni.

(6)¹⁰ Az utcai kerítés jellemzően áttört felületű legyen, anyaga nem lehet hullámpala vagy nagytáblás fémlemez.

9. Településképi szempontból meghatározó területek általános követelményei

12. § (1)¹¹ A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes – elsősorban egyedi tervezésű – építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, a hagyományos és korszerű építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegét és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék valamint beilleszkedjenek az adott övezeti környezetbe.

(3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(4) Kerti tető csak faszerkezettel valamint cserép vagy zsindegy fedéssel létesíthető, mezőgazdasági területen nádfedés is alkalmazható.

(5)¹² A területen azbesztcement-hullámpala és hagyományos lemezfedés nem alkalmazható (gazdasági épületeken sem).

(6) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos ingatlanok benapozásának, kilátásának és megközelítésének zavartalansága biztosított legyen.

(7) Az építményiségek helyes megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcaképi vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.

(8) Magastetős épület tetőtérét csak egy szintként lehet beépíteni, melybe a tetőtér záródóméivel kialakuló padlástér nem

KÉRT JÓZSEF
Harkány Város Önkormányzatának
Képviselő-testületének
Elnöke
2018. május 22.
Harkány, 2018. május 22.
19

(9) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy a kapcsolódó közterület használati módjához való illeszkedése, valamint a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetékekre és berendezésekre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(10) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival a homlokzatra és az épülethöz kapcsolódó építészeti megoldásoknak az utcaképre gyakorolt hatása kedvező legyen.

(11) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján kell kialakítani.

(12) Az épületek átalakítása, bővítése utólagos hőszigetelése esetén e műveleteket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén is csak egy időben, az épület egészét tekintve lehet valósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

(13) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek esztétikus megjelenésűek legyenek.

(14) Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(15) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.

b) kerítések felületének a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját legalább 30 %-ban áttört és átlátható felületként kell kialakítani,

c) ahol zavaró zajterhelés van, ott olyan jellegű áttört kerítést kell kialakítani, amelynek legalább az áttört felületei mögé sűrűn kerül telepítésre,

d) a 14 m-nél keskenyebb közterületek menti útkeresztezéseknél a telek sarokpontjától 6-6 m-en belül – a látóháromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani,

e) új épület építéskor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kuckótárolót.

10. Településképi szempontból meghatározó területek részletes előírásai

13. § (1) Kisvárosias, átalakuló és új kertvárosias lakóterület:

a)¹³ az övezetben az épületek csak jellemzően magastetővel – az illeszkedés szabályainak figyelembe vételével – 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és cserép, zsindely, valamint cserép mintázatú fémlemez héjalással építhetők,

b) a területen könnyűszerkezetes karakterű (megjelenésű) építmény nem építhető,

c)¹⁴

d) az építmények homlokzatain csak hagyományos illetve kéregvakolat alkalmazható. Egyéb burkolat csak lábazat- és díszítés kialakítása céljából készülhet - kizárólag természetes (vagy ezzel teljes mértékben azonos megjelenésű) alapanyagokból,

e) ha a beépítési mód zártosú, vagy zártosúsításra alkalmas, az oldalhatárokon, az utcai homlokzatvonalától mért 10 m-en belül nyílás nem létesíthető,

f) az építmények minimális magassága igazodjon a szomszédos ingatlanon kialakult építmény magasságához, de legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasságtól 1,00 m-rel térhet el,

g) erkély, loggia csak saját területen belül alakítható ki,

h) az elsődleges funkciót kiegészítő melléképület (gazdasági épület, garázs stb.) 3,5 m épületmagassággal, 35-45° közötti tetőhajlásszöggel és a főépülettel megegyező héjalással, összevontan egy épülethozzában építhető,

ha) oldalhatáron álló épület esetén a „főépülettel” azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hb) szabadon álló főépület esetén a főépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő,

hc) zártosú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg,

hd) újonnan épülő gazdasági épület vagy főépülethöz különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, az csak a főépülettel együtt vagy azt követően létesíthető,

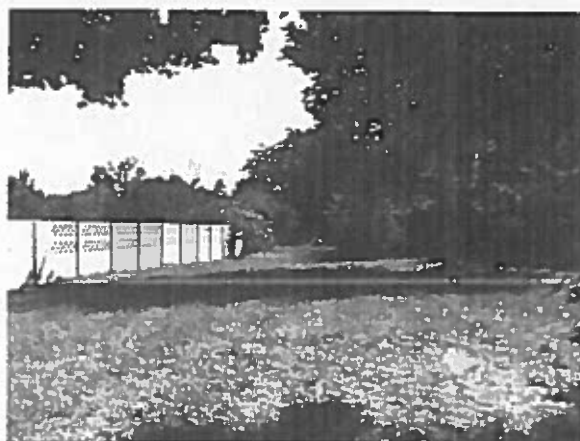
i) kerítés létesítése:

ROBERT JÓZSEF
vezető mérnök
foglalkozási helye: 1000 Budapest,
Füvészművek 1000 Budapest,
Füvészművek 1000 Budapest,
Füvészművek 1000 Budapest



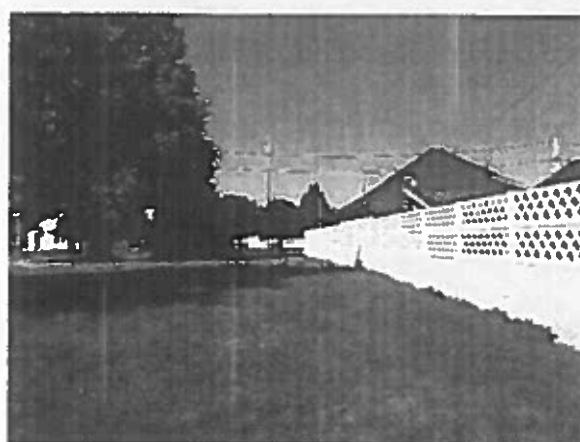
1. fotó

Utca felőli nézet.



2. fotó

Hátsókert. Balra az északi telekhatár mentén, a szomszédos ingatlanon lévő kerítés.



3. fotó

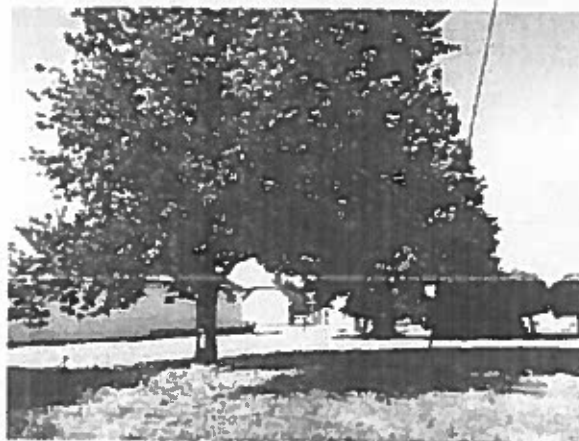
Telek utca felőli része keleti irányból.

REGENT 107866
ALFÖLDI-14. 0110-123
Teléfono: 5026031



4. fotó

Hátsókert.



5. fotó

Utca felőli telekrész keleti irányból, a telekhatár mellett lévő fákkal.



6. fotó

Utca felőli telekrész délkeleti irányból.

RIGBT JÓZSEF
 1930. évi 1. sz. törvény
 1930. évi 1. sz. törvény
 1930. évi 1. sz. törvény

A Harkány, Petőfi Sándor u.
244/4 hrsz. (telek)

forgalmi értékbecslése



RÉGERT JÓZSEF

7800 Siklós, Hajdú u. 3/b
Adószám: 15303210-1-22
Nyilv. szám: 5028031

Készítette:

Rébert József
ingatlanforgalmi értékbecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-07-26
Tartalma: 24 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

RÉGERT JÓZSEF
7400 Balassagyarmat, Rákóczi út 11.
Adószám: 15306479-2-22
Nyilvántartási szám: 0020021

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület, Petőfi Sándor u.
Helyrajzszám: 244/4
Ingatlan területe: 795 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület
Vezetékjog: (Telecom)
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

Helyszíni szemle: 2025-06-30.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelte ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik. Az ingatlan „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe tartozik. A telek a hagyományos, új és régi, jellemzően oldalhatáron álló lakóépületekkel beépített telkek között lévő, viszonylag keskeny lakótelek, utca felé enyhe lejtéssel. A telken korábban lakóépület állt.

Megközelíthetőség: A telek a Petőfi u. felől meglévő kiépített kapubehajtón keresztül jól megközelíthető.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az értékelte ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lke-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan közel sík felületű, az utca felé enyhe lejtéssel. A telek viszonylag keskeny (kb. 13 m széles). A telek középső részén egy bizonytalan állapotú, 6x6 m alapterületű, feltehetően korábban tervezett melléképület alapja található. A telek hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan telken belül víz és szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt villany és gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú. A jelzett alapon belül egy bokrosodott fa van.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

- Az ingatlanon nincs épület
- A telek középső, nyugati oldalhatára menti részén egy 6x6 m-es alapterületű épület beton alapja látszik. Állapota bizonytalan.

Kerítés: Északi, utcai telekhatáron kerítés nincs. Déli, hátsókerti telekhatárán fém kerítésoszlopok vannak drótfonat nélkül. Keleti telekhatár mentén, a szomszédos telken drótfonatos kerítés van.

RÉGERT JÓZSEF
7400 Sárospatak, Rákóczi út 11.
Adószám: 11306210-1-11
Nyilvántartási szám: 5326034

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasüdülő építésére alkalmas telek.

Kínálati ár: 99.000.000.- Ft (2.568.- Ft/m²) (több éve hirdetve)

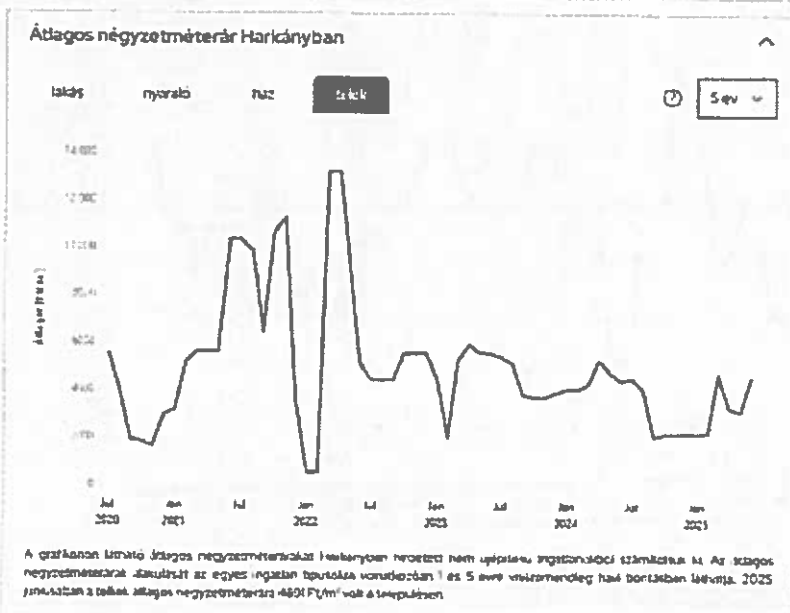
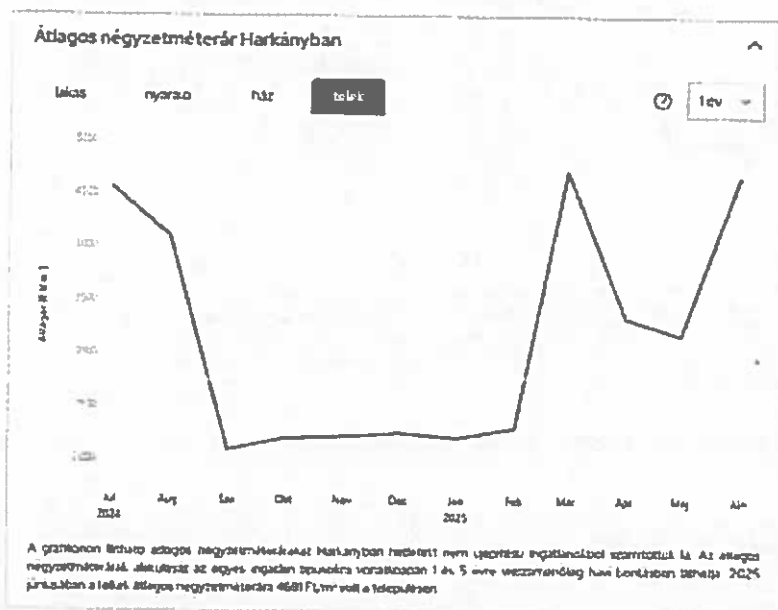
2. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)

Licit induló ár: 7.620.000.- Ft (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)

3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett).

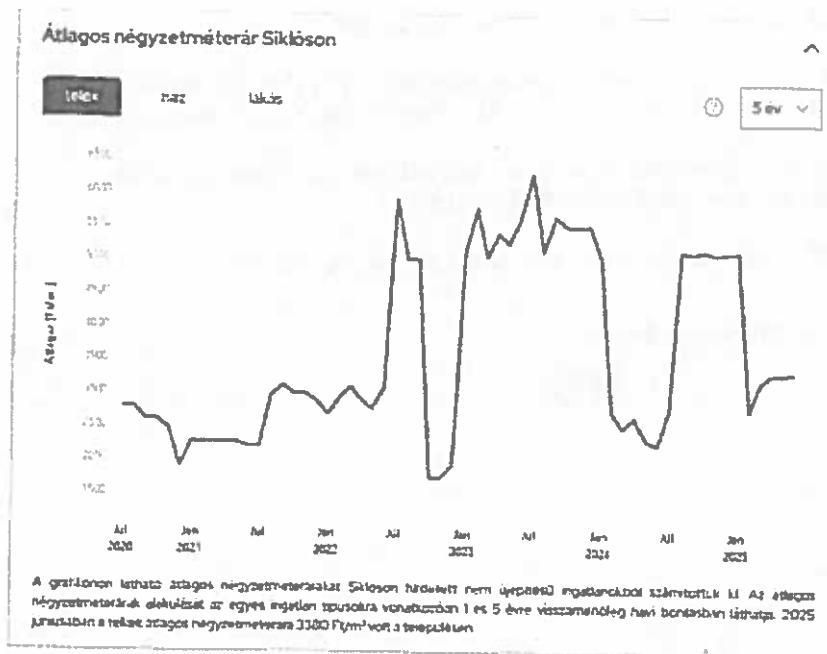
Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)

4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás. ingatlan.com)



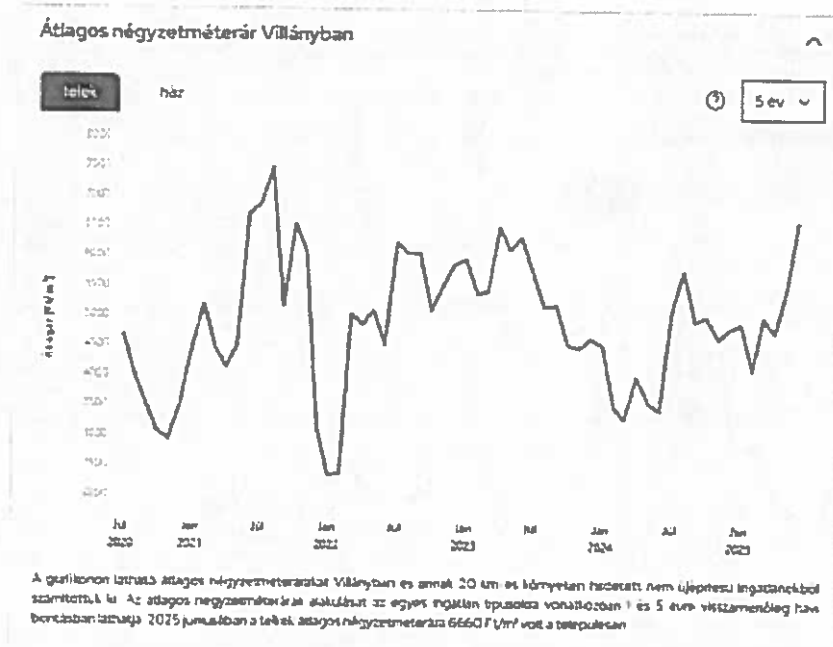
Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárjai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárjai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő:

- | | |
|---|-------|
| - Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés | + 2 % |
| - Rendezett környezet | + 2 % |
| - Részlegesen már telken belül lévő közművek, meglévő kapubehajtó | + 7 % |

Értékcsökkenő:

- | | |
|--|-------|
| - Vezetékjog (a telek hátsókertjében lévő hírközlési légvezeték) | - 2 % |
| - Kedvezőtlenül beépíthető keskeny (kb. 13 m széles) telek | - 3 % |
| - Kínálati adatok miatti korrekció | - 5 % |
| összesen: | + 1 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 5.556.- Ft/m²

Korrekció: + 1 % : 56- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 5.612.- Ft/m² ((bruttó) nettó = 4.419.-Ft/m²)

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉGERT JÓZSEF
 7011 Sziget, Békéscsaba, 2/8
 Adószám: 15250210-1-22
 Nyilvántartási szám: 70250/11

IV. ÉRTÉKEKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Petőfi Sándor u. sz. 244/4. hrsz-ú
ingatlan

forgalmi értéke:

3.510.000.- Ft + 27 % ÁFA (947.700.-) = 4.457.700-Ft
(azaz Négymillió-négyszázötvenhétezer-hétszáz Ft.)

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanához képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-07-26.

RÉGERT JÓZSEF

7800 Siklós, Hildt u. 3/B
Adószám: 13545210-1-22
Nyilvántartási szám: 5328031

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.

Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/6

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13980/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

244/4 helyrajzi szám

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

782 (m2) törölő határozat: 34646/2008.05.15

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	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	795	0.00

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 34525/2001.05.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 32026/1989.05.12

törölő határozat: 34525/2001.05.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fekete László

szül. : 1951

a.név : Desztics Anna

cím : 7636 PÉCS Ilku Pál utca 9

9. tulajdoni hányad: 2/4 törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 32026/1989.05.12

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Fekete László Sándorné

sz.név: Balázs Erzsébet Jolán

szül. : 1949

a.név : Kókai Jolán

cím : 7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 61-63

10. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 34525/2001.05.31

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fekete László

szül. : 1974

a.név : Balázs Erzsébet

cím : 7636 PÉCS Tildy Zoltán utca 9.

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF

 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19.
 Adószám: 4016052104-22
 Nyilv. szám: 6928031

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/13980/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 244/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 34525/2001.05.31

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Fekete Gábor
szül. : 1973
a.név : Balázs Erzsébet
cím : 7636 PÉCS Tildy Zoltán utca 9.

12. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/2005/2004.09.27
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.
törzsszám: 15331249

III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34510/1989.10.01

törölő határozat: 41045/2004.11.24

Jelzálogjog 300 000 FT, azaz háromszázezer FT kölcsöntőke és járulékaik erejéig a
106/1988. (XII.26.) MT. sz. r. 12. §. szerinti rangsorban.
(Képv: Országos Kereskedelmi És Hitelbank Rt Pécs).
jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34510/1989.10.01

törölő határozat: 41045/2004.11.24

idegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .
(Képv: Országos Kereskedelmi És Hitelbank Rt Pécs).
utalás: III/3.
jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36135/1995.11.06

törölő határozat: 34525/2001.05.31

Végrehajtási jog 78 200 FT, azaz hetvennyolcezer-kétszáz FT és járulékaik erejéig .
/Harkány Nagyközségi Polgármesteri Hivatal 1827/95. sz. határozata/.
utalás: II /8.

jogosult:
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249
cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13980/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 244/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36137/1995.11.06

törölő határozat: 35153/2004.05.24

Végrehajtási jog 78 200 FT, azaz hetvennyolcezer-kétszáz FT és járulékal erejéig .

/Harkány Nagyközségi Polgármesteri Hivatal 1828/95. sz. határozata/.

utalás: II /9.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 37580/1996.10.30

zetékjog

üzembentartó: MATÁV RT. Pécsi Távközlési Centruma Pécs Nagy Lajos király u.15. 7602 Pf.50.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím : 1117 BUDAPEST Kaposvár utca 5-7

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 32095/1998.02.18

törölő határozat: 32095/1/1998.02.18

Végrehajtási jog 215 965 FT, azaz kétszázötvenötezer-kilencszázhatvanöt FT és járulékal erejéig .

Saághy Tamás önálló bírósági végrehajtó 2V. 358/95/3. számú megkeresése.

utalás: II /8.

jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664

cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32095/1/1998.02.18

törölő határozat: 34525/2001.05.31

Végrehajtási jog 215 965 FT, azaz kétszázötvenötezer-kilencszázhatvanöt FT és járulékal erejéig .

ipv: Kereskedelmi Bank Rt Pécs Buza t. 6. Saághy Tamás önálló bírósági végrehajtó 2V.

358/95/3. számú megkeresése.

utalás: II /8.

jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664

cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 34525/2001.05.31

törölő határozat: 35153/2004.05.24

eredeti határozat: 36135/1995.11.06

Végrehajtási jog 78 200 FT, azaz hetvennyolcezer-kétszáz FT és járulékal erejéig .

/Harkány Nagyközségi Polgármesteri Hivatal 1827/95. sz. határozata/.

utalás: II /10-11.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

Folytatás a következő lapon

RÉGERT JÓZSEF

7-es sz. Hivatali
Adószám: 15331249
Nyilv. szám: 35153/04

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13980/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 244/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III RÉS Z

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 34525/2001.05.31

törölő határozat: 41117/2004.11.26

eredeti határozat: 32095/1/1998.02.18

Végrehajtási jog 215 965 FT, azaz kétszázötvenötezer-kilencszázhatvanöt FT és járulécai erejéig .

Képv: Kereskedelmi Bank Rt Pécs Buza t. 6. Saághy Tamás önálló bírósági végrehajtó ZV. 358/95/3. számú megkeresése.

utalás: II /10-11.

jogosult:

név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664

cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 34525/2001.05.31

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

Özvegyi jog

utalás: II /10-11.

jogosult:

név : Fekete László Sándorné

sz.név: Balázs Erzsébet Jolán

szül. : 1949

a.név : Kókai Jolán

cím : 7815 HARKÁNY Kossuth Lajos utca 61-63

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 35724/2002.06.12

törölő határozat: 35153/2004.05.24

Jelzálogjog 527 850 FT, azaz ötszázhuszonhétézer-nyolcszázötven FT és járulécai erejéig .

Harkány Város Polgármesteri Hivatal 1131-1/2002. számú határozata.

utalás: II /9.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 37826/2002.08.23

törölő határozat: 35153/2004.05.24

Jelzálogjog 234 600 FT, azaz kétszázharmincnégyezer-hatszáz FT és járulécai erejéig .

Harkány Város Polgármesteri Hivatal 1413/2002. számú határozata.

utalás: II /11.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

Folytatás a következő lapun

RIGERT JÓZSEF
vállalkozó
Földhivatali Osztály
Adószám: 107453104-22
Nyilvántartási szám: 3525031

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13980/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

244/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 37827/2002.08.23

törölő határozat: 35153/2004.05.24

Jelzálogjog 234 600 FT, azaz kétszázharmincnégyezer-hatszáz FT és járulékal erejéig .

Harkány Város Polgármesteri Hivatal 1412/2002. számú határozata.

utalás: II /10.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 31590/2004.02.09

törölő határozat: 30651/2005.01.19

Végrehajtási jog 287 798 FT, azaz kétszáznyolcvanhétezer-hatszázkilencvennyolc FT és járulékal erejéig .

Budai László önálló bírósági végrehajtó 142. V. 230/2003. számú megkeresése.

utalás: II /10.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 31591/2004.02.09

törölő határozat: 30652/2005.01.19

Végrehajtási jog 278 587 FT, azaz kétszázhetvennyolcezer-ötszáznyolcvanhét FT és járulékal erejéig .

Budai László önálló bírósági végrehajtó 142. V. 229/2003. számú megkeresése.

utalás: II /11.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 31592/2004.02.09

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

Végrehajtási jog 478 879 FT, azaz négyszázhetvennyolcezer-nyolcszázhetvenkilenc FT és járulékal erejéig .

Budai László önálló bírósági végrehajtó 142. V. 231/2003. számú megkeresése.

utalás: II /9.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 37199/2001.09.18

törölő határozat: 30074/2005/2004.09.27

Elővásárlási jog

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

Folytatás a következő lapon

RIGERT JÓZSEF
Harkány Város Polgármestere
Helyettes: 1430.02.10.1.22
Névv. szám: 5329034

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13980/2025

2025.05.30

Szektor: 53

HARKÁNY

Belterület 244/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 30074/2005/2004.09.27

törölő határozat: 41778/2006.12.15

eredeti határozat: 31592/2004.02.09

Végrehajtási jog 478 879 FT, azaz négyszázhetvennyolcezer-nyolcszázhetvenkilenc FT és
járulékaik erejéig.

Budai László önálló bírósági végrehajtó 142. V. 231/2003. számú megkeresése.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

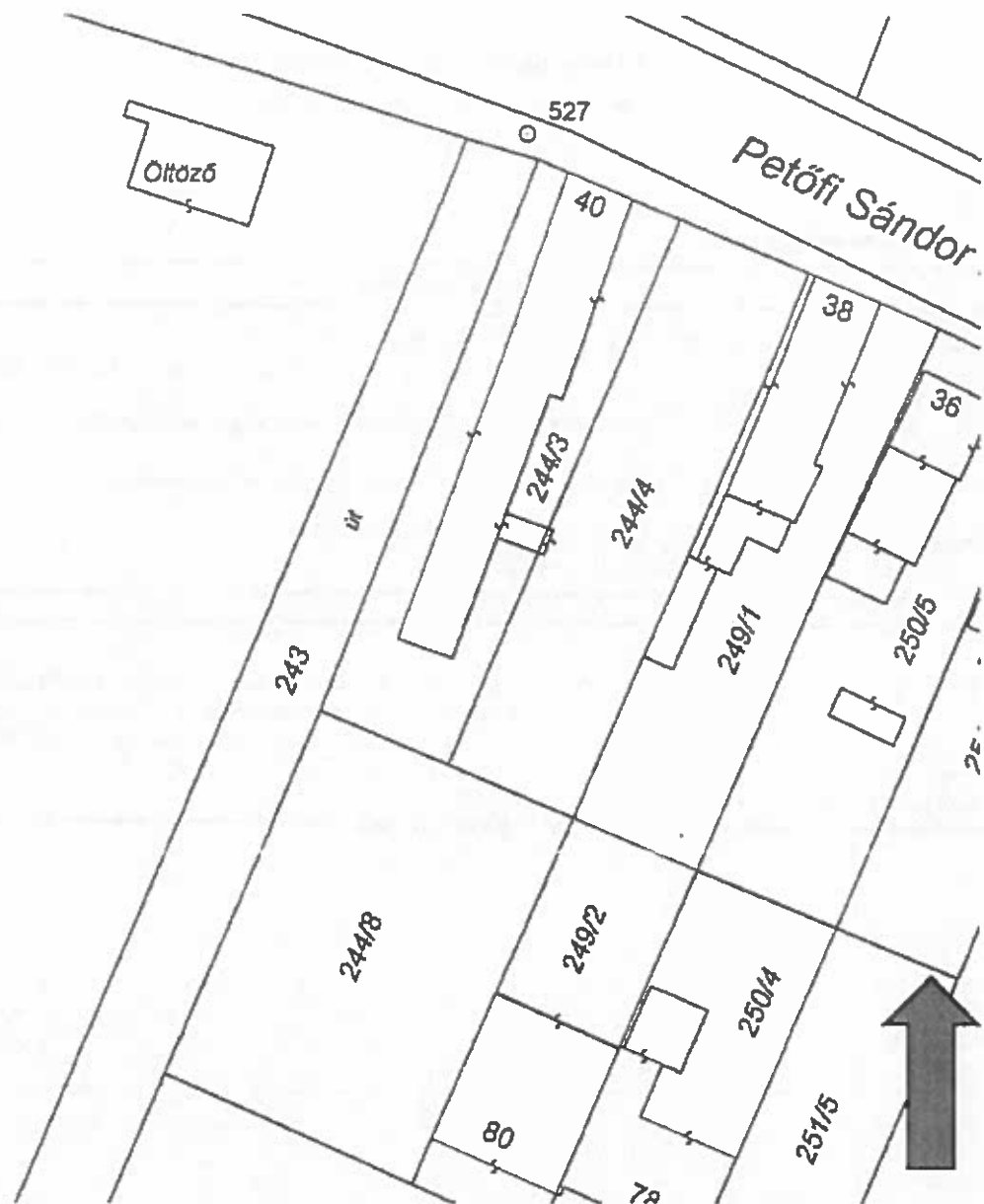
cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

REGERT JÓZSEF
Földhivatali Főosztály
Adatszám: 30005/13980/2025
Nyomtatva: 2025.05.30

15



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Szent István u. 244/4 hrsz.

RÉBERT JÓZSEF
2010.09.14.
16

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-közmű

RÉGERT JÓZSEF

17

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Petőfi u. 244/4 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉGERT JÓZSEF
7400 HARKÁNY, PETŐFI U. 244/4
Adószám: 143 041 122
Változat: 2020.01.01

~~RÉGERT JOSEF~~
~~Adressiert am 1.10.1922~~
~~Ny Nyssam 100001~~

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatói, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

RÉGERT JÓZSEF
telepvezető
2019.03.14.
Aldobó, 1000
Nagyföldi út 1000

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

RÉBERT JÓZSEF
2014. május 14.
TudM. Szám: 4470/2014-12
Adószám: 14700410-12
N.B. szám: 1625031

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

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

- a) lakó (egy telken max. 4 lakás építhető),
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató
- 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 (terephely) és lejtő.

(2) Az övezetekben a telken maximum 1 főépület létesíthető.

(3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

b)	Lke-2 jelű építési övezet		
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	900	m ²
ba)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
bc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló	
bd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

(4) Az oldalhatáron lévő építési helyen belül az épület szabadon álló módon is elhelyezhető.

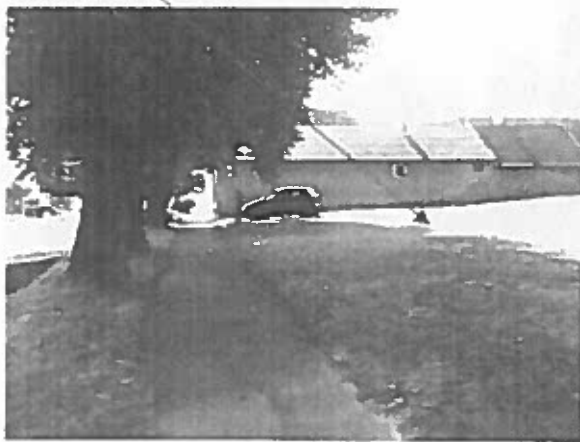
(5) Kialakult építési övezetben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m lehet.

(6) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:

a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,

b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód és a meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén a legnagyobb beépítési magasság mértékének a fele.

(7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,6 m²/m²

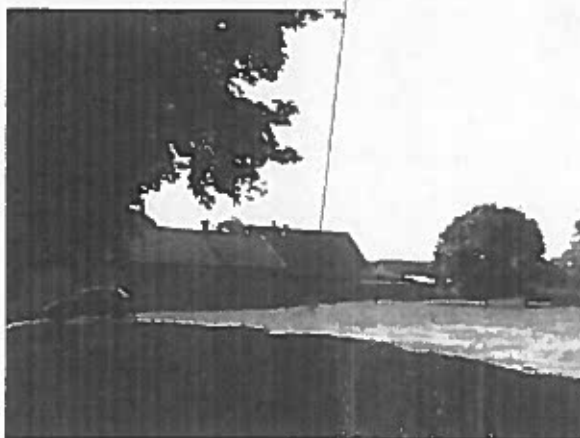


1. fotó

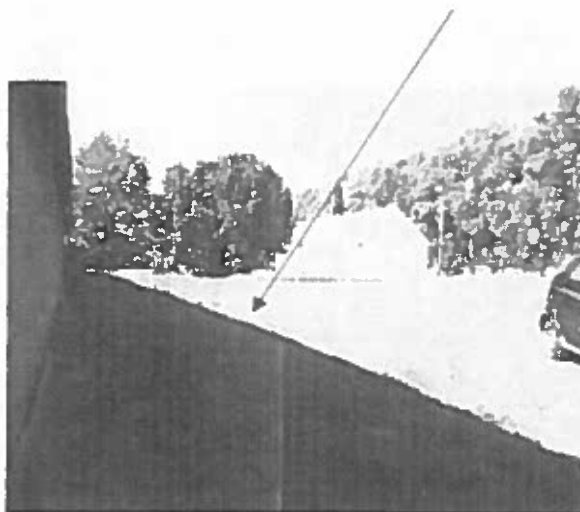


2. fotó

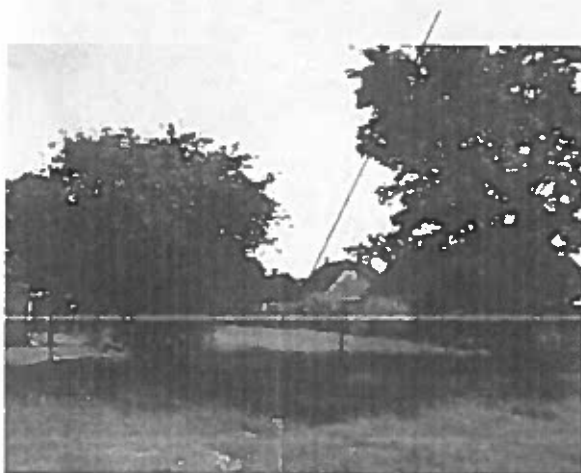
Telek utcafronti része északi (Petőfi Sándor u.) irányból.



3. fotó



4. fotó



5. fotó

Telek hátsókerti része déli irányból.

RÉBERT JÓZSEF
 7-6. melléklet, 11. oldal
 Adószám: 44-012-100-01
 Nyilvántartási szám: 50.000-1

A Harkány, Szent István u.
244/8 hrsz. (telek)

forgalmi értébecslése



RÉBERT JÓZSEF
7200 Siklós, Hajdú u. 3/b
Adószám: 1530210-1-22
Nyilvántartási szám: 211/1997/1

Készítette:

Rébert József
ingatlanforgalmi értébecslő
Siklós, Hajdú u. 3/b
Nyilvántartási szám: 211/1997/1
Tel: 30/4912670
E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-07-26.
Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

1./ Fekvés: Harkány, belterület, Szent István u.

Helyrajzszám: 244/8

Ingatlan területe: 1046 m²

Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület

Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

RÉGERT JÓZSEF
számlázó
7813 Sikkos, Helyi
Adószám: 15380011
Helyi adószám: 15380011

Helyszíni szemle: 2025-06-30.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik, annak részét képező „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az ingatlan a város kb. 25-30 éve kialakított új utcájában, annak nyugati, spotpálya felőli végén lévő, az utcát lezáró saroktelek.

Megközelíthetőség: Saroktelek jellegéből adódóan a kiépített utakkal való kapcsolata kivételesen jó.

Az ingatlan infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az ingatlan az új kialakítású, közel 25 éve folyamatosan beépült utca nyugati, spotpálya felőli részén lévő, az utcát lezáró saroktelek. Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan egységesen sík felületű. A terület hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan telken belül szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt víz, villany gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

- az ingatlanon nincs épület

Kerítés: Északi telekhatáron a szomszédos telken lévő növényzettel benőtt drótfonatos kerítés, ill. rész csak fém kerítésoszlopok. Nyugati telekhatáron régi fém kerítésoszlopok vannak. A déli telekhatáron nincs kerítés. Keleti telekhatáron a szomszédos ingatlanon álló ritkított deszkakerítés van.

RÉBERT JÓZSEF
7500 Salgótarján, 2025. június 30.
Adószám: 1-22
Név: [Kézi aláírás]

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasüdülő építésére alkalmas telek.

Kínálati ár: 99.000.000.- Ft (2.568.- Ft/m²) (több éve hirdetve)

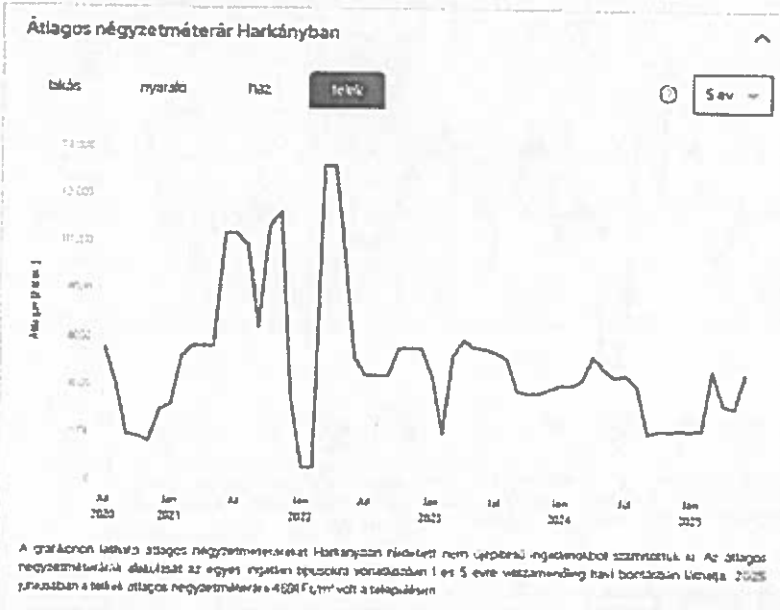
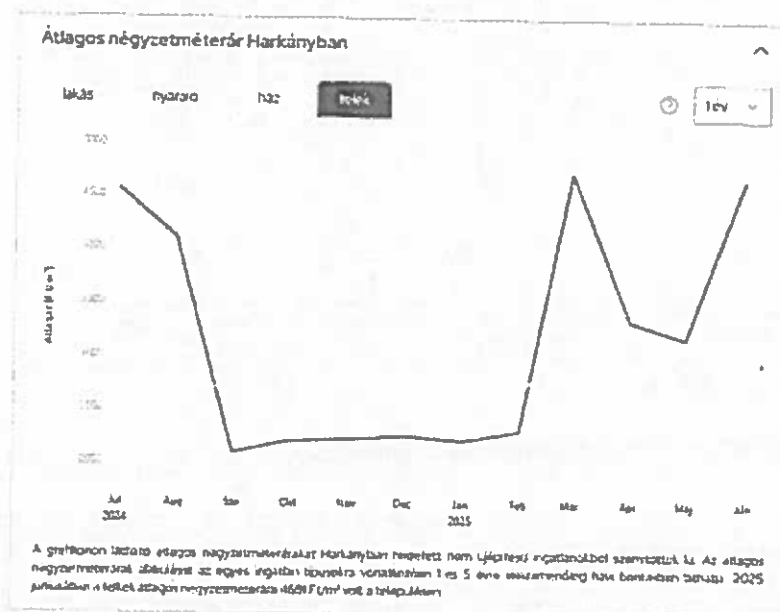
2. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)

Licit induló ár: 7.620.000.-eFt (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)

3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett.).

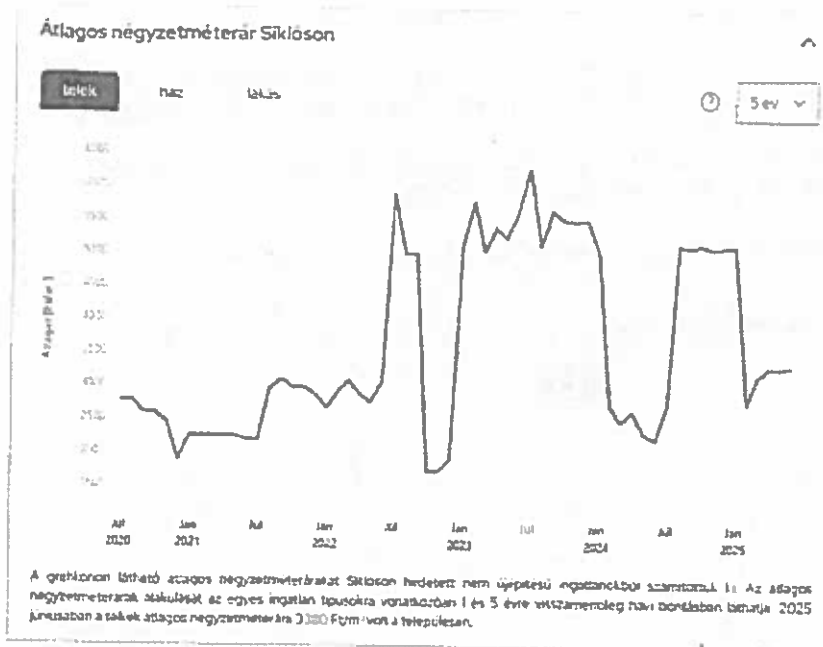
Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)

4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)



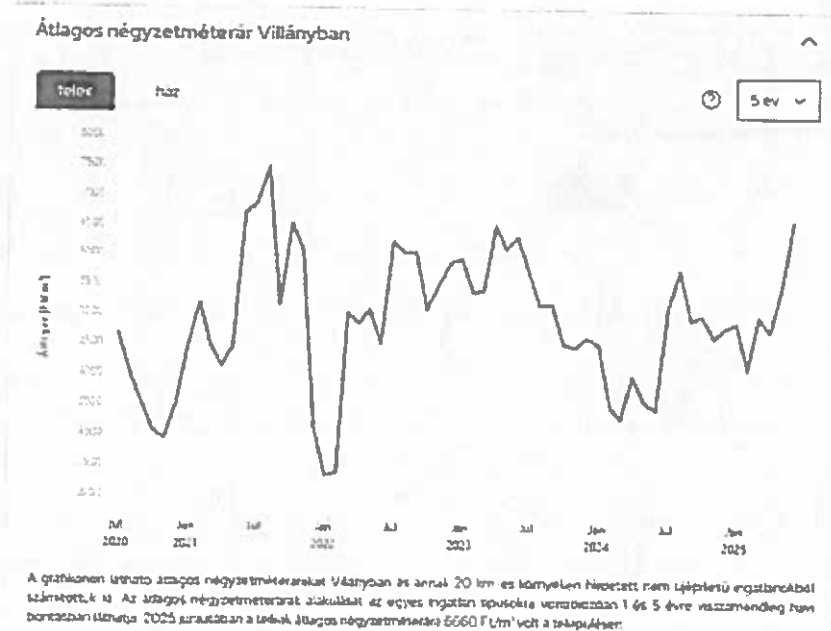
Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

RÉBERT JÓZSEF
VILÁGI
7600 KÍSKEP, Dózsa Gy. u. 11.
Adószám: 13260214-2-02
BNIH 2020.06.01.

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**Értéknövelő:**

- Településközpontokhoz kapcsolódó, településrészben belüli kedvező fekvés + 10 %
- Részlegesen már telken belül lévő közmű (szennyvíz) + 2 %

Értékcsökkentő:

- Kínálati adatok miatti korrekció - 5 %
- összesen: + 7 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.556.- Ft/m²

Korrekció: + 7 % : 389- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 5.945.- Ft/m² (bruttó) nettó = 4.681.-Ft/m²

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉBERT JÓZSEF
7-401 00000-11111111
Adószám: 11111111-1111
Nálja 02.10.2011

Rébert József
ingatlanforgalmi értékbecslo

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

REGIÓI JOZ

2008.01.01.
A 10. sz. 1. sz.
2008.01.01.

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13982/2025

2025.05.30

Szektor: 53

HARKÁNY

Belterület 244/8 helyrajzi szám

1. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1045 (m2) törölő határozat: 34646/2008.05.15

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	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	1046	0.00
------------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

2. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 32359/2004.03.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

törölő határozat: 32359/2004.03.02

jogcím: adásvétel 36997/3/1997 1992.11.19

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kövesdi Ferenc

szül. : 1948

a.név : Kajsza Katalin

cím : 6000 KECSKEMÉT Tatay utca 1/a

5. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 32359/2004.03.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

törölő határozat: 32359/2004.03.02

jogcím: adásvétel 36997/3/1997 1992.11.19

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kövesdi Ferencné

sz.név: Gyevát Magdolna

szül. : 1950

a.név : Halasi Magdolna

cím : 6000 KECSKEMÉT Tatay utca 1/A.

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 38793/2004.09.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 32359/2004.03.02

törölő határozat: 38793/2004.09.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF

7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.
Adószám: 15331249
Közfelhalmozási közhasznú szervezet

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13982/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 244/8 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 32658/2007.03.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 38793/2004.09.21

törölő határozat: 32658/2007.03.08

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Pataki Tamás
szül. : 1952
a.név : Altmann Klára
cím : 1042 BUDAPEST Árpád utca 104

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32658/2007.03.08
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.
törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a B.244/2 hrsz-ról.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés a B.244/6 hrsz= 427 m2 és a B.244/7 hrsz=1141 m2 területtel
beolvadt, ezért az ingatlan területe 2613 m2 lett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 244/5 hrsz megosztásából.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30.980/2009/2008.06.02

törölő határozat: 34365/2/2014.05.22

Keretbiztosítéki jelzálogjog 17 070 000 CHF, azaz tizenhétmillió-hetvenezer CHF erejéig.
Terheli még a harkányi 1/19, 594, 804 helyrajzi számú ingatlanokat.
jogosult:

név: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. törzsszám: 10197879
cím : 1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.

Folytatás a következő lapon

RÉGENT JÓZSEF
Földhivatali Főosztály
Adószám: 15331249
Bérlő: 15331249

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/13982/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

244/8 helyrajzi szám

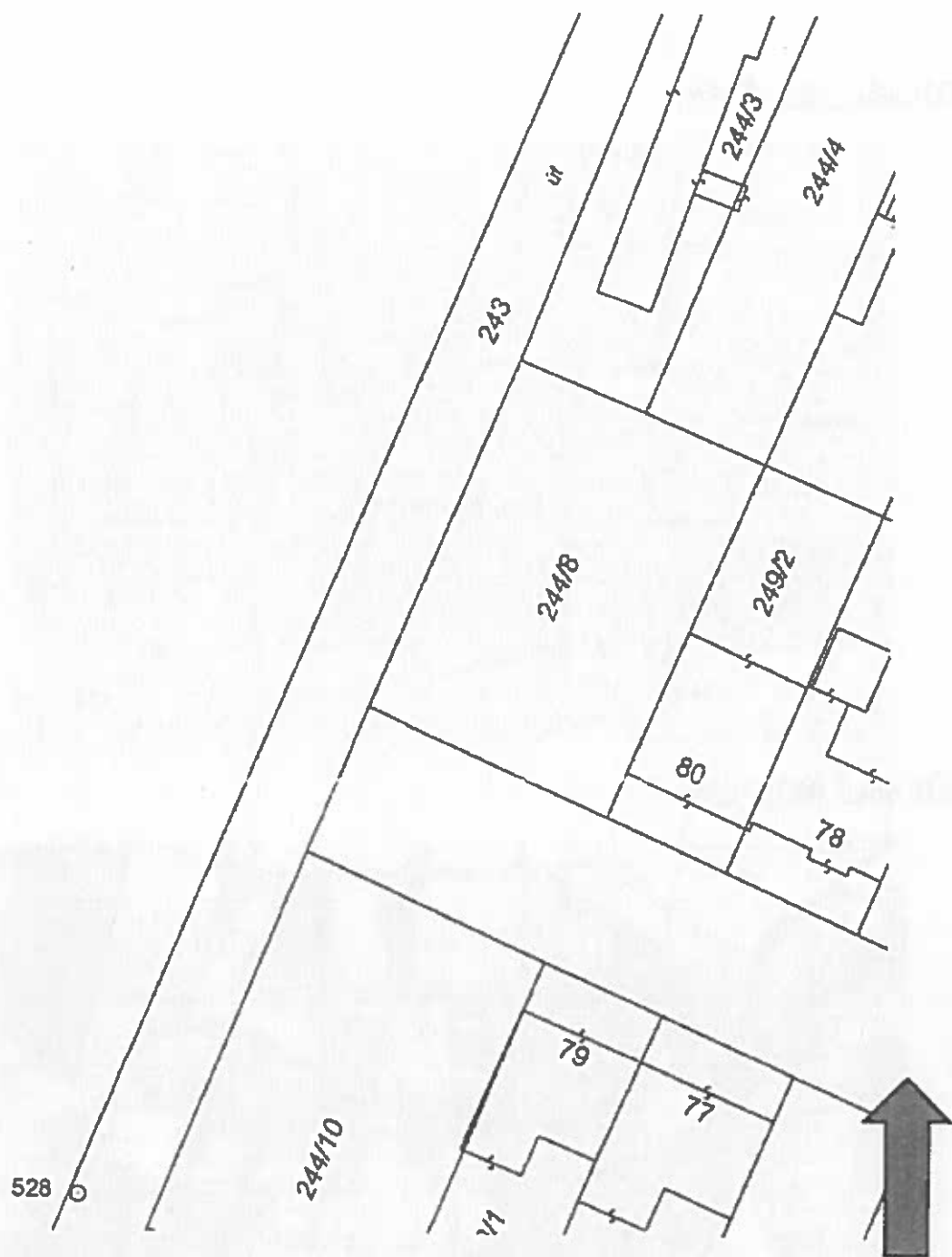
Folytatás az előző lapról

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF

Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály
Siklós



TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Szent István u. 244/8 hrsz.

RÉBERT JÓZSEF
Földmérő
A 244/8 hrsz.
1:500

ÉRTÉKELT INGATLAN



ÉRTÉKELT INGATLAN



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google earth
 2011. évi adatok alapján
 2011. évi adatok alapján
 2011. évi adatok alapján

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



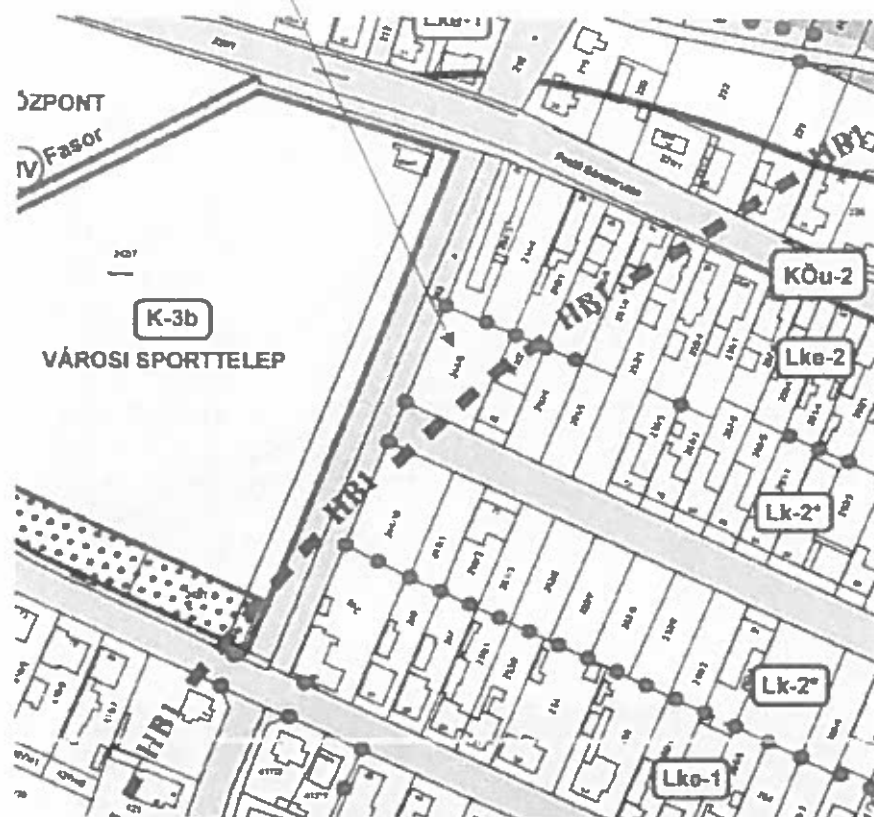
KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Szent István u. 244/8 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉGERT JÓZSEF
Tisztelt Helyi Önkormányzat!
Köszönöm a megadott információkat.
Harkány, 2023. május 12.
Régert József

ÉRTÉKELT INGATLAN (244/8 hrsz.):



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

ROBERT JÓZSEF

2011. május 11. napján
244/8 hrsz. ingatlan
tervezési tervét

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

1. JÓZSEF
2022.01.11.
12.00.00
12.00.00

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

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

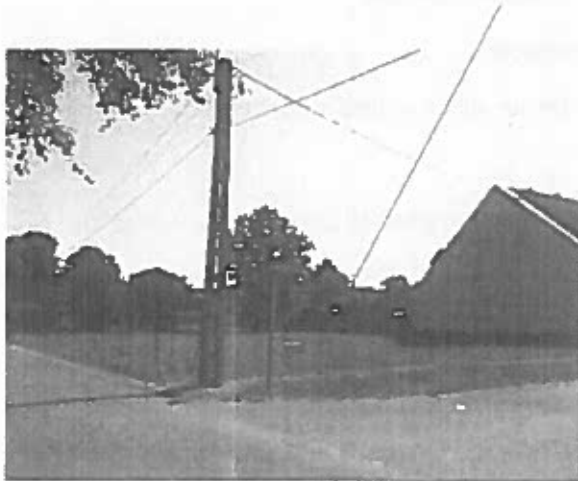
- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

b)	Lk-2 jelű építési övezet		
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
bc)	A beépítési mód	zárt sorú, oldalhatáron álló *, szabadon álló *	
bd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

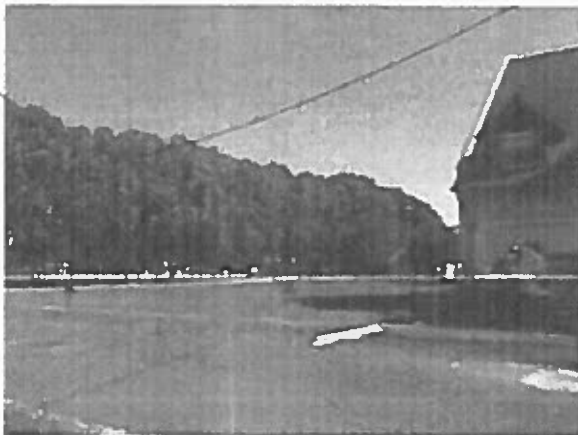
- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²

REGENT JÓZSEF
Községi Hivatal
1052 Budapest, Hűvösvölgyi út 27/B
Tel: 06-1-4578104-1-22
Fax: 06-1-4578031



1. fotó

A saroktelek nézete délnyugati irányból.



2. fotó

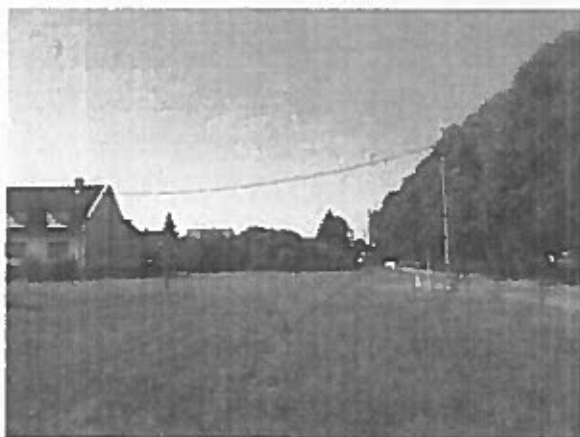
Nézet délkeleti irányból. (Szent István u.)



3. fotó

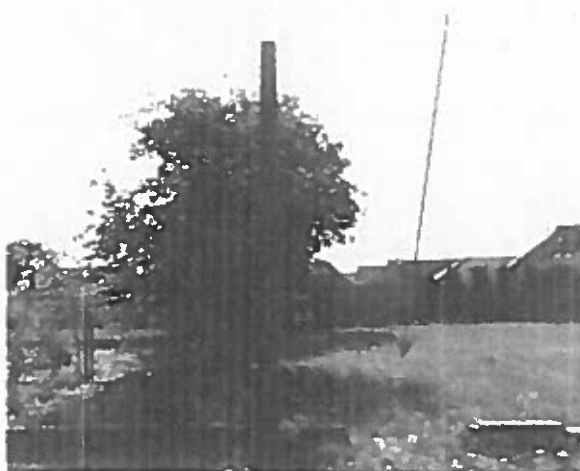
Nézet északnyugati irányból.

RÉBERT JÓZSEF
Fotó
1950. évi
Május 10. napján
Kelt a tanácsnok



4. fotó

Telek déli – délkeleti része északi irányból.



5. fotó

A telek északi része, telekhatára nyugati irányból.

RÉBERT JÓZSEF
 7. 11. 1942. évi 11. sz. 11. sz.
 11. sz. 11. sz. 11. sz.
 11. sz. 11. sz. 11. sz.

A Harkány, Szent István u.
244/10 hrsz. (telek)

forgalmi értébecslése



RÉGERT JÓZSEF

7830 Siklós, Hajdú u. 3/B
Adószám: 48505210-1-22
Xviii. sz. ny. 5-028031

Készítette:

Rébert József

ingatlanforgalmi értébecslő

Siklós, Hajdú u. 3/b

Nyilvántartási szám: 211/1997/1

Tel: 30/4912670

E-mail: regertjosef@gmail.com

Készült: Siklós, 2025-07-26.

Tartalma: 20 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Műszaki leírás
- III. Összehasonlító adatok
- IV. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

RÉGERT JÓZSEF
7290 Siltos, 1165/6-2-1
Adószám: 1137-211-722
Nyilv. szám: 628041

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó:

Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4.

Megbízás, értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével a beépítetlen lakótelek forgalmi értékének meghatározása az ingatlan forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

A forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlan főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló épületek, létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése, felmérés.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület, Szent István u.
Helyrajzszám: 244/10
Ingatlan területe: 1120 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése: beépítetlen terület
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

RÉBERT JÓZSEF

7801 Szent István u. 2-4.
Adószám: 14221210-1-22
Nyilvántartási szám: 2122/11

Helyszíni szemle: 2025-06-30.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok esetében) érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanoknál az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van.

Az ingatlan leírása, fekvése:

Fekvés: Az értékelt ingatlan a település központi részéhez kapcsolódik, annak részét képező „Lk-2” jelű kisvárosias lakóövezetbe tartozik. Az érintett ingatlan a város kb. 25-30 éve kialakított új utcájában, annak nyugati, spotpálya felőli végén lévő, az utcát lezáró saroktelek.

Megközelíthetőség: A saroktelek jellegből adódóan az ingatlan kiépített utakkal való kapcsolata kivételesen jó.

Az ingatlanok, ingatlanrészek infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 100-500 m-en belül érhetők el.

Az ingatlanon található épületek: nincs.

A telek jellemzői:

Az ingatlan az új kialakítású, közel 25 éve folyamatosan beépült utca nyugati, spotpálya felőli részén lévő, az utcát nyugati oldalon lezáró saroktelek. Az értékelt ingatlant a település érvényben lévő szabályozási terve Lk-2 építési övezetbe sorolja. Az ingatlan egységesen sík felületű. A terület hasznosítására vonatkozó előírásokat a mellékletben szereplő szabályozási terv kivonat tartalmazza.

Közművek: Az ingatlan telken belül szennyvíz közművel ellátott. Az ingatlan előtt víz, villany gáz közmű van, az ezekre való rákötés biztosított.

Kert és növényzet: Az ingatlan füves, kaszált, rendezett állapotú.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Az ingatlanon lévő épületek általános adatai:

- Az ingatlanon nincs épület.

Kerítés: Déli telekhatáron a szomszédos telken lévő növényzettel benőtt drótfonatos kerítés, nyugati telekhatáron régi fém kerítésoszlopok vannak. Északi telekhatáron nincs kerítés. Keleti telekhatáron a szomszédos ingatlanon lévő drótfonatos kerítés és élősövény van.

III. Összehasonlító adatok:

1. Harkány, Bartók Béla u. 38.556 m²-es telek. Teljes közmű, út az ingatlan előtt. Társasúdlő építésére alkalmas telek.

Kínálati ár: 99.000.000.- Ft (2.568.- Ft/m²) (több éve hirdetve)

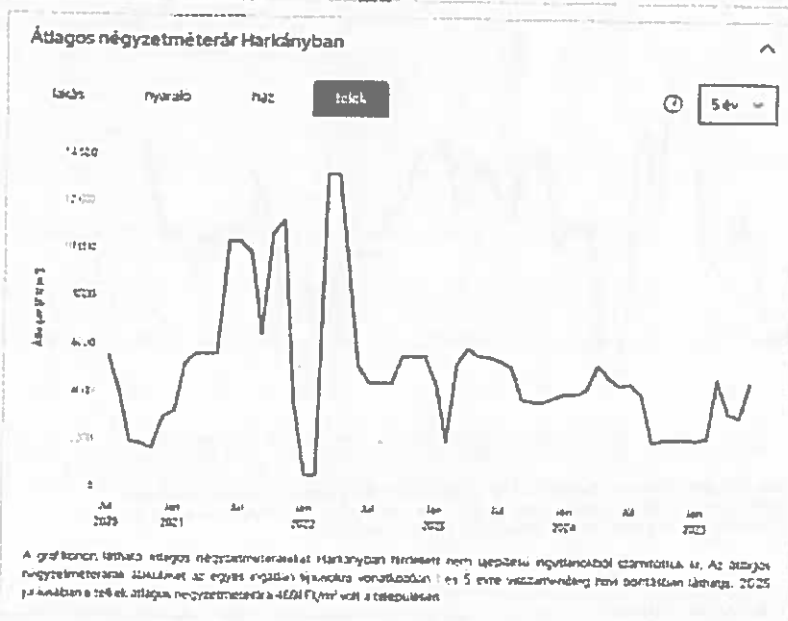
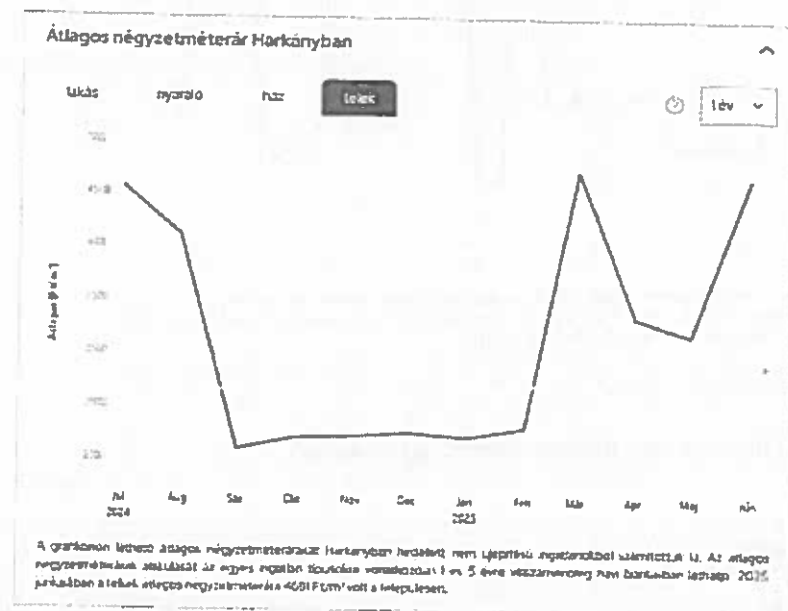
2. Harkány, Kossuth u. 20. hrsz beépítetlen lakótelek, 1117 m². (teljes közmű)

Licit induló ár: 7.620.000.-eFt (6.823.-Ft/m²) bruttó (eladás sikertelen)

3. Siklós, Aradi u. 43. sz. 607 m²-es telek. Teljes közmű, út (Harkányi u. mellett.).

Kínálati ár: 4.800.000.- Ft (7.907.- Ft/m²)

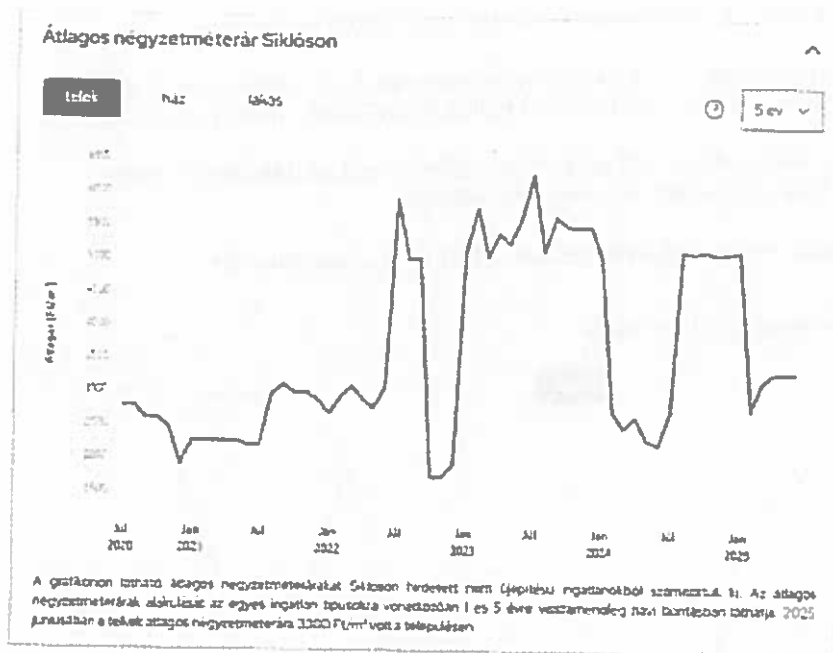
4. Harkány, átlagos négyzetméterárak (telek): (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6000.-Ft/m²

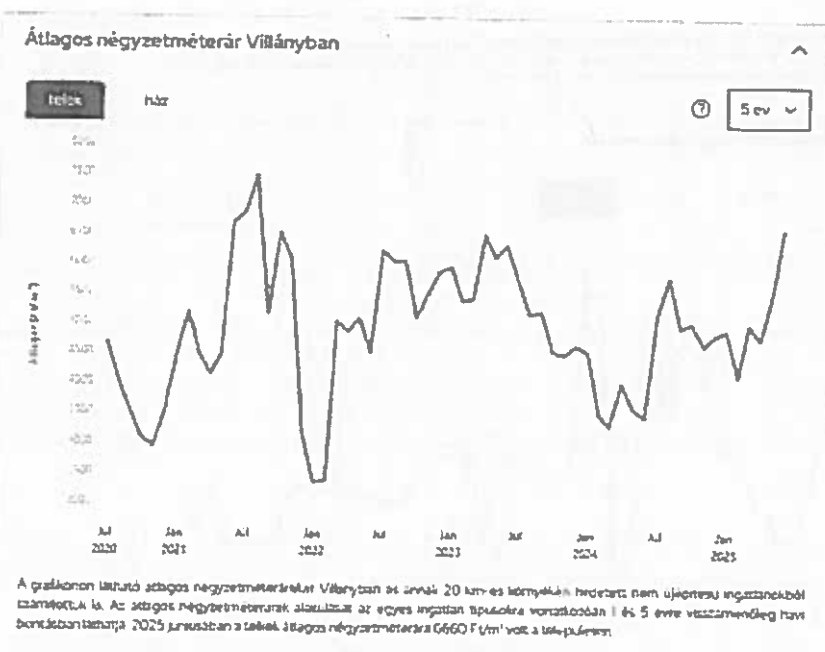
RÉBERT JÓZSEF
7-30-333-1111
Adószám: 1111-1-22
Nyilvántartási szám: 1111-1-22

5. Térségi város (Siklós) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 3380.- Ft/m²

6. Térségi város (Villány) átlagos telekárai: (forrás: ingatlan.com)



Alkalmazott ár: 6.660.- Ft/m²

RÉGERT JÓZSEF
7-61-944-300
Adószám: 153-010-1-22
Nyilvántartási szám: 3428031

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Értéknövelő:

- Településközponthoz kapcsolódó, településrészen belüli kedvező fekvés + 10 %
- Részlegesen már telken belül lévő közmű (szennyvíz) + 2 %

Értékcsökkenő:

- Kínálati adatok miatti korrekció - 5 %
- összesen: + 7 %

Alkalmazott fajlagos érték : 5.556.- Ft/m²

Korrekció: + 7 % : 389- Ft/m²

Becsült fajlagos érték: 5.945.- Ft/m² (bruttó) nettó = 4.681.-Ft/m²

Hozam alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Költség alapú megközelítés:

Az érintett ingatlan esetében nem értelmezhető.

Alkalmazott értékelési mód: forgalmi érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.

Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.

RÉBERT JÓZSEF

7400000
Törzsszám: 14960000
Adószám: 41700210122
Nyilvántartási szám: 54280011

IV. ÉRTÉKELÉS:

**Valamennyi körülmény figyelembevételével a
Harkány, Szent István u. sz. 244/10. hrsz-ú
ingatlan**

forgalmi értéke:

**5.240.000.- Ft + 27 % ÁFA (1.414.800.-) = 6.654.800-Ft
(azaz Hatmillió-hatszázötvennégyezer-nyolcszáz Ft.)**

Érvényesség: Ez az értékelés a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő ingatlanérték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt ingatlanához képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez az értékbecslés 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez az értékbecslés a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik az értékbecsléssel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az értékelt ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2025-07-26.

RÉGERT JÓZSEF

7401 SIKLÓS, H-9010 H. 1/15
Adószám: 153-02110-1-22
Egyéb azonosító: 5328034

.....
Régert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

V. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolat 1 db
- térképkivonat
- átnézeti térképek
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 5 db

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13983/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 244/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1141 (m²) törölő határozat: 34646/2008.05.15

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m ² k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		

Kivett beépítetlen terület	0	1120	0.00
----------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 34646/2008.05.15

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 33311/2004.03.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

törölő határozat: 33311/2004.03.30

jogcím: adásvétel 36997/3/1997 1992.11.19

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kövesdi Ferenc

szül. : 1948

a.név : Hajszó Katalin

cím : 6000 KECSKEMÉT Tatay utca 1/a

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 33311/2004.03.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

törölő határozat: 33311/2004.03.30

jogcím: adásvétel 36997/3/1997 1992.11.19

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kövesdi Ferencné

sz.név: Gyevát Magdolna

szül. : 1950

a.név : Halasi Magdolna

ím : 6000 KECSKEMÉT Tatay utca 1/A.

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33311/2004.03.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a B.244/2 hrsz-ról.

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Földhivatal
Adószám: 14253320
Nyilv.szám: 7828091

10

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/13983/2025

2025.05.30

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület

244/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés a B.244/6 hrsz= 427 m² és a B.244/7 hrsz=1141 m² területtel beolvadt, ezért az ingatlan területe 2613 m² lett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31796/2000.02.29

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 244/5 hrsz megosztásából.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38236/2006.09.07

törölő határozat: 39382/2007.10.15

Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT kölcsöntőke és járulékaik erejéig.

Képv.: Siklói Fiók. Terheli még a 2391, 2484/2, 2491, 2492/1, 2512/2, 2513, 2519/1 helyrajzi számú ingatlanokat.

jogosult:

név: SIKLÓS ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET törzsszám: 10042982

cím : 7800 SIKLÓS Felszabadulás utca 16-18

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19.
Adószám: 143062107-22
Helyezési szám: 2028001

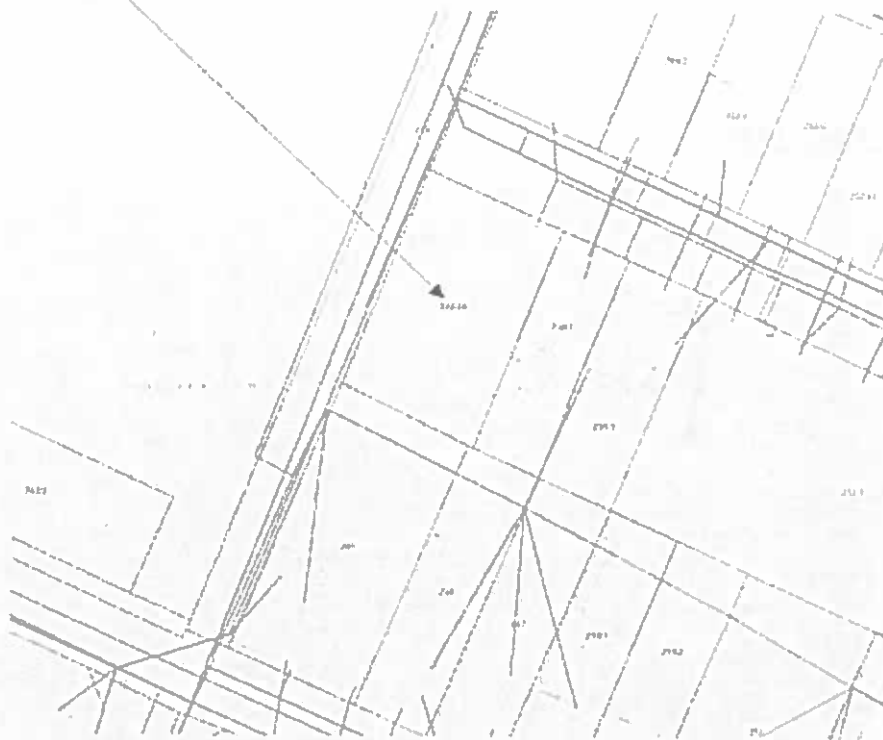


TÉRKÉPKIVONAT

Harkány, Szent István u. 244/10 hrsz.

RÉBERT JÓZSEF
 Adószám: 157541122
 Nyilvántartási szám: 157541122

ÉRTÉKELT INGATLAN:



ÉRTÉKELT INGATLAN:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

Harkány, Szent István u. 244/10 hrsz.

forrás: e-közmű

RÉBERT JÓZSEF
7410 Harkány, Szent István u. 244/10
Adószám: 43-02-00000000-00000000
Nyilvántartási szám: 2022/00000000

ÉRTÉKELT INGATLAN 244/10 hrsz.:



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

REGERT JÓZSEF
7. sz. utca 10. sz. ház
4000 Győr, 4000 Győr
Nó. Hrsz. 244/10 hrsz.

9. Telekalakítás általános szabályai

9. § (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.
10. § (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
- b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
11. § (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
- a) az előkert mérete:

RÉGIÓTI JÁRSER
2023.09.13
2023.09.13
2023.09.13

az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,

cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,

cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. § (1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:

aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.

ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve

ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.

b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

NÉGYEST JÓZSEF
2019.09.10.
Adószám: 107-02101-22
Nyilvántartási szám: 0220031

14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

15. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

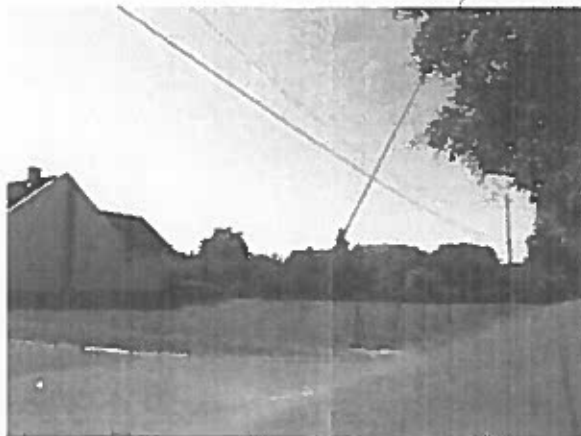
16. § (1) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- d) sport,
- e) szállás maximum 6 egységig,
- f) igazgatási, iroda

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

b)	Lk-2 jelű építési övezet		
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m ²
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
bc)	A beépítési mód	zárt sorú, oldalhatáron álló *, szabadon álló *	
bd)	A megengedett legnagyobb épületmagasság	5,0	m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve			

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 1 főépület helyezhető el.
- (4) Az épületek homlokzatainak magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.
- (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.
 - a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
 - b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)
- (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m²/m²



1. fotó

A saroktelek nézete északnyugati irányból.



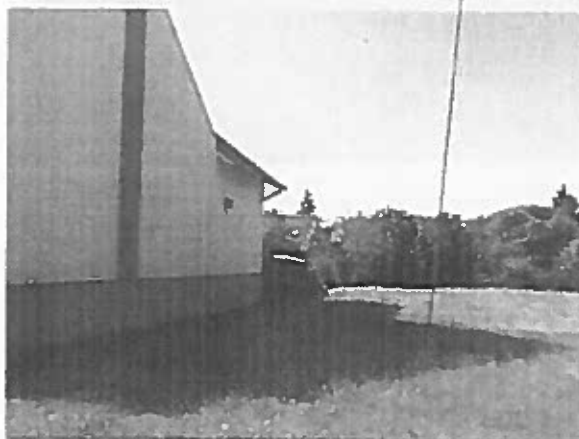
2. fotó

Nézet északi irányból (Szent István u.)

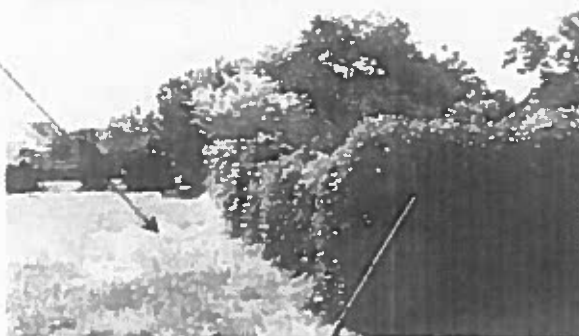


3. fotó

Nézet délnyugati irányból.



4. fotó



5. fotó

Déli telekhatár nyugati irányból.

RÉGERT JÓZSEF
 7601 Német, 4021
 Adószám: 40210122
 Nyilvántartó: 0025001



Tárgy: Döntés a Bagrem Kft. kérelmére indult Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő telekalakítással kapcsolatban

Melléklet: megosztási vázrajz

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, VÁROSFEJLESZTÉSI, KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptember 19-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés megosztási vázrajz
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottságának 2025. szeptember 19. napján tartandó ülésére.

Előterjesztés címe: Döntés a Bagrem Kft. kérelmére indult Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő telekalakítással kapcsolatban

Előterjesztő: Albrecht Ferenc, beruházási és üzemeltetési mérnök

Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Bizottság!

A Bagrem Kft. (képv.: Cosic Pavo 7800 Siklós, Gyüdi út 2/F.) kérelmet terjesztett elő az önkormányzat tulajdonában lévő Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő telekalakítással kapcsolatban.

Előzmények:

-A Bagrem Kft. a harkányi 0318/3 hrsz-ú ingatlanon építési engedély alapján, de attól eltérő helyre építette meg pályázati forrás felhasználásával a kérelmet is érintő szénatárolót és silót. Az épület fennmaradási engedélyezési eljárása folyamatban van. Az építésügyi hatóság a mellékelt vázrajzon látható 0324 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú árokhoz mérten számítja a hátsókerteret, nem a tényleges hátsó telekhatárhoz, így az nem felel meg az előírásoknak, és nem tud fennmaradási engedélyt adni kérelmezőnek. A valóságban a 0324 hrsz-ú árok vázrajzon megszüntetésre jelölt szakasza a valóságban sem működik árokként, helyette sík, beépítetlen terület található, az árok valójában szintén a vázrajzon vastag vonallal ábrázolt szakaszon működik csak a funkciójának megfelelően.

-Mindezekre tekintettel a Bagrem Kft. kéri az önkormányzatot, hogy a benyújtott vázrajz szerint járuljon hozzá a telekalakításhoz, hogy megkaphassa a fennmaradási engedélyt, és folyósíthassák számára a pályázati forrást. A Bagrem Kft. minden felmerülő költséget vállal az ügy menete során.

-Az ügy megoldásának menete:

Amennyiben az önkormányzat támogatja a telekalakítást, olyan megosztási vázrajz készítenőd, amelyben a megmaradó árokról leosztásra kerül az amúgy megszünt árokszakasz, és beépítetlen terület megnevezést kapna, amelyet a vagyonrendelet párhuzamos módosítása támasztana alá (forgalomképes vagyonba sorolás). Ezután a beépítetlen terület értékesítésre kijelölése és értékebecslése következne, majd zártkörű licit eljárás keretében értékesíthetnénk az ingatlanrészt (volt árokszakasz). Az adásvételi szerződéssel aztán a Bagrem Kft. beolvasztathatná az ingatlan részt a 0318/3 hrsz-ú ingatlanába. Mindezekkel elhárulna a hatóság által támasztott, hátsótelket érintő probléma.

Mindezek figyelembevételével kérem a bizottság döntését.

Határozati javaslat:

Döntés a Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő telekalakítással kapcsolatban

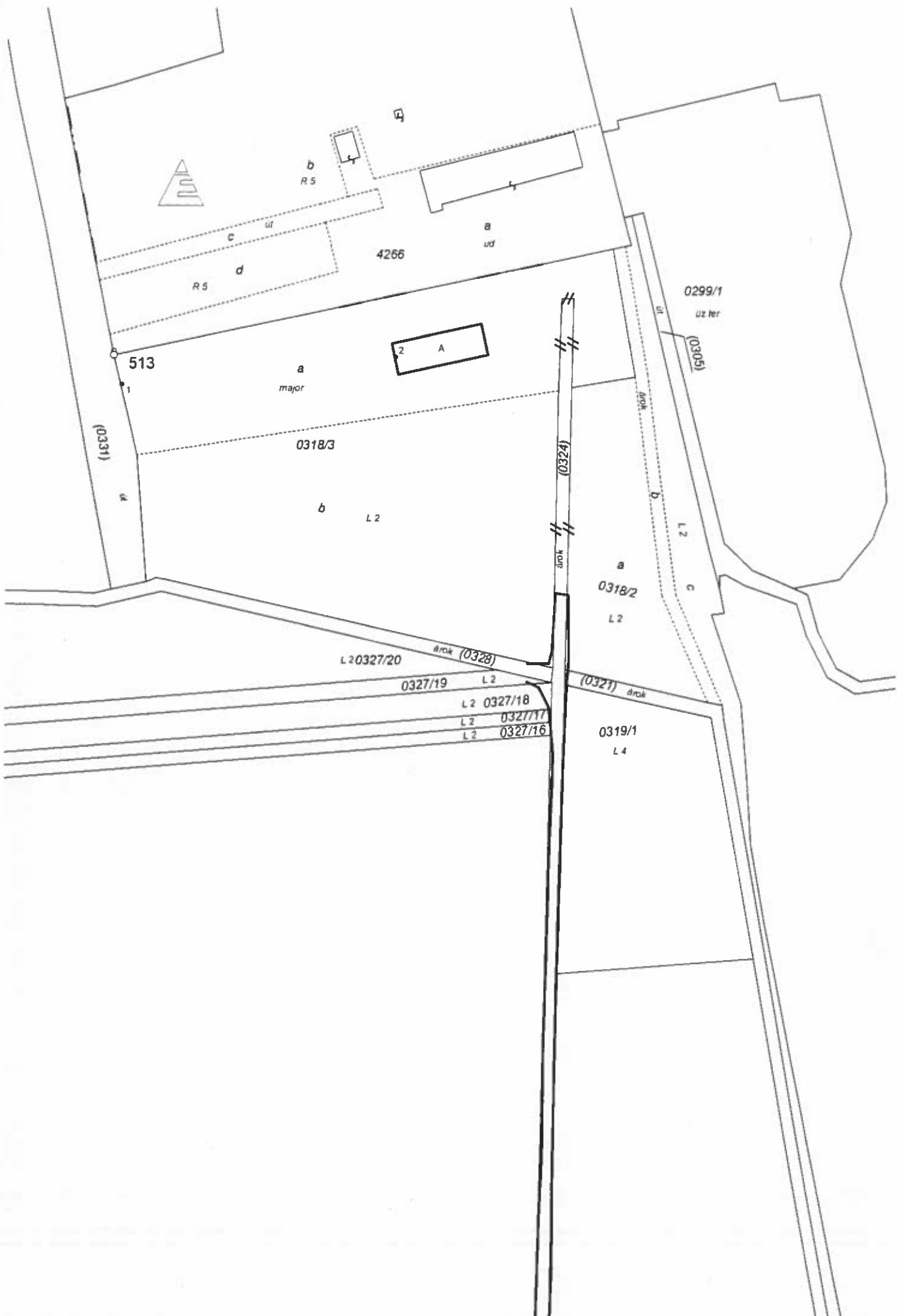
1. Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő Harkány 0324 hrsz-ú árkot érintő – az előterjesztés mellékletét képező – megosztási vázrajz szerinti telekalakításhoz adja hozzájárulását, tekintettel arra, hogy az érintett szakaszon megszűnt az árok.
2. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Jegyzőt, hogy készítse elő a vagyonrendelet módosítását a tekintetben, hogy a leosztásra kerülő ingatlanrész a forgalomképes vagyoni körbe kerülhessen.
3. A Bizottság javasolja Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Hivatalt, hogy az értékesítéshez szükséges forgalmi értékbecslést rendelje meg. A forgalmi érték ismeretében a testület külön döntést hozzon az értékesítésről.
4. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert az eljárás során a telekalakítással kapcsolatos vázrajz aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: beruházási és üzemeltetési mérnök, jegyző

Harkány, 2025. 09. 12.

Albrecht Ferenc, s.k.
beruházási és üzemeltetési mérnök





Tárgy: Döntés a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok kertvégeit érintő telekalakítással kapcsolatban

Melléklet: változási vázrajz

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, VÁROSFEJLESZTÉSI, KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptember 19-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés változási vázrajz
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

Előterjesztés: Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottságának 2025. szeptember 19. napján tartandó ülésére.

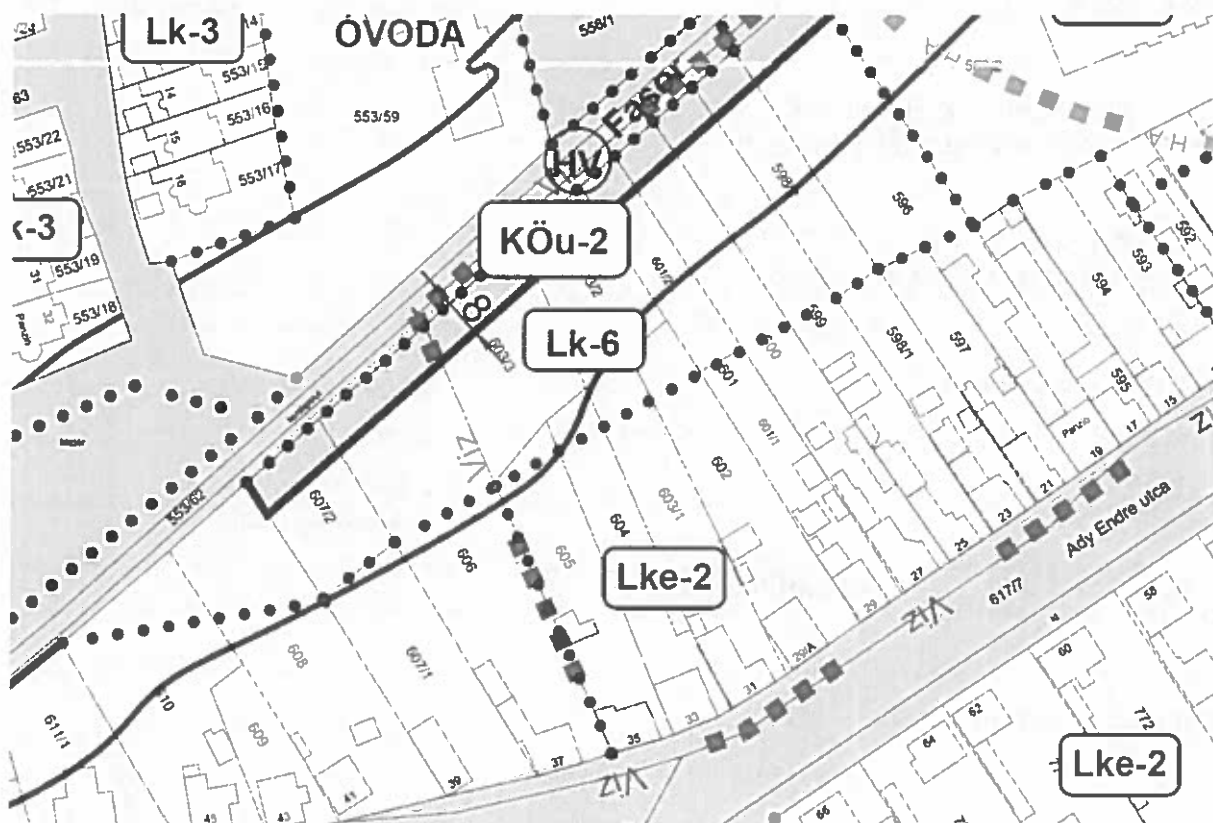
Előterjesztés címe: Döntés a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok kertvégeit érintő telekalakítással kapcsolatban

Előterjesztő: Albrecht Ferenc, beruházási és üzemeltetési mérnök

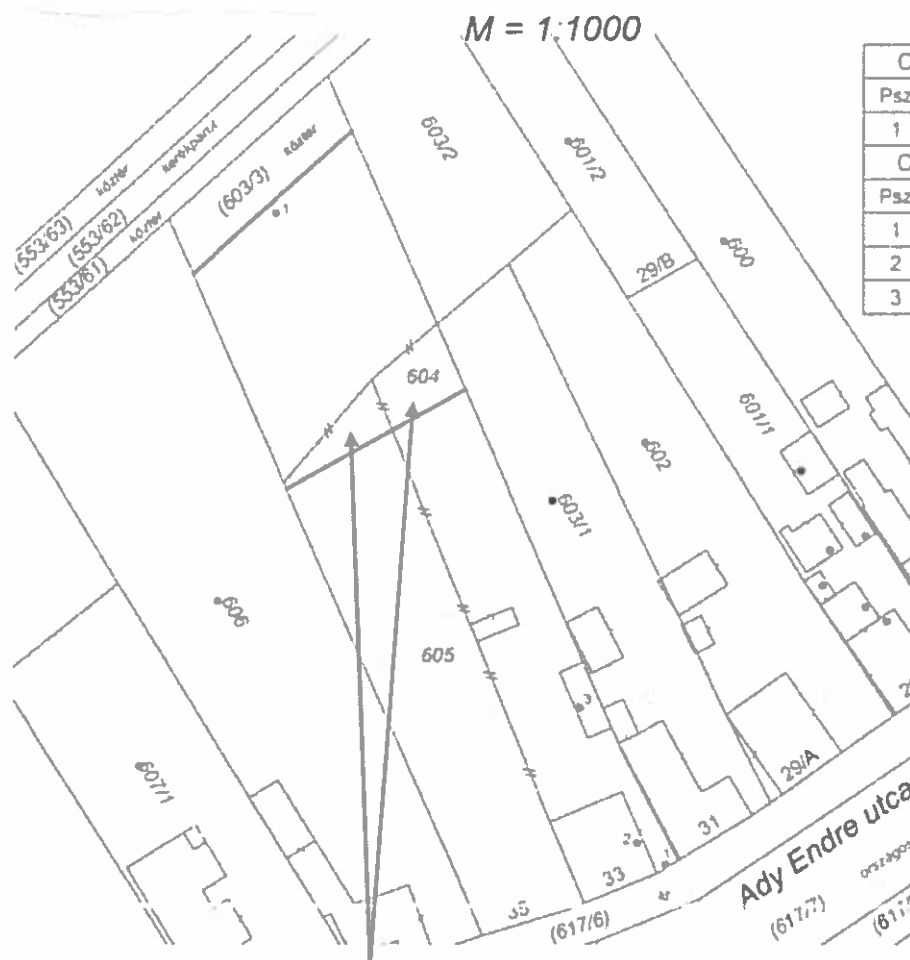
Előterjesztést készítette: Albrecht Ferenc beruházási és üzemeltetési mérnök

Tisztelt Bizottság!

Molnár Péter (7815 Harkány, Ifjúság u. 10.) kérelmet terjesztett elő a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok telekalakításával kapcsolatban. Kérelmező a mellékelt telekalakítási vázrajz szerint engedélyt kapott a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok telekalakításához. A vázrajzon látható két db kertvég területét felajánlotta önkormányzatunknak vételre, mert az a rendezési terv szerint Lk-6-os fejlesztési terület, és az önkormányzat már korábban is élt a fejlesztési terület kialakításához szükséges területvétellel (Ady u 29. számú ingatlan kert vége). Tekintettel a felajánlásra – és a testület korábbi döntésére – hivatalunk elkészítette a kertvégeket érintő területek m² ármeghatározását. Régezt József ingatlanforgalmi értékbecslő nettó 2400 Ft/m²-ben állapította meg az Ady utca érintett szakasz kertvégeinek forgalmi értékét. Az érintett/felajánlott terület nagysága 174 m², mely a vázrajz szerint a már önkormányzati tulajdonú hátsó telekbe olvadna be (604 hrsz.) oly módon, hogy egyúttal a rendezési terv szerinti köztér is kialakításra kerülne (603/3. hrsz.).



Rendezési tervi kivonat



174 m²-es területvásárlás

Mindezek figyelembevételével kérem a bizottság döntését.

Határozati javaslat:

Döntés a Harkány, Ady E. u. 33-35. számú ingatlanok kertvégeit érintő telekalakítással kapcsolatban

1. A Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy tárgyalja meg a tárgyi előterjesztést és az önkormányzat érvényben lévő rendezési tervében szereplő Harkány, Ady E. utcai kertvégekből összeálló Lk-6-os övezeti besorolású fejlesztési terület kialakítása érdekében éljen a Molnár Péter tulajdonában lévő – előterjesztéshez csatolt telekalakítással kialakuló – 174 m²-es terület vételével. Az ingatlanrész egyúttal beolvad az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen területbe. Így kialakul a 604 hrsz-ú beépítetlen terület, valamint a 603/3 hrsz-ú köztér.
2. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Régert József ingatlanforgalmi értébecslő által kialakított nettó 2400,-Ft/m²-es forgalmi értéket a Harkány, Ady E. u-i kertvégek forgalmi értékének, és ezt a vételi árat ajánlja fel eladónak (174 m² = nettó 417.600,-Ft).
3. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Jegyzőt, hogy készíttesse elő az adásvételi szerződést, melynek aláírására egyúttal felhatalmazza a polgármestert.

Határidő: azonnal

Felelős: beruházási és üzemeltetési mérnök, jegyző

Harkány, 2025. 09.12.

Albrecht Ferenc, s.k.
beruházási és üzemeltetési mérnök

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 603/3, 604, 605 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M = 1:1000



Címkoordináták 604 hrsz		
Psz	Y	X
1	586792	56177
Címkoordináták 605 hrsz		
Psz	Y	X
1	586847	56086
2	586843	56089
3	586835	56108

Változás előtt						Változás után							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha m2	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	min o				jel	műv. ága	min o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
603/3		kivett beépítetlen terület	-	0 1094	0 00	603/3		kivett közút	-	0 0239	0 00	38601/2009. Védőterület vízbázis (U4 - 603/3 hrsz) - Nincs adat	
604		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0 1023	0 00	604		kivett beépítetlen terület	-	0 1029	0 00	38601/2009. Védőterület vízbázis (U4 - 603/3 hrsz, U3 - 604 hrsz) - Nincs adat	
605		kivett beépítetlen terület	-	0 1175	0 00	605		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	-	0 2024	0 00	38601/2009. Védőterület vízbázis (U3 - 604 hrsz) - Nincs adat 3452/1975 Földm. jel. (III/1 - 604 hrsz)	
Összesen				0 3292	0 00					0 3292	0 00		

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

6103922025

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

2025 JÚN 13

Siklós, 2025. hó nap

Záradékoló

Ing rend min sz.

1868/2004

Harkány, 2025. június 10.

Készítő,
minőségét tanúsító

Szabó Balázs

Földmérő mérnök
Ing rend min sz.: 1784/2002
Geod. terv min sz.: GD-T 02-1175

Szabó Balázs

Földmérő száma 10772

Ing rend min sz.: 1784/2002

Geod. terv min sz.: GD-T 02-1175



Tárgy: Településrendezési szerződés előkészítése
az AS HARKA KFT. ügyében

Melléklet: Főépítési vélemény, megbízási
szerződés tervezet, telepítési tanulmányterv

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, VÁROSFEJLESZTÉSI, KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptember 19-i ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Albrecht Ferenc főépítész
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	-
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: <u>HATÁROZAT/RENDELET</u>	
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM: MELLÉKLET:	2 oldal előterjesztés 3 db melléklet
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottságának 2025. szeptember 19. napján tartandó ülésére

ELŐTERJESZTÉS: Településrendezési szerződés előkészítése az AS HARKA KFT. ügyében

ELŐTERJESZTŐ: Albrecht Ferenc főépítész

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Albrecht Ferenc főépítész

Tisztelt Bizottság!

Amint arról már a Tisztelt Bizottság is értesült: az AS HARKA KFT. azzal kereste meg Önkormányzatunkat, hogy a Harkány, Kossuth L. u. 6., hrsz.:582/1 szám alatti ingatlanon jogszerűen meglévő épületszerkezetek felhasználásával 29 lakásos lakóépület építését tervezi, így a város központi, frekvenciált helyén található több éve félbehagyott beruházás folytatásával, Harkány főterének kialakításának elindulását valamint a település arculatát negatívan befolyásoló település seb megszüntetését fogja megvalósítani. Sajnos a meglévő épületszerkezetek kialakítása és az épület jelenlegi helyzete (zárt sorú beépítés, saroktelek), nem felel meg a hatályos jogszabálynak (HÉSZ). Így annak továbbépítése nem lehetséges szabadonálló beépítéssel. A jelenlegi tervdokumentáció a meglévő két szint továbbépítésével kívánja a lakóépületet kialakítani. A jelenlegi épületszerkezetek bármilyen továbbépítésének alapvető feltétele, hogy a HÉSZ legyen összhangba a meglévő adottságokkal, illetve a város vezetés jövőbeni (főter) elképzeléseivel. Ennek megfelelően a településrendezési tervet és Harkány Város Településképi védelméről szóló 9/2018 (V.22.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: TKR) is módosítani szükséges.

Az AS HARKA KFT. megkeresésében az is szerepel, hogy a rendezési terv módosításának költségét háromoldaltú szerződés alapján tervezik finanszírozni. Ez az Önkormányzat, mint megbízó, a településtervező, mint a tervezésért felelős vállalkozó és az AS HARKA KFT., mint költségviselő között kötendő településrendezési szerződést jelenti. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ (1) bekezdése értelmében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdése szerint telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A településrendezési eszközök módosításával is megbízott tervező az erre vonatkozóan elkészített telepítési tanulmánytervet benyújtotta önkormányzatunkhoz.

A benyújtott telepítési tanulmánytervből is megállapítható, hogy Harkány város településrendezési eszközei módosítása válik szükségessé a fenti fejlesztések megvalósítása érdekében.

A telepítési tanulmánytervet a Korm. rendelet 56/A. (3) bekezdése alapján a polgármester véleményezteti a partnerekkel.

A partnerségi egyeztetésre szánt anyagok Harkány város hivatalos honlapján tettük elérhetővé az alábbi linken: <https://harkany.hu/onkormanyzat/hirdetmenyek-1>

Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 2/2024. (IV. 3.) önkormányzati rendelete 3. § szerint az elkészült tanulmánytervhez írásos észrevételeket, javaslatokat, véleményüket legkésőbb 2025. augusztus 22. napjáig vártuk, de egyetlen észrevétel vagy javaslat sem érkezett.

A Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (1) bekezdése

szerint a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A Korm. rendelet 56/A.§ (2) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A Korm. rendelet 56/A.§ (4) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Az erről készült nyilatkozatot Harkány főépítészeként elkészítettem, amely a jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Döntés településrendezési szerződés előkészítése az AS HARKA Kft. ügyében

1. Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Harkány Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata kapcsán a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján hagyja jóvá Albrecht Ferenc önkormányzati főépítész által a HÉSZ felülvizsgálata vonatkozásában 2025. szeptember 11-én készített főépítész feljegyzését, a tervanyagának kidolgozása, valamint a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés vonatkozásában.
2. A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a város Polgármesterét arra, hogy az ügyben szükséges tárgyalásokat és egyeztetéseket folytassa le, valamint a településrendezési szerződést kösse meg.

Határidő: azonnal

Felelős: főépítész

Harkány, 2025. 09. 12.

Tisztelettel:

Albrecht Ferenc
főépítész

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

HARKÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉT ALÁTÁMASZTÓ, A HARKÁNY, KOSSUTH LAJOS U. 6. (HRSZ.:582/1) ALATT ÉPÜLŐ 29 LAKÁSOS LAKÓÉPÜLET LÉTESÍTÉSI ÉRDEKÉBEN KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV VÉLEMÉNYEZÉSE VONATKOZÁSÁBAN

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott tervezett beruházás, fejlesztés: Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz.:582/1) alatt épülő 29 lakásos lakóépület létesítése.

A benyújtott telepítési tanulmányterv tartalmában a Korm rendelet 7. számú mellékletében foglaltaknak megfelel. A telepítési tanulmányterv Harkány Város Önkormányzat Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendeletével összhangban van, továbbá megállapítható, hogy a kidolgozás alatt lévő településfejlesztési és településrendezési terv megalapozó vizsgálatával és az eddig elkészült munkarészeivel nem ellentétes. A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett fejlesztés Harkány településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel szintén összhangban áll.

A Korm. rendelet 56/A. § (1) szerint a településrendezési szerződés tervezetét is az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett, a Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A polgármesteri hivatal által készített szerződéstervezet a szükséges adatok kitöltésével alkalmas a településrendezési feladatok kereteinek rögzítésére.

Harkány, 2025. szeptember 11.

Albrecht Ferenc
főépítész

Tervezési szerződés

amely létrejött egyrészről

név: **Harkány Város Önkormányzata**
székhely: **7815 Harkány, Petőfi S. u 2-4.**
adószám: **15724076-2-02**
Bank, bankszámla szám: **10024003-00338192-02120018**
képviseli: **Baksai Endre Tamás polgármester**
továbbiakban mint **Megrendelő**

másrészről

cégnév: **AS Harka Kft.**
székhely: **851 Drávaszabolcs, Fenyves utca 43.**
teljes jogú képviselője: **Feichtinger Sándor ügyvezető**
cégjegyzékszám: **02-09-077663**
adószám: **23439108-2-02**
bankszámla szám: **50431166-10001480-00000000**
számlavezető pénzintézet: **MBH Bank Nyrt.**
továbbiakban mint **Költségviselő**

harmadrészről

cégnév: **Hübner Tervező Kft.**
székhely: **7900 Szigetvár, Muszola u. 25.**
teljes jogú képviselője: **Berkecz Balázs ügyvezető**
cégjegyzékszám: **02-09-068861**
adószám: **13091181-2-02**
bankszámla szám: **HU14 1040 2427 2421 4616 0000 0000**
számlavezető pénzintézet: **K&H Bank Zrt.**
továbbiakban mint **Tervező**

– együttesen Felek – között az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Harkány Város Településkép védelméről szóló 9/2018 (V.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: településképi rendelet) valamint a helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) felülvizsgálata módosítási eljárásának megindítása vált szükségessé az alábbi kérdésekben:

- Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz.:582/1) alatti telekre, illetve a Vt-6 jelű övezetre vonatkozó rendelkezések.

1. A szerződés tárgya:

Harkány Város Önkormányzat TKR és HÉSZ rendeletének felülvizsgálatához szükséges tervezői közreműködés.

A Megbízó a jelen szerződés aláírásával megbízza a Tervezőt, hogy lássa el a településtervezői feladatokat Harkány Város Önkormányzat TKR és HÉSZ rendeletének felülvizsgálata során, továbbá végezze el az E-TÉR rendszerben szükséges egyeztetések kezelését.

2. Együttműködés

A megbízási szerződés tartama alatt a Megbízó köteles a Tervezőt a településtervezői tevékenység ellátásához szükséges információkkal, bizonylatokkal és egyéb dokumentumokkal ellátni.

A Tervező a feladatkörébe tartozó iratokat, dokumentumokat előkészíti és a Megbízó hivatala

által eljuttatja a szükséges és előírt címzettek részére. Tervező a teljes eljáráshoz szükséges előterjesztések, valamint az eljáráshoz kapcsolódó partnerségi eljárásban történő levelezések előkészítését is vállalja.

A megbízási szerződés tartama alatt a Tervező köteles a Megbízó rendelkezésére állni, a Megbízóval a kapcsolatot elektronikus és távközlési eszközök segítségével folyamatosan tartani.

A Tervező köteles a Harkányi Polgármesteri Hivatal munkatársaival, alkalmazottaival kölcsönösen együttműködni, velük alá-fölérendeltségi viszonyban nem áll. A Tervező közvetlenül és kizárólag a Megbízó alárendeltségébe tartozik. Megbízó vállalja, hogy a maga oldalán is biztosítja az együttműködéshez szükséges technikai és személyzeti háttérrel.

A Tervező e szerződés teljesítése során a Megbízó rendelkezései és a vonatkozó jogszabályok szerint köteles eljárni. Ha a Megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasításokat ad, a Tervező köteles erre figyelmeztetni.

A szerződésből adódó ügyekben, feladatokban, ahol a szerződés eltérően nem rendelkezik: a Megbízót: Baksai Endre Tamás polgármester, a Tervezőt: Berkecz Balázs településtervező, ügyvezető képviseli.

3. Tájékoztatás

A Tervező a felülvizsgálati eljáráshoz kapcsolódó időpontokhoz igazodva, szükség szerint köteles tájékoztatni a Megbízót vagy rendelkezése szerint a Polgármestert, a tervezői feladatok ellátása során kifejtett tevékenységéről, a képviselő testület, a polgármester, illetőleg a jegyző feladatkörébe tartozó tervezői teendőket is érintő kérdésekről, illetve azok intézéséről.

4. A felek felelőssége

A Tervező feladatai ellátására köteles a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit betartani, köteles továbbá a megbízás teljesítése során alkalmazandó jogszabályok változását folyamatosan figyelemmel kísérni, a Megbízót érintő változásokra annak figyelmét felhívni.

5. Megbízási díj

A Tervezőt jelen szerződésből eredő feladatai ellátásáért – a kölcsönösen megállapodott – nettó 600.000 Ft Ft + 27% ÁFA, azaz Hatszázezer forint Ft + 27% ÁFA megbízási díj illeti meg, amelyet Megbízó 3 egyenlő részben fizet ki Tervező részére, a Tervező által kiállított számla ellenében, az alábbi ütemezéssel:

- a) az 1. pontban hivatkozott HÉSZ rendelet felülvizsgálatának környezeti vizsgálat szükségességének megítéléséhez szükséges előzetes dokumentáció tervező általi leadását követően állítható ki az első részszámla 200.000 Ft + 27% ÁFA összegben,
- b) az 1. pontban hivatkozott TKR és HÉSZ rendeletek felülvizsgálatának belső egyeztetésre szánt tervezete tervező általi leadását követően állítható ki a második részszámla 200.000 Ft + 27% ÁFA összegben,
- c) a településképi rendelet felülvizsgálatának lezárását, és a módosított rendelet kihirdetését követően állítható ki a harmadik részszámla 200.000 Ft Ft + 27% ÁFA összegben.

A Megbízó az egyes részmunkákhoz kapcsolódó megbízási díjat a Tervező K&H Bank Zrt-nél vezetett HU14 1040 2427 2421 4616 0000 0000 számú bankszámlájára utalja át a teljesítésigazolás kiállítását követő 8 napon belül.

Költségviselő megbízási díj megfizetését ellenértékét a Megrendelő önkormányzat által kiállított számla ellenében átvállalja, és a Megrendelő, valamint a Tervező között létrejött teljesítésigazolás kiállítását követően, a Megrendelő által kiállított számla alapján 8 napon belül a Megrendelő 10024003-00338192-02120018 számú bankszámlájára utalja át.

6. Szerződés megszűnése

Jelen szerződést a felek a településképi rendelet teljes eljárásban történő felülvizsgálatához kapcsolódóan kötik.

A felek a szerződést közös megegyezéssel bármikor jogosultak megszüntetni.

Megbízó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a Tervező súlyos szerződésszegést követ el.

A szerződés megszűnése esetén a felek elszámolnak. Az elszámolás keretében a Tervező a megbízás teljesítése során birtokába került dokumentumokat, iratokat, stb. köteles a Megbízónak átadni.

7. A szerződésben nem érintett kérdések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a települési tervezői tevékenység idevonatkozó rendelkezései és egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A felek a szerződést elolvasták, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Harkány, 2025. szeptember ...

Baksai Endre Tamás
Harkány Város Önkormányzat
polgármestere

Megrendelő

Feichtinger Sándor
AS Harka Kft.
ügyvezető

Költségviselő

Berkecz Balázs
Hübner Tervező Kft.
ügyvezető
Tervező

Jogi ellenjegyző:

Bacsáné dr. Kajdity Petra, jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

Váradiné Kiskovács Enikő, pénzügyi osztályvezető



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz.: 582/1) alatt épülő 29 lakásos lakóépület létesítési érdekében

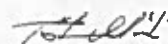
2025. április

NYILATKOZAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉRŐL

A Harkány, Kossuth Lajos u. 6. (hrsz: 582/1) alatti ingatlanon tervezett 29 lakásos lakóépület létesítéséhez szükséges alátámasztó telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelete alapján, a Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült.

.....
Feichtinger Sándor

ügyvezető
AS HARKA KFT.
7851 Drávaszabolcs, Fenyves u. 43.

.....


Tóke Máté

egyéni vállalkozó
településtervező (TT 02-1546), területrendezési tervező (TR 01-8944)
7636 Pécs, Derék-réti út 4.

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. Bevezető	4
1.2. Az érintett terület bemutatása, településszerkezeti kontextus	5
1.3. A telek és közvetlen környezetének részletes bemutatása	7
1.3.1. Az ingatlan alapadatai	7
1.3.2. Geometria, domborzati adottságok	8
1.3.3. Természeti, környezeti adottságok	9
1.3.4. Örökségvédelem	10
1.3.5. Helyszíni fotók	11
1.4. Területrendezési tervi összefüggések	12
1.5. A telek hatályos szabályozási környezete	17
1.6. A tervezett fejlesztés bemutatása	20
1.7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	25
1.8. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	26
1.9. Beépítési terv	29
1.10. A módosítás várható hatása, környezeti feltételek	30
1.11. Összefoglaló	31

1.1. BEVEZETŐ

Az AS HARKA Kft. a Harkány belterület 582/1 hrsz-ú, Kossuth Lajos u. 6. sz. alatti ingatlanon többlakásos társasház kialakítását tervezi. A telek területén jelenleg egy épületváz, „torzó” található, amely egy a területen a 2010-es években megkezdett, de el nem készült fejlesztésből maradt fent. A korábbi beruházás keretében üzlethelyiségek és lakások kialakítása volt tervezett.

A beruházás építészeti koncepciója kapcsán fontos szempont volt, hogy a Főtérhez méltó, de még kisvárosias környezettől nem idegen - azonban már a XXI. század igényeihez és ökológiai elvárásaihoz illeszkedő épület kerülhessen megfogalmazásra. A tömeg és az építészeti formavilág kialakítása a városszöveti környezet és a településképi követelmények figyelembevételével történt; az épület átmenetet képez, a Kossuth Lajos utca zárt sorú beépítésű, jellemzően földszint, emelet és tetőtér kialakítású polgári hangulatot idéző társasházak és a tervezett Főtér másik oldalán található ipari megjelenésű, minimalista, lapostetős művelődési ház tömegformálása között.

Fontos szempont volt továbbá a tervezésnél a használati célokra túlmutatóan az épület fenntarthatósága, illetve az ökológiai egyensúly biztosítása, melynek érdekében kétszintes növényállományú zöldtető és a déli homlokzatokon hangsúlyos elemként a zöldhomlokzati szakaszok kerülnek kialakításra.

Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 10/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) – elsődlegesen a beépítési mód tekintetében – jelenleg nem teszi lehetővé a tervezett beruházás megvalósítását, így **jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök szakmailag megalapozott módosítására tesz javaslatot.**

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletében foglaltak szerinti tartalommal készült.

1.2. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KÖTEXTUS



A beruházási terület elhelyezkedése a városszélvénben (forrás: Állami adatszolgáltatás)



Az érintett terület az ortofotó és az alaptérkép montázsán (forrás: E-közmű)



Az érintett terület közműhálózati összefüggései (forrás: E-közmű)

A beruházással érintett ingatlan a belterület központi részén, a Kossuth Lajos utca nyugati oldalán, a Harkányi Gyógyfürdő Psoriasis Központjával szemben helyezkedik el.

A négy forgalmi sávós Kossuth Lajos utca a város legfontosabb szerkezeti tengelye, amely az érintett ingatlantól kb. 200 méterrel délre egy másik hangsúlyos gyűjtőúti tengelyhez, a kelet-nyugati Ady Endre utcához csatlakozik. A központi pozíciójú terület rész meghatározó elemei a Harkányi Gyógyfürdő komplexum, a művelődési ház és más közintézmények, a katolikus templom valamint a főút menti szálláshely- és szolgáltató épületek. **A terület településszerkezeti szempontból a városközpont kiemelt fontosságú helyszíne.**

1.3. A TELEK ÉS KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉNEK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

1.3.1. AZ INGATLAN ALAPADATAI

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Ingatlan leíró adatai

2025.03.27

HARKÁNY

Belterület 582/1 helyrajzi szám

Szektor: 33

Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat. t. jóv.
k. fill.

alosztály adatai

ter. kat. jóv.
ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

2136

0.00

2. Bejegyző határozat: 35477/3/2014.07.18

Védőterület vízvédelmi

Harkányi termálvíz készlet védelmi területének kijelölése, D41-dundóúti Vízügyi Ig.

5120-0/1985. számú határozata alapján., 30577/1987.02.02. számú ügyirat rangsorában.

Az 582/1 hrsz-ú ingatlan leíró adatai (forrás: Földhivatali Online)

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.04.01 15:01:40

Méretmódosítás: 72x66 cm, 2024

Helyrajzi szám: HARKÁNY Belterület 582/1

Méretarány: 1 : 1000

Az 582/1 hrsz-ú ingatlan környezetét ábrázoló térképmásolat (forrás: BAVKH)

Az 582/1 hrsz-ú ingatlan területe 2136 m², a földhivatali nyilvántartás szerint művelés alól kivett beépítetlen terület. Az ingatlan tulajdonosa az AS HARKA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (7851 Drávaszabolcs, Fenyves u. 43.).

1.3.2. GEOMETRIAI, DOMBORZATI ADOTTSÁGOK



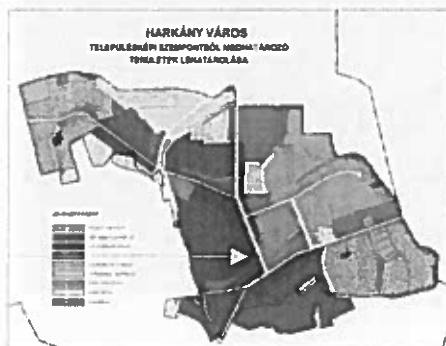
A terület domborzati adottságai (forrás: Állami adatszolgáltatás és Google Earth ortofotó)

A beruházással érintett kivett, belterületi ingatlanoknak természetvédelmi érintettsége nincs, erdőként nyilvántartott terület, termőföldet nem érint.

1.3.4 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

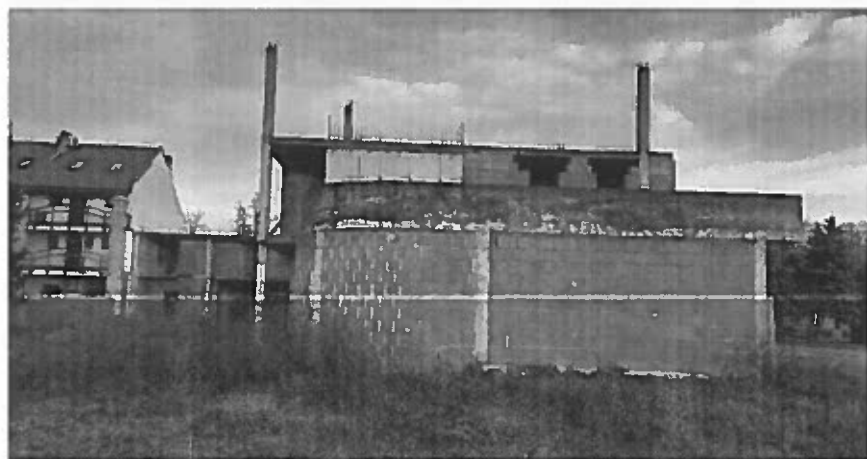
A beruházással érintett ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet, helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló értéket nem érint.

A város településképi előírásait a Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9 /2018 (V. 22.) önkormányzati rendelete rögzíti, melyben a jogszabályoknak megfelelően lehatárolásra kerültek a településképi szempontból meghatározó területek, melyek közül az ingatlan a településközponti és intézményi kategóriába tartozik.



Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása és Értékkataszter (forrás: Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9 /2018 (V. 22.) önkormányzati rendelete)

1.3.5. HELYSZÍNI FOTÓK



A meglévő épülettorzó nyugati homlokzata



Keleti homlokzat



A szomszédos épülettel való kapcsolat



Az érintett ingatlan és a meglévő épülettorzó Kossuth utcai megjelenése (forrás: Google Earth)

1.4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A beruházáshoz kapcsolódó tervezett településrendezési tervi módosítás során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

- Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTtT) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: MvMR.);
- Baranya Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: BMTtT) [Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről]

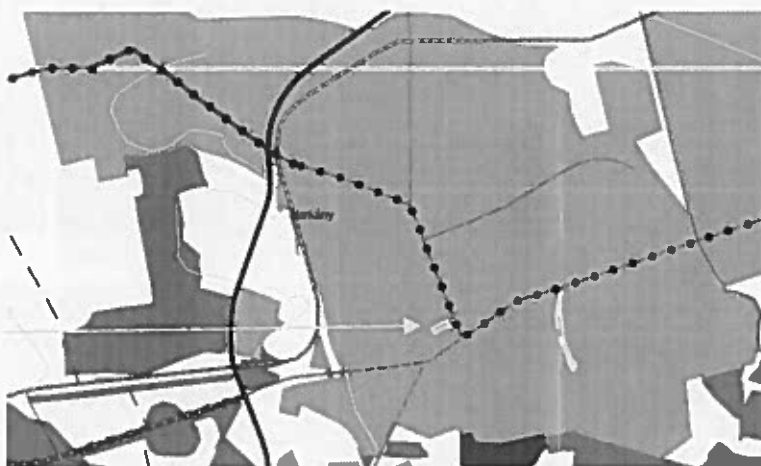
A területrendezési tervekkel való összhang két fő tématerületen vizsgálandó:

1. a térségi szerkezeti terven ábrázolt területfelhasználás, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatokkal, valamint egyedi építményekkel kapcsolatos összefüggések (valamint ehhez kapcsolódóan az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos előírások teljesülése

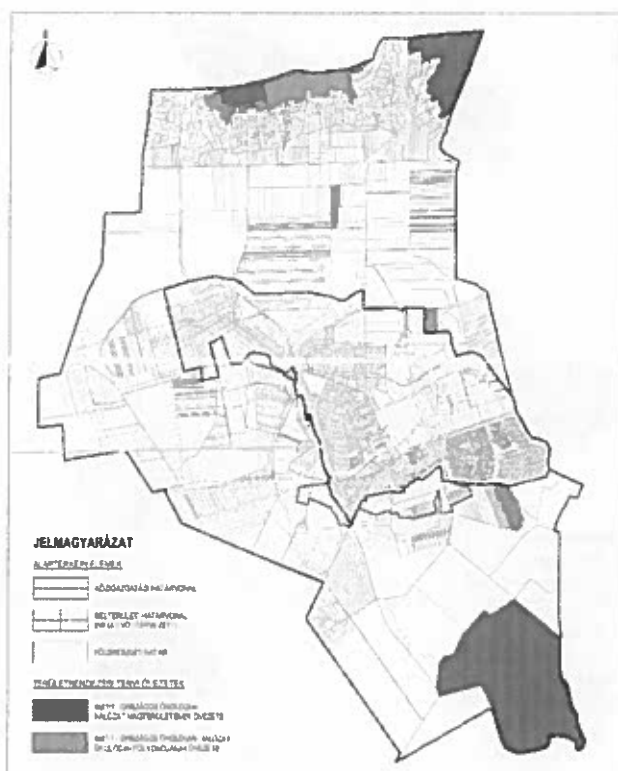
2. az egyes területrendezési tervi övezetekkel való összhang.

A beruházással érintett terület az BMTtT szerkezeti tervlapja szerinti települési térségben helyezkedik el, országos/térségi műszaki infrastruktúra hálózatot, egyedi építményt nem érint.

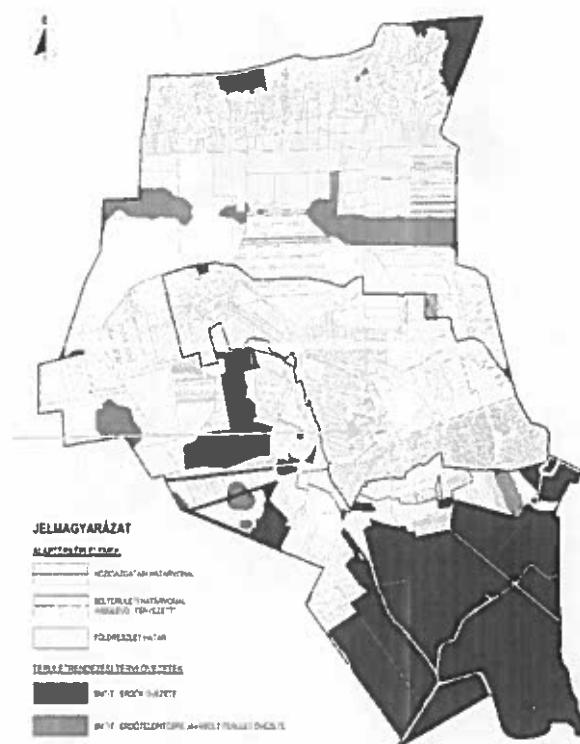
Az OTtT 11. § d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”. A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.



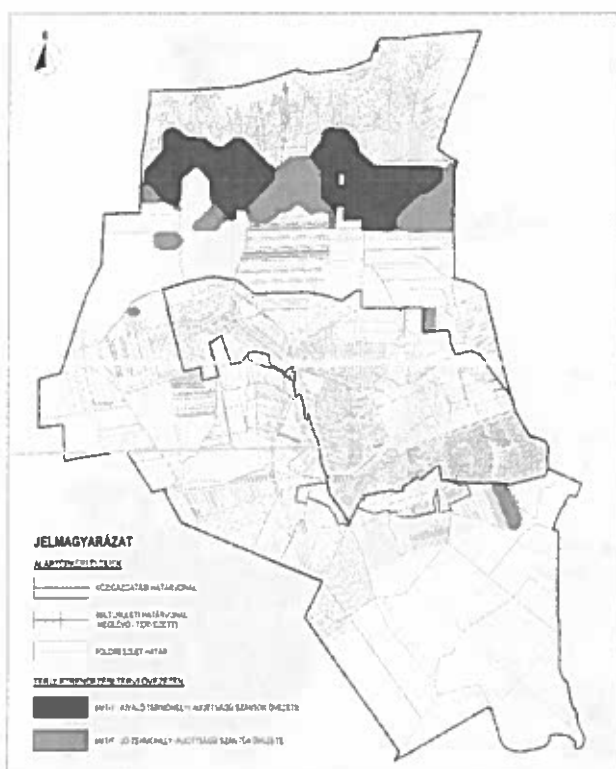
A beruházással érintett terület a BMTtT szerkezeti tervlapján



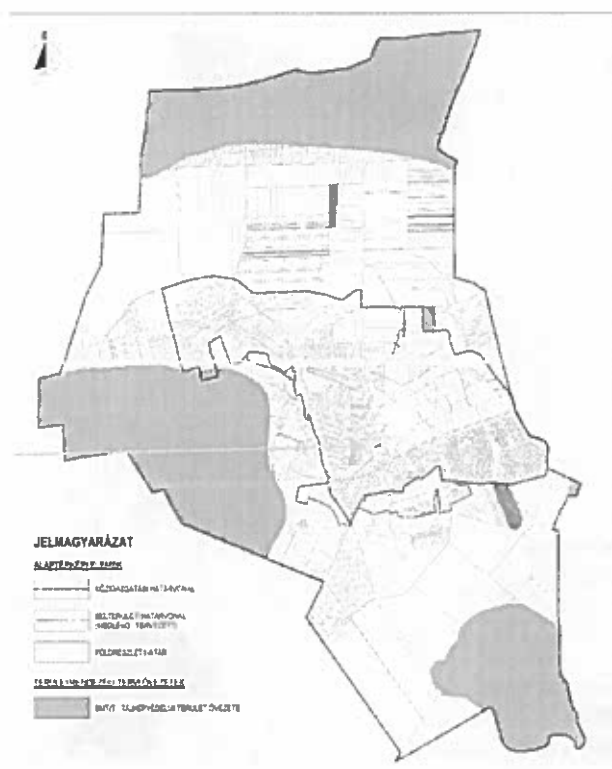
Országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosóinak övezete



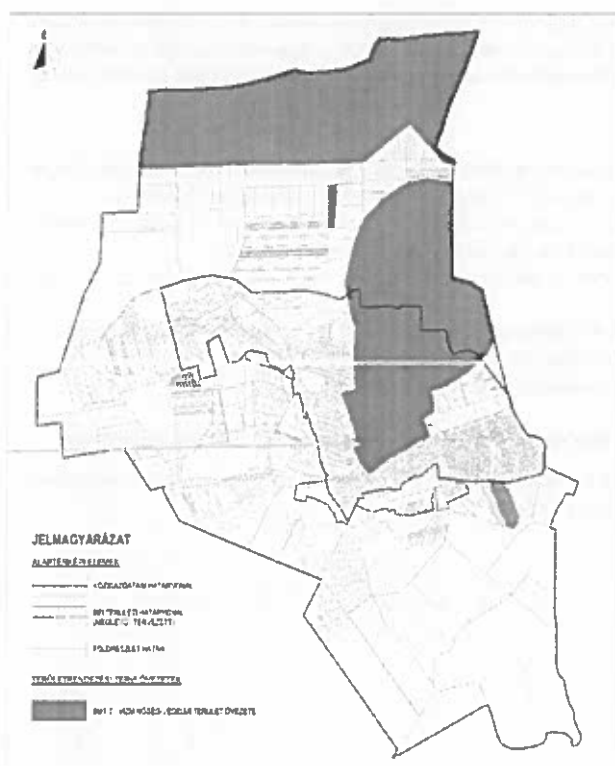
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



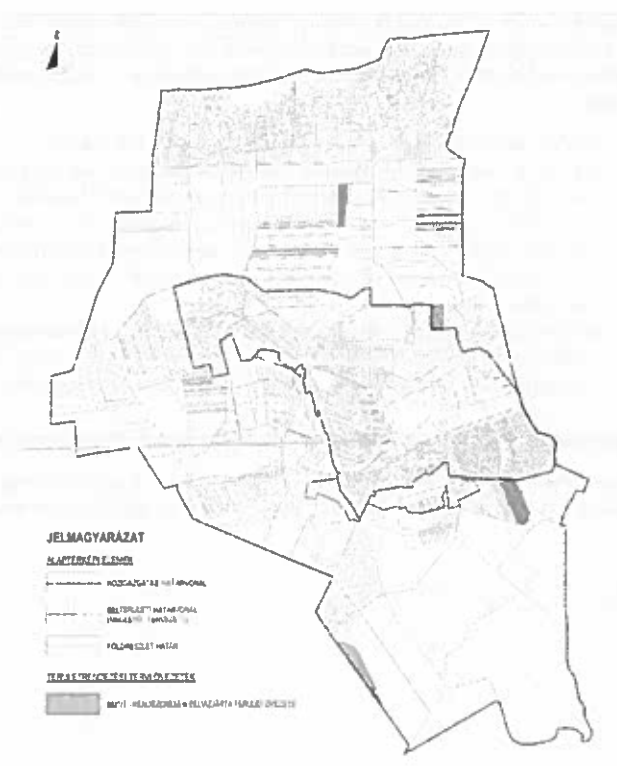
Kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Tájékvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A fejlesztési terület az országos és vármegyei területrendezési tervi övezetek közül kizárólag a BMTrT szerinti vízminőségvédelmi terület övezetét érinti. Ezen felül a teljes közigazgatási területtel lehatárolt övezetek közül érinti az ásványi nyersanyagvagyon terület övezetét, továbbá a egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül a gazdaságfejlesztés célterületeinek övezetét, a turizmusfejlesztés célterületeinek övezetét, továbbá az együtt tervezésre javasolt területek övezetét.

Az MvMR. vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó 5. §-a alapján

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

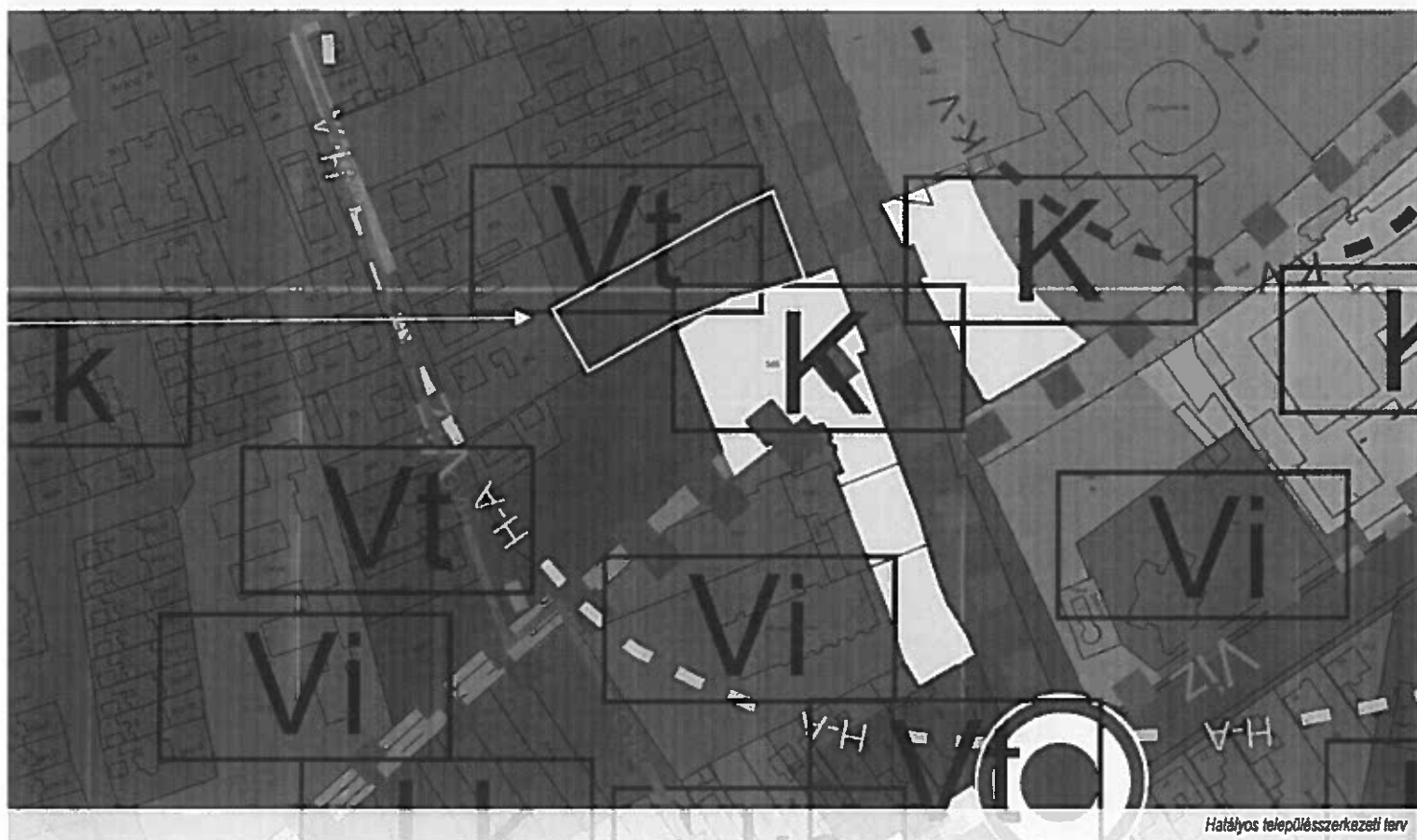
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható,

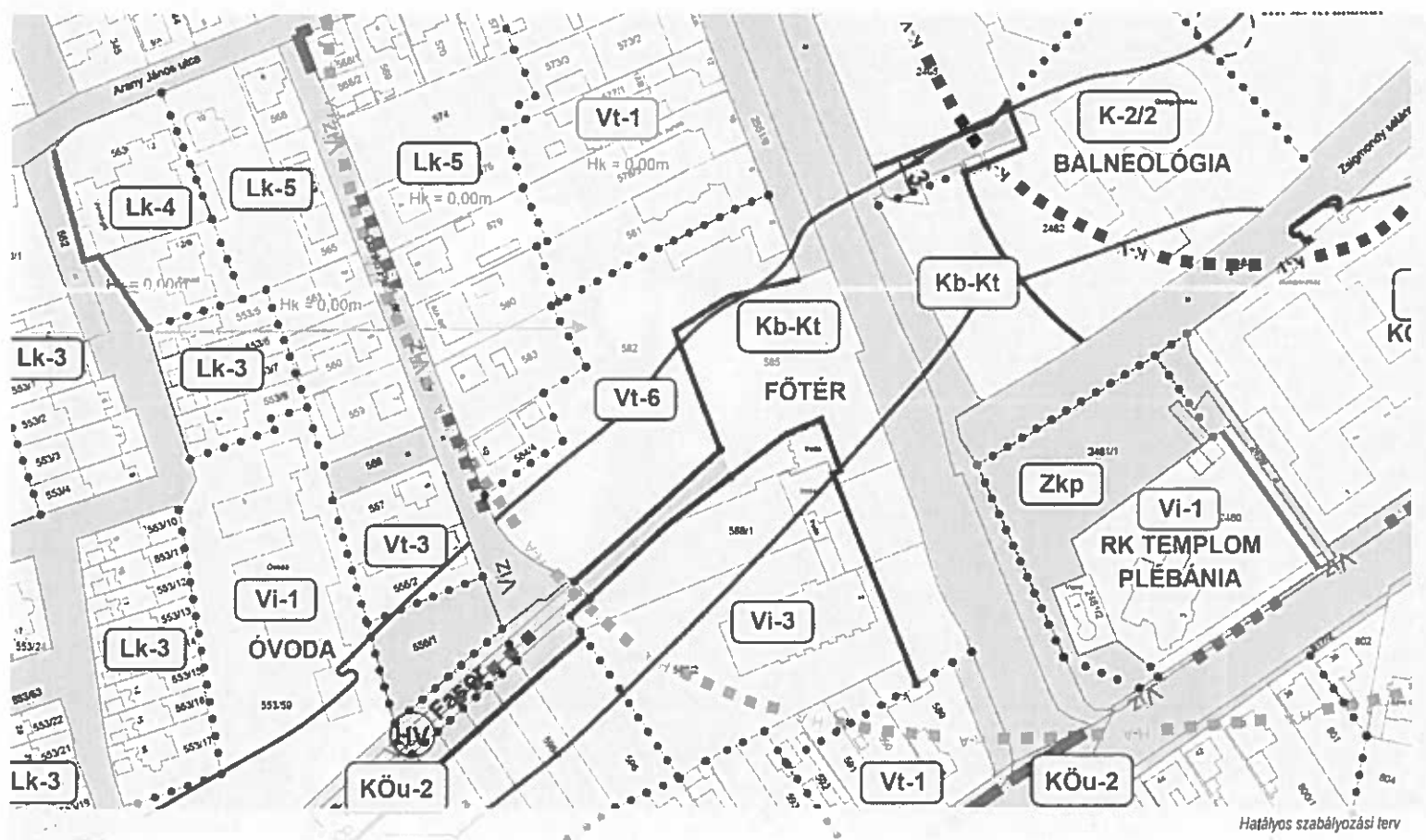
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

Megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés nem fogalmaz meg olyan szándékot, ami a vízminőségvédelmi terület övezetében előírtakkal ellentétes.

A teljes közigazgatási területtel lehatárolt országos és vármegyei övezetek elsődlegesen a településfejlesztési- és településrendezési dokumentumok készítésére vonatkozóan fogalmaznak meg előírásokat, melyek a tárgyi beruházás szempontjából nem tekinthetők relevánsnak.

1.5. A TELEK HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETE





Hatályos szabályozási terv

Az ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben „Településközponti vegyesterület” területfelhasználási módba, „Vt-6” jelű építési övezetbe tartozik. A „Vt-6” építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ szerint:

- „20. § (1) Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
(2) Az építési övezetekbe a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátóhelyek környezetének területe
(3) Az építési övezet általános előírásai:
a) új építési telek – kivéve a saroktelkeket – csak a terv szerinti minimális telekterület, ill. szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki, saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megéléte elegendő.
b) a telkeken kialakult beépítettség esetén a hátsókert mérete 25 m-es telekmélységig 0,00 m is lehet
c) maximum 2 telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett) lehetséges
(4) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:
(...)
f) Vt-6 jelű építési övezet
fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m²
fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m
fc) A beépítési mód szabadonálló
fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m
fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%
ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 %”

A hatályos településrendezési eszközök tervlapjai az ingatlan az időközben történt telekmegosztást megelőző alaptérképi tartalommal, a korábbi 582 helyrajzi számmal ábrázolják. A szabályozási tervlapon az ingatlan északi irányból „Vt-1” jelű településközponti vegyesterület, nyugatról „Lk-5” jelű kisvárosias lakóterület, délről „Vt-6” jelű településközponti vegyesterület és „Kb-kt” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt vagy fásított köztér, keletről pedig a Kossuth Lajos utca „Köu-2” jelű közterületi közútja határolja.

A szabályozási terven az ingatlan – a hidrogeológiai „A” védőidom területének kivételével – egyéb szabályozási elem nem érinti. A hidrogeológiai védőidom tekintetében a HÉSZ egyedi előírásokat nem tartalmaz, arra vonatkozóan a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

1.6. A TERVEZETT FEJLESZTÉS BEMUTATÁSA

A tárgyi beruházás célja az 582/1 helyrajzi számon meglévő, településképi szempontból kedvezően épülettorzó hasznosítása, a szerkezeti váz felhasználásával egy 29 lakásos, városképbe illeszkedő modern lakóépület kialakítása.

Az épület terveit Németh Tamás e.v. (É2-02-0702) építész tervező készítette.

A fejlesztéshez készült tervezési program, az építészeti tartalom összefoglalása az alábbiakat fogalmazza meg:

„Az építési telek Harkány belterületén a jóváhagyott Szabályozási Terv szerint VI 6 Városmagterület területén található. A tervezési helyszín Harkány város frekvenciált területén található, a Zsigmondy sétány folytatásaként kialakítandó Főtér sarkán. A tervezett épület a leendő Főtér északi térfala, és a kialakításánál fontos szempont volt a Főtérhez méltó, de még kisvárosias környezettől nem idegen –, de már a XXI. század igényeihez és ökológiai elvárásaihoz illeszkedő épület megfogalmazása. Az épület átmenetet képez, a Kossuth L. u. zártos beépítés, jellemzően földszint, emelet és tetőtér kialakítású polgári hangulatot idéző társasházak és a tervezett Főtér másik oldalán található, már már ipari megjelenésű, minimalista, lapostetős, művelődési ház tömegformálása között. Ezért a Kossuth L. u. felől illeszkedünk a zártos beépítésnél a szomszédos épület horizontális tagolódású elemeihez (párkány, hangsúlyos teraszvonal), és a vertikálisan, ismétlődő jelleggel kialakított (tetőablakok, oszlopok) ismétlődését is visszacsempésztük a tervezett új épület homlokzati megjelenésébe.

Az épületek kialakítása: földszint + emelet + emelet + tetőtér

Fontos feladatunk volt a tervezésnél, az épület kialakításánál a használati célokra túlmutatóan az épület fenntarthatósága, illetve az ökológiai egyensúly biztosítása. Ezért megjelennek az épületen, a kétszintes növényállományú zöldtető és a déli homlokzatokon hangsúlyos elemként a zöldhomlokzati szakaszok. Ezekkel az elemekkel, nem csak az épületet használóknak alakítunk ki kedvező, élhető feltételeket (porszűrő, árnyékolás, hőszigetelés, hőérzet stb.) hanem mintegy üzenetként jelenik meg az épület, a városban lakóknak illetve az itt megforduló nagyszámú turistának is, a környezetünk, klímánk védelmének fontossága.

A területen a köznyelv szerint, „Torzó”-nak nevezett épületváz található. A területen 2010 körüli években elkezdődött egy építkezés, üzleteket és lakásokat tartalmazott az akkor tervezett épület és a területen jelenleg is látható, és a felmérési tervlapokon feltüntetett tervlapokon feltüntetett készültségig jutott.

Az épületváz felmérése során, megállapítható volt, hogy az égetett kerámia (válaszfal, kitöltőfal) termékek a több évig tartó ázásokat követően tönkrementek, bontásuk, bontásuk vált indokolttá. A vasbeton szerkezetek (pillérek, födémlemez) megtarthatók.

A tervezés alapja, az előzőekben ismertetett vasbeton épületváz felhasználása volt. A jelenlegi tervek megtartották a meglévő pillérváz rendszerét, bár a területi szabályozást feszesebben kihasználva, egyes helyeken kiegészítettük azt illetve a hiányzó tetőtérben továbbépítettük. Hagyományos blokk rendszerű

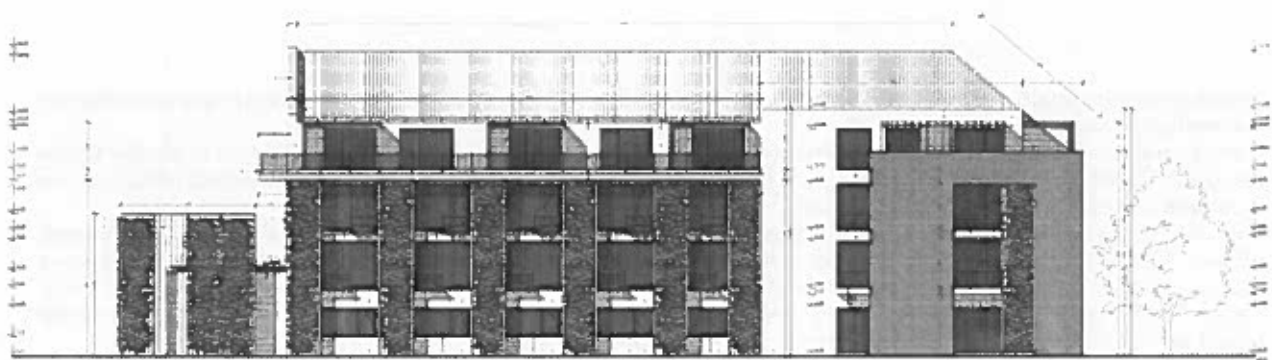
égetett téglá tartófalazatokkal illetve égetett téglá válaszfalrendszerben gondolkodtunk, hagyományos ácsolt fedélszerkezettel és a településképi rendeletnek megfelelő homlokzati és tetőfedő anyaghasználattal.

A tervezési területen az épület a szomszédos beépített ingatlanok felé az építmények közötti előírt legkisebb legkisebb távolságot és a szomszédos épületek hosszú tartózkodás céljára használatos helyiségektől tartott minimális távolságot szem előtt tartva kerül elhelyezésre. Ezzel az elhelyezéssel biztosítva van a szomszédos épületek zavartalan használata és az ingatlanok korlátozás mentes beépíthetősége.

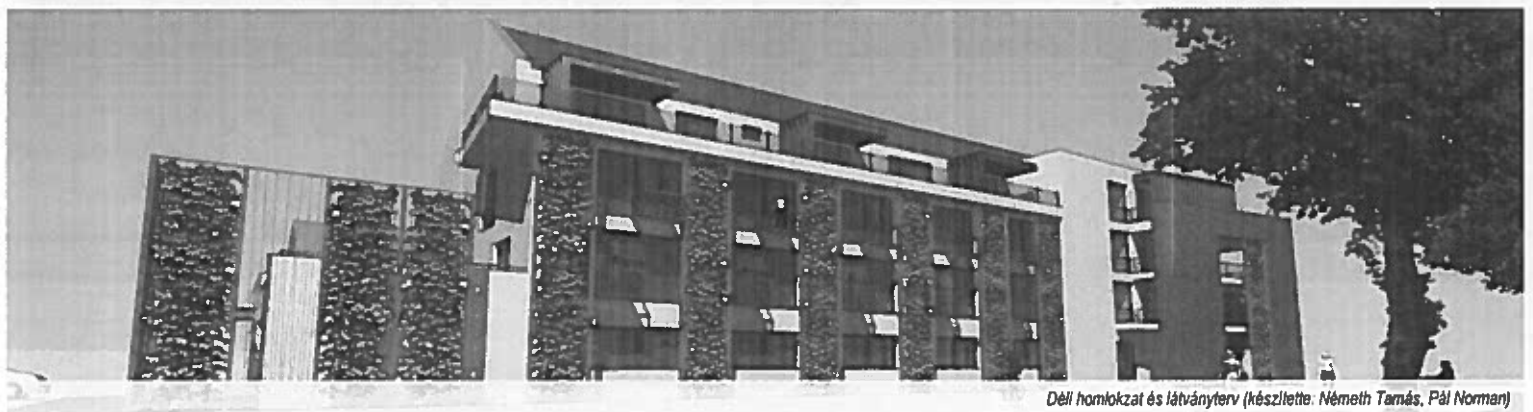
A régi (2009) terveken egy lépcsőházas (liftes), külső függőfolyósós rendszerű volt az épület és tartalmazott a földszinten üzleteket illetve a felsőbb szinteken lakásokat. A jelenlegi tervdokumentáció egy más rendszerű zárt, több lépcsőházas rendszerben lett kialakítva, az épületben csak lakások lettek tervezve a szükséges kiszolgáló helyiségekkel. A földszinten, a dél-keleti sarkon alakítottunk ki egy a lakások kiszolgálására alkalmas reggeliző helyiséget, ahol az esetleges apartmanként használt lakások vendégei reggelizhetnek, kávézhatnak. A fentiek figyelembevételével az épület tömegalakítása és a használt anyagok tekintetében is kijelenthető, hogy a környezetéhez illeszkedő épület került megtervezésre."



A tervezett épület látványterve (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)



- | | |
|--|--|
| 1. Déli homlokzat, ábrázolt, főszomszédos k-vetület | 6. Hozzárendelt eszt. belsőlegi korlátok |
| 2. Alagsorok, főszomszédos k-vetület, főszomszédos k-vetület | 7. Hozzárendelt eszt. belsőlegi korlátok, főszomszédos k-vetület |
| 3. Alagsorok, főszomszédos k-vetület, főszomszédos k-vetület | 8. Hozzárendelt eszt. belsőlegi korlátok, főszomszédos k-vetület |
| 4. Alagsorok, főszomszédos k-vetület, főszomszédos k-vetület | 9. Hozzárendelt eszt. belsőlegi korlátok, főszomszédos k-vetület |
| 5. Alagsorok, főszomszédos k-vetület, főszomszédos k-vetület | 10. Alagsorok, főszomszédos k-vetület, főszomszédos k-vetület |



Déli homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)

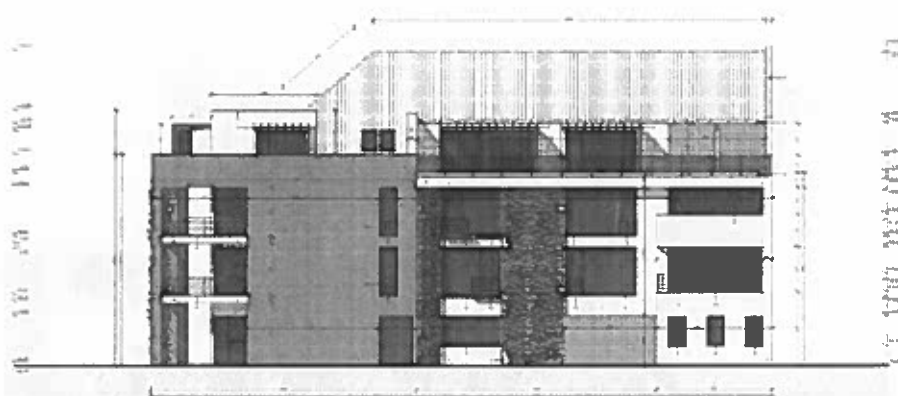


1. falazat, homlokzat, díszítés, faanyag, színezés, mintázás
2. tetőzet, falazat, díszítés, faanyag, színezés, mintázás, mintázás, mintázás
3. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás
4. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás
5. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás

6. homlokzat, díszítés, faanyag, színezés, mintázás
7. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás
8. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás
9. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás
10. azaz: a falazat, a díszítés, a faanyag, a színezés, a mintázás



Nyugali homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)



- | | | | |
|----|--|-----|--|
| 1. | balra: négyemeletes, átlagos, általános szerkezetű épület | 6. | hátrahagyott két beépítés nélküli szint |
| 2. | reguláris, téglalap alakú, két lépcsős emeleti, modern ház | 7. | egyetlen emeleti, modern, modern, modern |
| 3. | szilárd, szilárd, szilárd, szilárd | 8. | reguláris, téglalap alakú, két lépcsős emeleti, modern ház |
| 4. | szilárd, szilárd, szilárd, szilárd | 9. | egyetlen emeleti, modern, modern, modern |
| 5. | szilárd, szilárd, szilárd, szilárd | 10. | szilárd, szilárd, szilárd, szilárd |



Keleti homlokzat és látványterv (készítette: Németh Tamás, Pál Norman)

1.7. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett fejlesztés a hatályos településrendezési eszközökben foglalt beépítési paraméterekkel összhangban készült, azonban az épület telepítése kapcsán – már a meglévő „torzó” épületszerkezetből eredően is – felmerült a HÉSZ-ben meghatározott beépítési mód felülvizsgálatának indokoltsága. A hatályos szabályozás a „Vt-6” építési övezet vonatkozásában szabadonálló beépítést rögzített. A meglévő épületszerkezet az északi irányból szomszédos, Kossuth u. 8. sz. alatti épülethez zártsonián, tűzfalal csatlakozik, déli homlokzati síkja a telek déli határvonalára illeszkedik. Az építészeti koncepció a meglévő szerkezet határoló elemeinek és telepítésének megtartásával fogalmazza meg a fejlesztés irányát, melyhez kapcsolódóan a **településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé.**

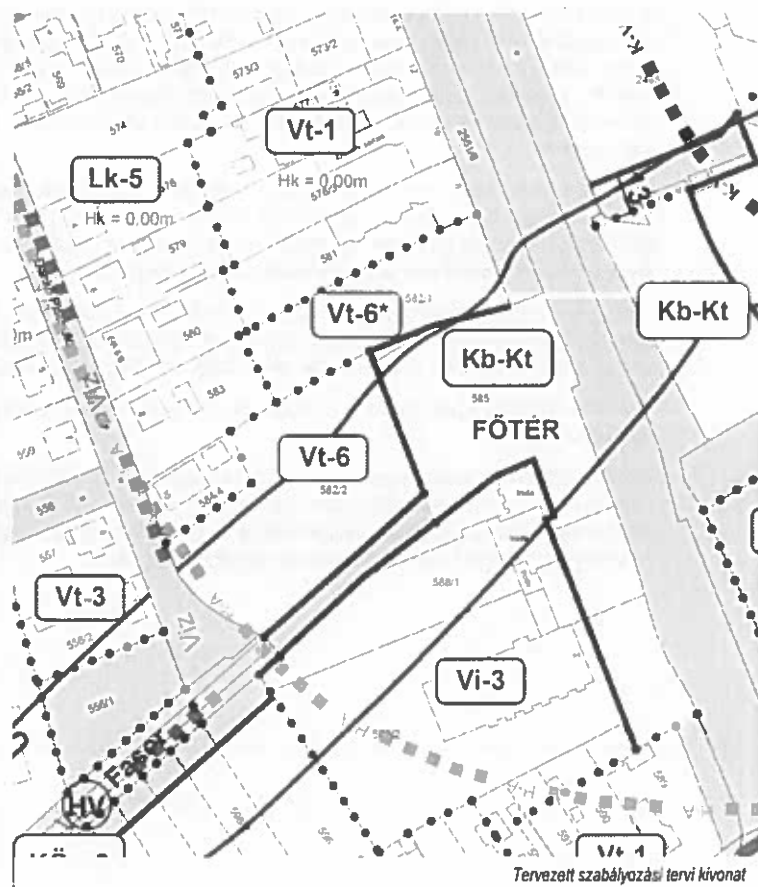
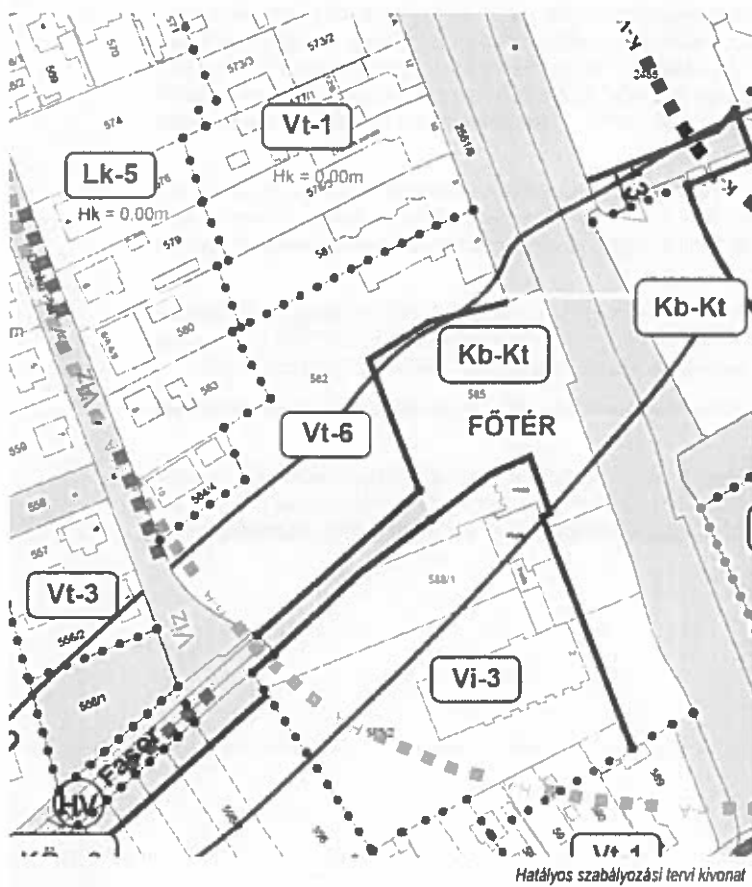
Az épület Kossuth Lajos utca zártsonú beépítésének záró eleme, ahhoz városépítészeti és építészeti is szervesen kapcsolódik, célszerűen folytatja a főutca beépítési struktúráját, déli oldalán pedig beforduló tömegével hangsúlyosan zárja/megnyitja a Kossuth Lajos utca nyugati térfalat, elválasztva ezzel a tőle délre elhelyezkedő „Kb-kt” jelű különleges beépítésre nem szánt burkolt vagy fásított köztértől. Fentiek alapján **városépítészeti és építészeti szempontból egyaránt javasolt a telek beépítési módjának zártsonúként történő meghatározása.**

A hatályos HÉSZ és szabályozási terv az övezeti jel mellett * -gal jelöli az egyes építési övezetek beépítési módjától eltérő, zártsonú beépítésű területeket. A beépítési mód módosításának ezen módja javasolt a tárgyi fejlesztéshez kapcsolódóan is, tekintettel arra, hogy az ingatlantól délre fekvő 582/2 hrsz-ú telek szintén a „Vt-6” építési övezet része, azonban annak településszerkezeti helyzete és telekformája valóban a hatályos szabadonálló beépítési módot teszi indokolttá.

A javasolt módosítás egyéb beépítési-, szabályozási paramétert nem érint, **a fejlesztéshez kapcsolódóan a HÉSZ egyéb rendelkezéseit nem szükséges módosítani.**

A korábbi 582 hrsz-ú ingatlan megvalósult telekosztása által létrejött, az 582/1 és az 585 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár kismértékben eltér a hatályos szabályozási terven szereplő szabályozási vonal geometriájától (az 585 helyrajzi számú „Kb-kt” övezeti besorolású ingatlan területe „javára”). **A tervezett módosításhoz kapcsolódóan javasolt a szabályozási vonal – továbbá szükségszerűen a településszerkezeti terven ábrázolt területfelhasználási módok – korrekciója a kialakult földhivatali nyilvántartással összhangban.**

1.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA



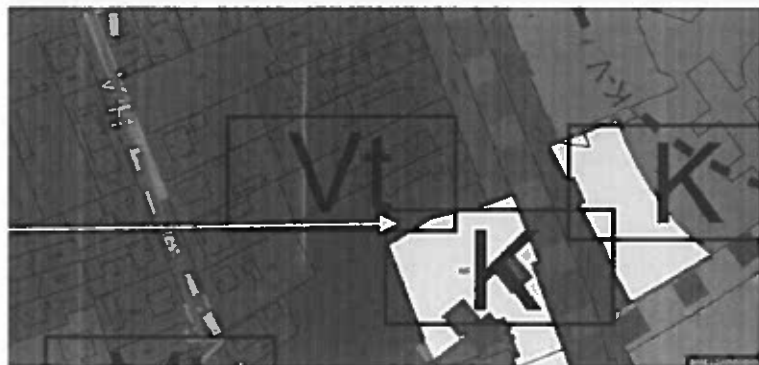
A szabályozási terven az alábbi módosítások javasoltak:

- A kialakult 582/1 és 582/2 hrsz-ú ingatlanok között új övezeti határvonal kijelölése
- Az 582/1 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolásának „Vt-6”-ról „Vt-6**”-ra történő módosítása
- Az 582/1 hrsz-ú ingatlan és az 585 hrsz-ú, „Kb-Kl” övezeti besorolású ingatlan közötti szabályozási vonal kismértékű korrekciója a kialakult telekhatár figyelembevételével

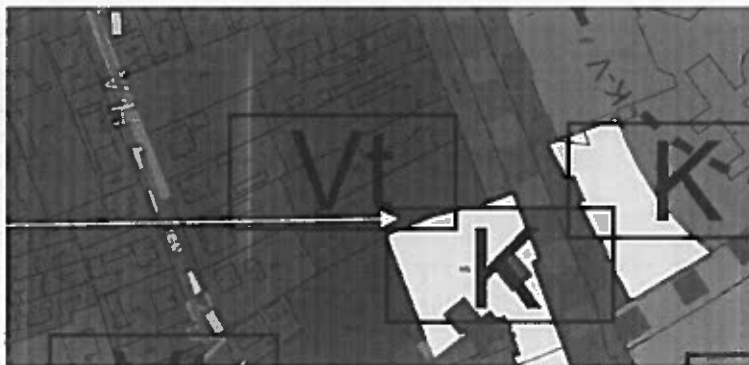
A HÉSZ normaszövegében az alábbi módosítások javasoltak:

Hatályos szabályozási tartalom:	Tervezett szabályozási tartalom:
„f) Vt-6 jelű építési övezet fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m² fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m fc) A beépítési mód szabadonálló fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 % ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 %*	„f) Vt-6 jelű építési övezet fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 3000 m² fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 50 m fc) A beépítési mód szabadonálló, zárt sorú* fd) A megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 m fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 % ff) A zöldfelület legkisebb mértéke 20 % * a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve*

A módosításhoz kapcsolódóan – a „Vt-6**” és a „Kb-Kl” övezetek közötti szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartással összhangban történő korrekciója miatt – a településszerkezeti terv kismértékű módosítása is szükséges az alábbiak szerint:



Hatályos településszerkezeti tervi kivonat



Tervezett településszerkezeti tervi kivonat

Új beépítésre szánt területek tárgyköre

A javasolt módosítás keretében új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésében és 8. §-ában, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-ában foglaltakat nem szükséges alkalmazni.

Területrendezési tervi összhang

A tervezett módosítás nem fogalmaz meg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben, továbbá a Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) önkormányzati rendeletében foglaltakkal ellentétes szándékot; azokkal összhangban van.

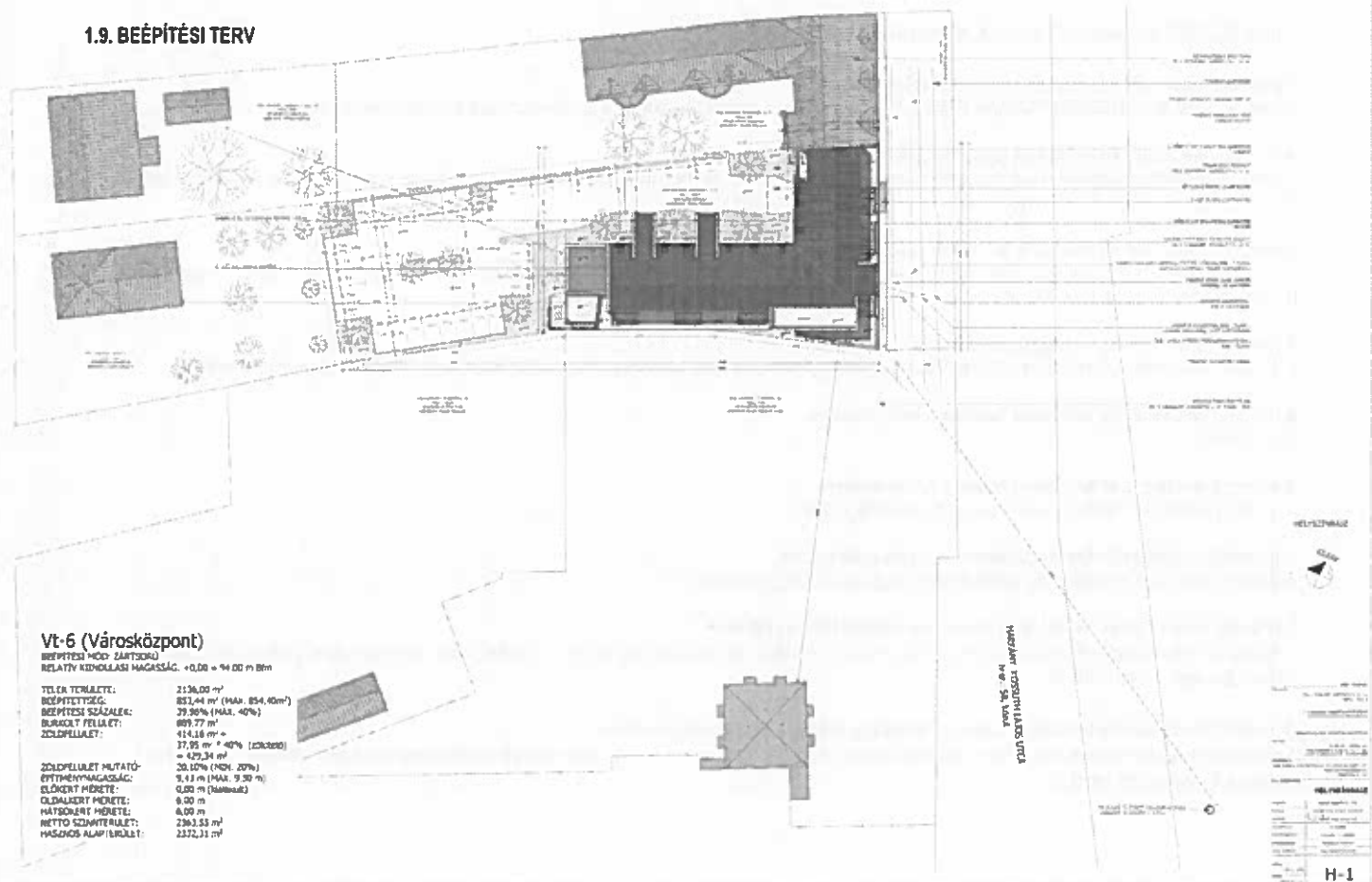
A településrendezési eszközök módosításának eljárásrendje

A javasolt módosítás keretében a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, így a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében lefolytatható, továbbá természetesen lehetőség van az általános eljárásrend alkalmazására is.

Településképi összefüggések

A tervezett építészeti kialakítás a telepítés, tömegalakítás, homlokzati kialakítás és anyaghasználat tekintetében egyaránt törekedett az illeszkedés általános követelményeinek és a Harkány Város Településképi védelméről szóló 9 /2018 (V.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak betartására. A településképi rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „a homlokzati felületen növényfal létesíthető, a közterületről nem látható, az utcaképet nem zavaró módon.” A tervezett építészeti koncepció része a homlokzatot tagoló, keskeny növényfal sávok kialakítása a keleti- és déli homlokzaton, ezért a beruházáshoz kapcsolódóan szükségessé **megvizsgálni – és szükség szerint kiegészíteni – a településképi rendeletben szereplő, a homlokzati zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat.** Az építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódóan településképi véleményezési eljárás lefolytatása is szükséges.

1.9. BEÉPÍTÉSI TERV



A tervezett fejlesztés helyszínrajza (készítette: Németh Tamás)

1.10. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA, KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A tervezett módosítás és beruházás hatása az élővilágra

A tervezett beruházás a település főutcáján, belterületi, kivett ingatlanon történik. A módosítás az élővilágra negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás tájképi hatása

A tervezett beruházás belterületi, kivett ingatlanon történik, a környezetében jellemző beépítési paraméterekhez illeszkedő megjelenéssel. A fejlesztés tájképi értékek megjelenését nem befolyásolja, azokra negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás levegőkörnyezeti hatása

A tervezett beruházás – az építkezés idején természetesen felmerülő szálló por kivételével - levegőkörnyezeti szempontból negatív hatást nem gyakorol. A tervezett zöldhomlokzati elemek a levegőkörnyezetre pozitív hatást gyakorolnak.

A tervezett módosítás és beruházás zajhatása

A tervezett beruházás – az építkezés idején természetesen felmerülő zajhatás kivételével - zajszint szempontjából negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a földtani közegre

Nem releváns.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a felszíni vizekre

A tervezett beruházás a felszíni vizekre negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása a felszín alatti vizekre

A tervezett beruházás a felszín alatti vízkészletekre negatív hatást nem gyakorol.

A tervezett módosítás és beruházás hatása az természetvédelmi értékekre

A módosítási területen védett természeti érték (természetvédelmi terület, helyi tájérték, helyi védelem alatt álló természeti érték) nem található, így ezeknek sérülési lehetősége sem merül fel.

A tervezett módosítás és beruházás hatása az örökségvédelmi és egyéb művi értékekre

A módosítási területen védendő művi érték (régészeti lelőhely, műemlék, helyi egyedi vagy területi védelem alatt álló objektum) nem található, így ezeknek sérülési lehetősége sem merül fel.

1.11. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházás a város központi helyszínén évek óta meglévő, a településképet negatívan befolyásoló felhagyott épületszerkezet hasznosítását célozza.

Az építészeti koncepció az ingatlan településszerkezeti helyzetének figyelembevételével, a települési szövethez illeszkedő léptékben és tömegalakítással készült.

Az épület telepítése kapcsán felmerült a Helyi Építési Szabályzat módosításának szükségessége, mely a dokumentációban részletesen bemutatottak szerint településrendezési szempontból támogatható és javasolt.

A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet (a kialakult földhivatali állapottal való összhang megteremtése), a szabályozási tervet, valamint a HÉSZ normaszövegét érinti. A homlokatzárási tekintetében szükséges felülvizsgálni a településképi rendelet vonatkozó előírásait.

A módosítás környezeti és egyéb hatásai vizsgálatra kerültek és megállapítható, hogy a beruházás a természeti és a művi környezetre negatív hatást nem gyakorol.



Tárgy: Munkamegosztási megállapodások
jóváhagyása

Melléklet: Megállapodás-tervezetek

ELŐTERJESZTÉS

HARKÁNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, VÁROSFEJLESZTÉSI, KULTURÁLIS ÉS IDEGENFORGALMI BIZOTTSÁGÁNAK

2025. szeptember 19-i ülésére

ELŐTERJESZTŐ:	Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:	Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző
AZ ÜGYBEN KORÁBBAN HOZOTT HATÁROZAT/HATÁLYOS RENDELET:	45/2020. (III.13.) k.t. határozat
SZÜKSÉGES DÖNTÉS: HATÁROZAT/RENDELET	határozat
SZÜKSÉGES TÖBBSÉG:	Egyszerű többség
TERJEDELEM:	2 oldal előterjesztés Melléklet: Megállapodás-tervezetek
TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:	
POLGÁRMESTER LÁTTA:	

ELŐTERJESZTÉS: Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottságának 2025. szeptember 19. napján tartandó ülésére

ELŐTERJESZTÉS CÍME: Munkamegosztási megállapodások jóváhagyása

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző

MELLÉKLET: Megállapodás-tervezetek

Tisztelt Bizottság!

Harkány Város Önkormányzata, a Harkányi Horvát Nemzetiségi Önkormányzat, a Harkányi Német Nemzetiségi Önkormányzat, a Harkányi Szerb Nemzetiségi Önkormányzat és a Harkányi Körzeti Óvodai Társulás bevételeivel és kiadásaival kapcsolatban a tervezési, gazdálkodási, ellenőrzési, finanszírozási, adatszolgáltatási és beszámolási feladatok ellátásáról az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 6/C. §-a alapján a Harkányi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) gondoskodik.

Az Áht. 10. § (4a)-(4b) bekezdései alapján a Hivatal látja el a gazdasági szervezet Ávr. 9. § (1) bekezdésében meghatározott feladatait Harkány Város Önkormányzata irányítása alá tartozó Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és Sportcsarnok, és a Harkányi Körzeti Óvodai Társulás irányítása alá tartozó Harkányi Óvoda, Mini Bölcsőde és Konyha vonatkozásában a munkamegosztási megállapodásban foglaltak szerint.

A Harkányi Körzeti Óvodai Társulás, valamint a fent említett két intézmény vonatkozásában 2020. március hó 13. napján megtartott rendkívüli ülésén a képviselő-testület döntött a munkamegosztási megállapodások jóváhagyásáról.

A fent hivatkozott jogszabályok alapján azonban megállapítható, hogy a Társulás vonatkozásában munkamegosztási megállapodás elfogadása nem szükséges; az intézmények vonatkozásában pedig az eltelt időszakra, jogszabályi változásokra, és a munkaszervezetben bekövetkezett változásokra tekintettel a munkamegosztási megállapodás felülvizsgálata vált szükségessé. A felülvizsgálatot indokolta az is, hogy 2025. augusztus hó 01-jei hatállyal jegyzői utasítás keretében új gazdálkodási szabályzat került kiadásra, melynek része kell legyen a Harkányi Polgármesteri Hivatal és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek közötti munkamegosztási megállapodás.

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról rendelkező 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) 9. § (5a) bekezdése alapján:

„A munkamegosztási megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy az (1) bekezdés szerinti feladatok közül melyik feladatot melyik költségvetési szerv látja el. Egy feladatra csak egy költségvetési szerv jelölhető ki. Az irányító szerv az önkormányzati hivatalt külön gazdasági szervezet nélkül is kijelölheti az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ellátására. A munkamegosztási megállapodást az irányító szerv hagyja jóvá.”

Az Ávr. 5. § (1) bekezdése előírja:

„(1) A gazdasági szervezet

- a) a költségvetés tervezéséért, az előirányzatok módosításának, átcsoportosításának és felhasználásának (a továbbiakban együtt: gazdálkodás) végrehajtásáért, a finanszírozási, adatszolgáltatási, beszámolási és a pénzügyi, számviteli rend betartásáért, és*
- b) a költségvetési szerv és a hozzá rendelt költségvetési szervek működtetéséért, a használatában lévő vagyon használatával, védelmével összefüggő feladatok teljesítéséért felelős szervezeti egység.”*

Fenti tartalmi elemeknek és a kialakult gyakorlatnak megfelelően elkészült a munkamegosztási megállapodás tervezete a Harkányi Polgármesteri Hivatal és a Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és Sportsarnok, valamint a Harkányi Polgármesteri Hivatal és a Harkányi Óvoda, Bölcsőde, Mini bölcsőde és Konyha között.

A képviselő-testület az irányító szerve a Harkányi Polgármesteri Hivatalnak, valamint a Kiss József Könyvtár, Művelődési ház és Sportsarnoknak, ezért mindkét munkamegosztási megállapodás jóváhagyásáról dönteni szükséges. A Harkányi Óvoda, Bölcsőde, Mini bölcsőde és Konyha vonatkozásában még a Harkányi Körzeti Óvodai társulás jóváhagyása is szükséges.

Tisztelettel kérem a Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjenek elfogadni!

Határozati javaslat

Munkamegosztási megállapodások jóváhagyásáról

- 1) Harkány Város Önkormányzat Pénzügyi, Városfejlesztési, Kulturális és Idegenforgalmi Bizottsága javasolja a képviselő-testületnek, hogy a munkamegosztási megállapodások elfogadásáról a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervekkel szóló, 45/2020. (III. 13.) számú képviselő testületi határozatát vonja vissza.
- 2) A Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, mint a Harkányi Polgármesteri Hivatal, valamint a Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és Sportsarnok irányító szerve a Harkányi Polgármesteri Hivatal, mint gazdasági szervezet és a Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és Sportsarnok közötti munkamegosztási megállapodást a melléklet szerinti tartalommal hagyja jóvá.
- 3) A Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, mint a Harkányi Polgármesteri Hivatal irányító szerve a Harkányi Polgármesteri Hivatal, mint gazdasági szervezet és a Harkányi Óvoda, Bölcsőde, Mini bölcsőde és Konyha közötti munkamegosztási megállapodást a melléklet szerinti tartalommal hagyja jóvá.
- 4) A Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy kérje fel a jegyzőt és az intézményvezetőt, hogy a munkamegosztási megállapodás aláírása iránt intézkedjenek. A Bizottság javasolja a képviselő-testületnek, hogy kérje fel továbbá a jegyzőt, hogy a Harkányi Körzeti Óvodai társulás társulási tanácsa elé a munkamegosztási megállapodást jóváhagyás céljából terjessze be.

Határidő: azonnal

Felelős: jegyző, intézményvezető

Harkány, 2025.09.15.

Bacsáné dr. Kajdity Petra sk.
jegyző

Munkamegosztási megállapodás

a munkamegosztás és felelősségvállalás rendjéről

Amely létrejött a Harkányi Polgármesteri Hivatal (székhely: 7815 Harkány, Petőfi Sándor u. 2-4., adószám: 15331249-1-02, KSH számjel: 15331249-8411-325-02, törzsszám: 331241, képviseli: Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző), mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: Hivatal) és a

Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és sportcsarnok (székhely: 7815 Harkány, Kossuth L. u. 2/A., adószám: 16626139-2-02, PIR szám, 630719 KSH számjel: 16626139-9111-322-02, képviseli: Alsó Tamás intézményvezető) mint gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: Intézmény) közötti munkamegosztásról, gazdálkodásra, felelősségvállalásra vonatkozóan.

A munkamegosztási megállapodás megkötésére az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm.rendelet (továbbiakban: Ávr.) 9. § (5a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján került sor, figyelembe véve az Ávr. 9. § (1) bekezdésében előírt szempontokat.

1. Az együttműködés általános szempontjai

- 1.1. A Hivatal a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére ellátja az Ávr. 9. § (5a) bekezdés alapján a költségvetés tervezése, az előirányzatok módosítása, átcsoportosításának és felhasználásának (a továbbiakban együtt: gazdálkodás) végrehajtását, felelős a finanszírozási, adatszolgáltatási, beszámolási és a pénzügyi, számviteli rend betartásáért, és a költségvetési szerv és a hozzá rendelt költségvetési szervek működtetéséért, a használatában lévő vagyon használatával, védelmével összefüggő feladatok teljesítéséért.
- 1.2. A munkamegosztási megállapodás célja, hogy a munkamegosztás és felelősségvállalás szakszerű rendjének szabályozása a hatékony, szakszerű és takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeit teremtsen meg.
- 1.3. Az intézmény szakmai célú költségvetési keretekkel rendelkezik, amelyek felett kötelezettségvállalási, teljesítésigazolási, utalványozási joggal és felelősséggel bír. A szakmai alapfeladat ellátásához szükséges szakmai szervezeti egységgel (egységekkel) rendelkezik, továbbá egyes adminisztratív, szellemi támogató feladatokat is – e célt szolgáló külön szervezeti egység nélkül – elláthat.
- 1.4. A munkamegosztási megállapodás nem sértheti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv szakmai döntéshozó szerepét.
- 1.5. A Polgármesteri Hivatal és a kapcsolódó költségvetési szervek önálló bankszámlával és házipénztárral rendelkeznek.
- 1.6. A gazdálkodás során felmerülő kiadásait és bevételeiket, saját nevükre szóló bizonylatok alapján a Harkányi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya kezeli.
- 1.7. Mindazokat a gazdasági feladatokat, amelyeknek szervezeti és személyi feltételei a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervnél nincsenek meg, köteles a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv ellátni.
- 1.8. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztálya útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételét.

1.9. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdálkodás szabályzásához iránymutatást ad a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére, az erre vonatkozó szabályzatai a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is érvényesek.

1.10. A 4. pontban foglaltakat a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv elsősorban érvényesítési, ellenjegyzési jogkörének gyakorlásán keresztül és más a gazdasági folyamatokba épített belső ellenőrzési (FEUVE) feladatainak ellátása során biztosítja.

2. Az együttműködés feladatai a gazdálkodás során

2.1. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdálkodás szabályait az alábbi (az intézményre is kiterjesztett hatályú) szabályzatokban rögzíti. A szabályzatban foglaltak betartása kötelező.

- a.) Számviteli politika
- b.) Számlarend
- c.) Az eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata
- d.) Az eszközök és források értékelésének szabályzata
- e.) Felesleges vagyontárgyak hasznosításának, selejtezésének szabályzata
- f.) Pénzkezelési szabályzat
- g.) Gazdálkodási szabályzat
- h.) Önköltség számítási szabályzat

2.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyéb szabályzatainak jóváhagyására a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv intézmény vezetője jogosult, kivéve az SZMSZ-t, amelyet az irányító szerv vagy annak megbízottja hagy jóvá.

2.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervvel együttműködve figyelemmel kíséri az éves költségvetés teljesítését, és elemzéseket készít a következő évi költségvetési javaslat összeállításához.

2.4. Az éves költségvetés összeállításához a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervek vezetőivel áttekinti a következő évre vonatkozó feladatokat. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv közli az irányító szerv konkrét tervezési követelmények meghatározására vonatkozó részletes előírásokat.

2.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv információt szolgáltatnak

- az ellátottságra jellemző naturális mutatószámok alakulásáról, állami normatívák igényléséhez/lemondásához szükséges mutatókról,
- az intézmény többéves kihatású kötelezettségekről.

2.6. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv segíti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek vezetői által felvázolt szakmai feladatok pénzügyi igényeinek megállapítását, illetve a feltételrendszerének a meghatározását.

2.7. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv előkészíti a tárgyalást a Polgármesteri Hivatal pénzügyi osztályvezetője és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek intézményvezetői között a költségvetési egyeztető tárgyalásra oly módon, hogy a hatáskörében lévő információkat ehhez a rendelkezésre bocsátja. Az egyeztető tárgyalás megtörténtéről feljegyzés készül.

2.8. Az irányító szerv által jóváhagyott költségvetési rendelet/határozat alapján a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv véglegesítik az éves költségvetési előirányzatokat.

2.9. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a költségvetését a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv készíti el, a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek az Önkormányzati költségvetésben külön-külön elemi költségvetéssel rendelkeznek.

2.10. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a költségvetési rendelet megalkotása után intézményenként felvezeti az előirányzat-nyilvántartásokat kormányzati funkció, adott esetben szakfeladat, rovatonkénti bontásban és ezt a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv rendelkezésére bocsátja.

2.11. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv az irányító szerv által a költségvetési rendeletében/határozatában az alapfeladatai ellátásához jóváhagyott személyi juttatások és az azokhoz kapcsolódó járulékok, illetve egyéb közterhek előirányzatain túlmenően rendelkezik a dologi kiadások, ezen belül a készletbeszerzés felett. A további előirányzatok felett a rendelkezési jogosultság a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szervet illeti meg.

2.12. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a számára a saját költségvetésében meghatározott előirányzatok felhasználásáért felel, ezen felül köteles feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon gondoskodni, hogy a biztosítsa a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv költségvetésében a részére megállapított előirányzatok takarékos felhasználásáról.

2.13. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője felelős a jóváhagyott költségvetési előirányzatok betartásáért, amely a jóváhagyott saját bevételi előirányzatok teljesítésének kötelezettségét és a kiadási előirányzatok felhasználásának jogosultságát foglalja magában.

3. Az éves költségvetési előirányzatok megváltoztatása/módosítása

3.1. Az előirányzatok módosításával kapcsolatos mindenkor eljárási rendet az irányító szerv költségvetési rendelete/határozata tartalmazza.

3.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az előirányzat megváltoztatásra vonatkozó szándékát írásban megküldi a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv pénzügyi osztályvezetője és jegyzője felé, megjelölve a kormányzati funkciót, rovatot, valamint az / Ft-ot.

3.3. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a saját hatáskörben végrehajtott előirányzat-módosításról 5 napon belül köteles a hivatal pénzügyi osztályvezetőjét és a jegyzőt tájékoztatni. Az előirányzat-módosítást a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyidejű tájékoztatásával a Polgármesteri Hivatal kezdeményezheti, melyben megjelöli annak fedezetét (átvett pénzeszköz, bevételi többlet stb.) és a kiadási előirányzatot, melyre a felhasználás történik.

3.4. Az irányító szerv által elrendelt előirányzat módosítások költségvetésen történő átvezetéséért a kijelölt költségvetési szerv vezetője által felhatalmazott dolgozó a felelős.

3.5. Az előirányzat módosítás nyilvántartását saját szerkesztésű nyilvántartás alkalmazásával a kijelölt szerv pénzügyi osztály vezeti.

4. A kiadások teljesítése, bevételek beszedése

4.1. A pénzgazdálkodás rendjét, a kötelezettségvállalás, az ellenjegyzés, az érvényesítés és az utalványozás részletes szabályait a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is hatályos Gazdálkodási szabályzat tartalma szerint a következők figyelembevételével teheti meg.

4.2. A kötelezettségvállalás és utalványozás jogkör a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetőjét (intézményvezető) valamint helyettesét illeti meg. Az érvényesítés minden esetben a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv feladata. A kötelezettségvállalást minden esetben meg kell előznie a pénzügyi ellenjegyzésnek, ami a Polgármesteri Hivatal pénzügyi osztályvezetőjének, valamint az általa írásban megbízott ügyintézőnek a feladata.

A kötelezettségvállalások rendjének részletes szabályait a gazdálkodási szabályzatnak megfelelően kell gyakorolni.

4.3. A kötelezettségvállalást követően gondoskodni kell annak nyilvántartásba vételéről. A kötelezettségvállalások, más fizetési kötelezettségek nyilvántartásra vonatkozó szabályokat a 4/2013. (I.11.) Korm.rendelet 14. számú melléklete rögzíti.

A kötelezettségvállalások nyilvántartását folyamatosan, naprakészen kell vezetni. A nyilvántartást a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselője az ASP integrált könyvviteli programban vezeti. A kötelezettségvállalás nyilvántartó – nyilvántartás adatai alapján – haladéktalanul köteles jelezni a pénzügyi osztályvezető felé, ha valamelyik kiemelt előirányzat a kötelezettségvállalások következtében teljes egészében lekötésre került.

4.4. A teljesítés igazolása:

4.4.1. A teljesült kötelezettségvállalás teljesítésigazolása a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata. A teljesítésigazolásra jogosult személyeket a gazdálkodási szabályzat rögzíti. A teljesítésigazolás módja:

- Az eredeti számlát kézjegyével látja el, és rávezeti a „A teljesítést igazolom” szöveget és dátumot, aláírását, ebben az esetben „A teljesítést igazolom” szövegbélyegző alkalmazásával is rákerülhet a bizonylatra, vagy

- az ASP program által előállított teljesítésigazolás dokumentum aláírásával.

4.4.2. Eszközvásárlás esetén a számlák egy másolati példánya a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervnél marad.

4.4.3. Az érvényesítés, az utalványozás, a pénzügyi ellenjegyzés részletes rendjét, módját a gazdálkodási szabályzat rögzíti, melynek rendelkezései kiterjednek a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is.

4.4.4. A tárgyi eszköz megrendelések, beszerzések elvégzése előtt a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv beszerzési kérelmet kell, hogy kiállítsanak, vagy megrendelő, illetve szerződés tervezetet kell, hogy benyújtsanak, amit a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a pénzügyi, likviditási pozíció függvényében pénzügyileg ellenjegyez.

A kifizetés ellenjegyzését megtagadhatja, ha valamilyen szabálytalanságot észlel, vagy a fedezete nem áll rendelkezésre, erről azonban a gazdasági szervezettel nem rendelkezőt haladéktalanul köteles értesíteni.

4.4.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező szerv által

- nyújtott szolgáltatásokról,
- teljesített értékesítésekről

nyugtát/számlát kell kibocsátani.

Az intézménynél az ASP számítógépes számlázó-programmal történik a számlázás.

A kibocsátott számlák aláírás nélkül is hitelesek, aláírásukra nem kerül sor.

A kibocsátott (kimenő) – nem készpénzfizetési – számlákról az ASP számítógépes programmal folyamatosan, költségvetési szervként külön-külön nyilvántartást kell vezetni.

A nyilvántartás vezetéséért a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő a felelős.

A kimenő számlák nyilvántartását vezető személynek a határidőre ki nem egyenlített számlákról tájékoztatni kell, a fenntartó képviselőjét a tárgynegyedévet követő hónap 15. napjáig.

5. Pénzkezelés

5.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv székhelyén házipénztár nem működik, kifizetéseinek teljesítése érdekében havonta elszámolásra vesz fel előleget a kiadás konkrét jogcímeihez kötve. Az intézmény egyéb feladataihoz, működéséhez kapcsolódó házipénztára a Polgármesteri Hivatalban működik.

Az elszámolásra felvett előlegből a következő kifizetések teljesíthetők a pénzkezelési szabályzatban meghatározott, jellemzően

- postai szolgáltatás,
- kiküldetési költségek,
- kisösszegű beszerzési, szolgáltatási kiadások,
- reprezentációs kiadások,
- rendezvények alkalmával előadói tevékenységet szolgáltatók részére készpénzben kifizetett díjak.

Az elszámolásra felvett előleg részletes rendjét, módját a hatályos pénzkezelési szabályzat tartalmazza.

5.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv külső pénzkezelési, pénzbeszedő helyként működik, az arra vonatkozó szabályokat (pénzbeszedés jogcímei, bizonylatolása, a beszedett készpénzzel való elszámolás stb.) a kijelölt szerv hatályos pénzkezelési szabályzata rögzíti.

5.3. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv kifizetést, az irányító szerv által a költségvetési rendeletben/határozatban jóváhagyott előirányzatok mértékéig teljesíthet.

6. Előirányzat felhasználás

6.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője önálló munkáltatói jogkört gyakorol. A bér gazdálkodási jogkörét korlátozza azonban, hogy az álláscserekből keletkező bér megtakarítást, továbbá a hiányzások miatti bérmaradványt csak a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztályvezetőjével történő egyeztetést követően használhatja fel. A név szerinti, állásonkénti nyilvántartásokat, jelenléti íveket, hiányzásjelentéseket, szabadság nyilvántartásokat stb. az önálló bér gazdálkodási jogköréből eredően a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv (intézmény) köteles vezetni. A személyi juttatások előirányzat

felhasználását (jutalom kifizetése, megbízási díjak kifizetése előtt), egyeztetni a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztályvezetőjével.

6.2. Az irányító szerv által költségvetési rendelettel/határozattal jóváhagyott létszámkerettel a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervgazdálkodók önállóan rendelkeznek.

6.3. A munkaügyi okmányok pontos kitöltéséért és az alkalmazási okirat kellékeiért az intézményvezető felel. A teljes körű számfejtési feladatokat, a szükséges munkaügyi okmányokat kezeli és továbbítja a Kincstár Megyei Igazgatóságához. A munkavállalókkal kapcsolatos társadalombiztosítási ügyek (táppénz, CSED, GYED, GYES stb.) intézése, valamint a nyugdíjazáshoz szükséges dokumentumok összeállítása, törvényben előírt számítások elvégzése, majd továbbítása a Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság felé a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervfeladatát képezi.

7. Könyvvezetés és beszámoló-készítési kötelezettség teljesítése, információ, adatszolgáltatás rendje

7.1. Könyvvezetés

7.1.1. A főkönyvi könyvelést, az előirányzatok és azok módosításának nyilvántartását, továbbá a Korm. rendeletben meghatározott nyilvántartások vezetését, a könyvvezetési és beszámolósi kötelezettség teljesítését a kijelölt költségvetési szerv végzi.

7.1.2. A könyvvezetés a költségvetési számvitelben és a pénzügyi számvitelben történik a 4/2013. (I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Áhsz.) előírásának megfelelően.

7.1.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv teljes körűen – elkülönülten – vezeti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv könyvviteli nyilvántartásait, és vezeti a könyvviteli elszámolások ügyviteli rendjében meghatározott – és az Áhsz.-ben előírt – részletező nyilvántartásokat.

7.1.4. A kijelölt költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője kérésére bármikor, de legalább havonta tájékoztatja az intézményt érintő bevételi és kiadási előirányzatok felhasználásáról. Az irányító szerv költségvetést érintő döntéseiről, intézkedéséről a jegyző azonnal tájékoztatást nyújt.

7.1.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a könyveléshez – a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv könyvviteli elszámolások ügyviteli rendjében alakilag és tartalmilag meghatározott formában – szolgáltatja a bizonylatokat.

7.1.6. A beszámolósi és könyvvezetési kötelezettség teljesítéséhez a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv által szolgáltatott adatok, bizonylatok valóságáért a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője a felelős.

7.1.7. Az általános működéshez és ágazati feladathoz kapcsolódó támogatások elszámolásához szükséges adatlapokat a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv szolgáltatja a kijelölt költségvetési szerv felé. Az alapadatok összesítése után a kijelölt költségvetési szerv információt szolgáltat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya részére.

7.1.8. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vagyoni és pénzügyi helyzetével kapcsolatos könyvvezetési, nyilvántartási, adatszolgáltatási és beszámolósi kötelezettség teljesítése a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályának feladata.

7.1.9. Az intézmény tulajdonában/kezelésében lévő tárgyi eszközök analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti.

7.1.10. A kisértékű eszközök analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti az ASP KATI programban.

7.1.11. Az intézmény tulajdonában/kezelésében lévő egyéb vagyon analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti, az ASP KATI programban.

7.1.12. A könyvviteli mérleg alátámasztását szolgáló leltározás (mennyiségben vagy egyeztetéssel), illetve a leltárfelvétel elvégzése a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata, melyhez a leltárfelvételi ívet, egyéb szükséges dokumentumokat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya bocsátja rendelkezésre.

7.1.13. Az analitikus nyilvántartások szerinti tárgyi eszközök és készletek leltárfelelőse az intézményvezető, aki anyagi felelősséggel tartozik azok fellelhetősége, megóvása érdekében. A leltárfelvétel pontos időpontját, felelőseit és helyszíneit az évenkénti leltározási ütemterv / utasítás tartalmazza.

7.1.14. A selejtezési feladatokon belül a selejtezési javaslatok összeállítása, valamint a selejtezési jegyzőkönyv elkészítése a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata, melyhez a szükséges dokumentumokat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya bocsátja rendelkezésre. A selejtezéssel kapcsolatos egyéb feladatok elvégzése a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya feladata.

7.2. Információáramlás, adatszolgáltatás

7.2.1. A kijelölt költségvetési szerv és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az információáramlás zavartalan és az adatszolgáltatás valóságának biztosítása érdekében havonta személyes megbeszélést tart.

7.2.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv, a kijelölt költségvetési szerv felé a meghatározott időpontokban a következő adatszolgáltatást köteles teljesíteni:

- költségvetési terv összeállításához az intézményi igény benyújtása: a költségvetést megelőző év december 31-ig.
- a költségvetési előirányzatok módosítására vonatkozó igények benyújtása: – az első negyedév kivételével – havonta, a hónap 10. napjáig.
- általános működéshez és ágazati feladatokhoz kapcsolódó támogatások elszámolásához: létszámadatok tekintetében az októberi statisztika elkészülte után,
- kötelezettségvállalások (szerződéskötések) bejelentése a nyilvántartásba vételi kötelezettség miatt: folyamatosan, a kötelezettségvállalás megtörténte után, legkésőbb a következő hó 10.-ig.

A szolgáltatott adatok valóságáért az intézményvezető a felelős.

7.3. Adózás

7.3.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv önálló adóalanyként saját adószámmal rendelkezik.

7.3.2. A Polgármesteri Hivatal a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére a havi, negyedéves és éves bevallásokat elkészíti és továbbítja a NAV felé.

7.3.3. A bevételek készítéséhez az intézménynek a Polgármesteri Hivatal részére adatszolgáltatási kötelezettsége van.

8. Működtetés, tárgyi eszközök karbantartás, felújítás, beruházás, vagyonkezelés

8.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a karbantartási, kisjavítási, érintés- és villámvédelmi stb. felülvizsgálati igény felmérést és koordinálását a Polgármesteri Hivatal városüzemeltetési osztálya végzi az aktuális és felújítási terv alapján.

8.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyes karbantartási feladatainak elvégzését a Harkányi Városgazdálkodási Kft. által, vagy ha indokolt, külső szolgáltató igénybevételével oldja meg.

8.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a közbeszerzési értékhatárokat elérő vagy meghaladó beruházások, felújítások lebonyolítása során az irányító szerv közbeszerzési eljárásokról szóló szabályzatában előírtak figyelembevételével kezdeményezi /vagy/ jelzi a szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatását. A közbeszerzési eljárás lefolytatása során kiemelt figyelmet kell fordítani a közbeszerzésekkel kapcsolatos döntési hatáskörökre, amelyeket a Közbeszerzési szabályzat rögzít.

8.4. A felújítások és az építési jellegű beruházások előkészítése, a kivitelezés végrehajtásának folyamatos ellenőrzése, az elvégzett munka, megrendelés alapján történő átvétele a Polgármesteri Hivatal városüzemeltetési osztálya vagy ezen feladatokkal megbízott köztisztviselőjének a feladata.

8.5. A Polgármesteri Hivatal és az intézmény külön-külön felelnek az általuk vezetett intézmény rendelkezésére bocsátott önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatáért és állagának megőrzéséért.

8.6. Az önkormányzat mindenkor hatályos, vagyongazdálkodásáról szóló rendeletében, továbbá a felesleges vagyontárgyak selejtezéséről szóló szabályzatban és a leltározási és leltárkészítési szabályzatban meghatározott előírásokat betartani kötelesek. A költségvetési szervek a jogszabályokban és az önkormányzat vagyonrendeletében előírt módon az önkormányzat tulajdonában lévő vagyont önállóan használhatják és hasznosíthatják.

8.7. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyes helyiségeinek bérbeadását az irányító szerv engedélyezheti, illetve jogosult a bérleti díj mértékének meghatározására. Bérbeadási tevékenység végzésére kizárólag ennek megtörténte után van lehetőség. A helyiségbérletet bérleti szerződéssel, és a helyiségbérletről kiállított számlával szükséges dokumentálni. A bérbeadási tevékenységért az intézményvezető tartozik felelősséggel.

9. A belső kontrollrendszer és a belső ellenőrzés

9.1. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv, valamint a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az általa vezetett költségvetési szerv vonatkozásában köteles a belső kontrollrendszer keretében kialakítani, működtetni és fejleszteni a kontrollkörnyezetet, a kockázatkezelési rendszert, a kontrolltevékenységeket, az információ és kommunikációs rendszert, továbbá a nyomon követési rendszert.

A belső kontrollrendszer kialakításánál figyelembe kell venni a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.) Korm.rendelet előírásait, továbbá az államháztartásért felelős miniszter által közzétett módszertani útmutatókban leírtakat.

9.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szerv vezetője a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.)

Korm.rendelet 1. mellékletében meghatározottakkal összhangban köteles írásban értékelni a kialakított kontrollrendszer minőségét, melyről a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szervet is tájékoztatja a nyilatkozat megküldésével, legkésőbb a beszámoló az irányító szerv általi elfogadásának időpontjáig.

9.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv, valamint a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervek belső ellenőrzését a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervvel megbízási jogviszonyban lévő (külső szolgáltató) belső ellenőr végzi. Belső ellenőrzésre a kockázatelemzéssel alátámasztott éves belső ellenőrzési tervben meghatározottak szerint kerül sor. A belső ellenőrzés lefolytatásának rendjét a belső ellenőrzési vezető által jóváhagyott belső ellenőrzési kézikönyv tartalmazza.

Hatálybalépés

A megállapodás napjától lép hatályba és az ebben foglaltakat e naptól kezdve kell alkalmazni. Jelen megállapodás határozatlan időre szól.

Harkány, 2025.

Harkányi Polgármesteri Hivatal
Bacsáné dr. Kajdity Petra, jegyző

Kiss József Könyvtár, Művelődési Ház és Sportcsarnok
Alsó Tamás,
intézményvezető

Záradék:

A Harkányi Polgármesteri Hivatal és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv közötti munkamegosztási és felelősségvállalás rendjéről szóló megállapodást a képviselő-testület az Ávr. 9.§ (5a) bekezdésének megfelelően a/2025. (IX.19.) számú határozatával hagyta jóvá.

Baksai Endre Tamás
Harkány Város Önkormányzat, Polgármester

Bacsáné dr. Kajdity Petra
Harkányi Polgármesteri Hivatal, Jegyző

Munkamegosztási megállapodás

a munkamegosztás és felelősségvállalás rendjéről

Amely létrejött a Harkányi Polgármesteri Hivatal (székhely: 7815 Harkány, Petőfi Sándor u. 2-4., adószám: 15331249-1-02, KSH számjel: 15331249-8411-325-02, törzsszám: 331241, képviseli: Bacsáné dr. Kajdity Petra jegyző), mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: Hivatal) és a

Harkányi Óvoda, Bölcsőde, Mini bölcsőde és Konyha (székhely: 7815 Harkány, Dankó Pista utca 7/1, adószám: 16625413-2-02, PIR szám, 630708 KSH számjel: 16625413-8510-322-02, képviseli: Kanizsai-Tóthné Szijártó Anikó intézményvezető) mint gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: Intézmény) közötti munkamegosztásról, gazdálkodásra, felelősségvállalásra vonatkozóan.

A munkamegosztási megállapodás megkötésére az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm.rendelet (továbbiakban: Ávr.) 9. § (5a) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján került sor, figyelembe véve az Ávr. 9. § (1) bekezdésében előírt szempontokat.

1. Az együttműködés általános szempontjai

1.1. A Hivatal a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére ellátja az Ávr. 9. § (5a) bekezdés alapján a költségvetés tervezése, az előirányzatok módosítása, átcsoportosításának és felhasználásának (a továbbiakban együtt: gazdálkodás) végrehajtását, felelős a finanszírozási, adatszolgáltatási, beszámolási és a pénzügyi, számviteli rend betartásáért, és a költségvetési szerv és a hozzá rendelt költségvetési szervek működtetéséért, a használatában lévő vagyon használatával, védelmével összefüggő feladatok teljesítéséért.

1.2. A munkamegosztási megállapodás célja, hogy a munkamegosztás és felelősségvállalás szakszerű rendjének szabályozása a hatékony, szakszerű és takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeit teremtsen meg.

1.3. Az intézmény szakmai célú költségvetési keretekkel rendelkezik, amelyek felett kötelezettségvállalási, teljesítésigazolási, utalványozási joggal és felelősséggel bír. A szakmai alapfeladat ellátásához szükséges szakmai szervezeti egységgel (egységekkel) rendelkezik, továbbá egyes adminisztratív, szellemi támogató feladatokat is – e célt szolgáló külön szervezeti egység nélkül – elláthat.

1.4. A munkamegosztási megállapodás nem sértheti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv szakmai döntéshozó szerepét.

1.5. A Polgármesteri Hivatal és a kapcsolódó költségvetési szervek önálló bankszámlával és házipénztárral rendelkeznek.

1.6. A gazdálkodás során felmerülő kiadásait és bevételeiket, saját nevükre szóló bizonylatok alapján a Harkányi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya kezeli.

1.7. Mindazokat a gazdasági feladatokat, amelyeknek szervezeti és személyi feltételei a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervnél nincsenek meg, köteles a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv ellátni.

1.8. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztálya útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételét.

1.9. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdálkodás szabályzásához iránymutatást ad a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére, az erre vonatkozó szabályzatai a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is érvényesek.

1.10. A 4. pontban foglaltakat a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv elsősorban érvényesítési, ellenjegyzési jogkörének gyakorlásán keresztül és más a gazdasági folyamatokba épített belső ellenőrzési (FEUVE) feladatainak ellátása során biztosítja.

2. Az együttműködés feladatai a gazdálkodás során

2.1. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdálkodás szabályait az alábbi (az intézményre is kiterjesztett hatályú) szabályzatokban rögzíti. A szabályzatban foglaltak betartása kötelező.

- a.) Számviteli politika
- b.) Számlarend
- c.) Az eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata
- d.) Az eszközök és források értékelésének szabályzata
- e.) Felesleges vagyontárgyak hasznosításának, selejtezésének szabályzata
- f.) Pénzkezelési szabályzat
- g.) Gazdálkodási szabályzat
- h.) Önköltség számítási szabályzat

2.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyéb szabályzatainak jóváhagyására a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv intézmény vezetője jogosult, kivéve az SZMSZ-t, amelyet az irányító szerv vagy annak megbízottja hagy jóvá.

2.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervvel együttműködve figyelemmel kíséri az éves költségvetés teljesítését, és elemzéseket készít a következő évi költségvetési javaslat összeállításához.

2.4. Az éves költségvetés összeállításához a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervek vezetőivel áttekinti a következő évre vonatkozó feladatokat. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv közli az irányító szerv konkrét tervezési követelmények meghatározására vonatkozó részletes előírásokat.

2.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv információt szolgáltatnak

- az ellátottságra jellemző természetes mutatószámok alakulásáról, állami normatívák igényléséhez/lemondásához szükséges mutatókról,
- az intézmény többéves kihatású kötelezettségekről.

2.6. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv segíti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek vezetői által felvázolt szakmai feladatok pénzügyi igényeinek megállapítását, illetve a feltételrendszerének a meghatározását.

2.7. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv előkészíti a tárgyalást a Polgármesteri Hivatal pénzügyi osztályvezetője és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervek intézményvezetői között a költségvetési egyeztető tárgyalásra oly módon, hogy a hatáskörében lévő információkat ehhez a rendelkezésre bocsátja. Az egyeztető tárgyalás megtörténtéről feljegyzés készül.

2.8. Az irányító szerv által jóváhagyott költségvetési rendelet/határozat alapján a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv véglegesítik az éves költségvetési előirányzatokat.

2.9. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a költségvetését a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv készíti el, a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a Társulási tanács által elfogadott költségvetéssel rendelkezik.

2.10. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a költségvetési rendelet megalkotása után intézményenként felvezeti az előirányzat-nyilvántartásokat kormányzati funkció, adott esetben szakfeladat, rovatonkénti bontásban és ezt a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv rendelkezésére bocsátja.

2.11. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv az irányító szerv által a költségvetési rendeletében/határozatában az alapfeladatai ellátásához jóváhagyott személyi juttatások és az azokhoz kapcsolódó járulékok, illetve egyéb közterhek előirányzatain túlmenően rendelkezik a dologi kiadások, ezen belül a készletbeszerzés felett. A további előirányzatok felett a rendelkezési jogosultság a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szervet illeti meg.

2.12. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a számára a saját költségvetésében meghatározott előirányzatok felhasználásáért felel, ezen felül köteles feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon gondoskodni, hogy a biztosítsa a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv költségvetésében a részére megállapított előirányzatok takarékos felhasználásáról.

2.13. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője felelős a jóváhagyott költségvetési előirányzatok betartásáért, amely a jóváhagyott saját bevételi előirányzatok teljesítésének kötelezettségét és a kiadási előirányzatok felhasználásának jogosultságát foglalja magában.

3. Az éves költségvetési előirányzatok megváltoztatása/módosítása

3.1. Az előirányzatok módosításával kapcsolatos mindenkor eljárási rendet az irányító szerv költségvetési rendelete/határozata tartalmazza.

3.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az előirányzat megváltoztatásra vonatkozó szándékát írásban megküldi a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv pénzügyi osztályvezetője és jegyzője felé, megjelölve a kormányzati funkciót, rovatot, valamint az / Ft-ot.

3.3. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a saját hatáskörben végrehajtott előirányzat-módosításról 5 napon belül köteles a hivatal pénzügyi osztályvezetőjét és a jegyzőt tájékoztatni. Az előirányzat-módosítást a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyidejű tájékoztatásával a Polgármesteri Hivatal kezdeményezheti, melyben megjelöli annak fedezetét (átvett pénzeszköz, bevételi többlet stb.) és a kiadási előirányzatot, melyre a felhasználás történik.

3.4. Az irányító szerv által elrendelt előirányzat módosítások költségvetésen történő átvezetéséért a kijelölt költségvetési szerv vezetője által felhatalmazott dolgozó a felelős.

3.5. Az előirányzat módosítás nyilvántartását saját szerkesztésű nyilvántartás alkalmazásával a kijelölt szerv pénzügyi osztály vezeti.

4. A kiadások teljesítése, bevételek beszedése

4.1. A pénzgazdálkodás rendjét, a kötelezettségvállalás, az ellenjegyzés, az érvényesítés és az utalványozás részletes szabályait a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is hatályos Gazdálkodási szabályzat tartalma szerint a következők figyelembevételével teheti meg.

4.2. A kötelezettségvállalás és utalványozás jogkör a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetőjét (intézményvezető) valamint helyettesét illeti meg. Az érvényesítés minden esetben a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv feladata. A kötelezettségvállalást minden esetben meg kell előznie a pénzügyi ellenjegyzésnek, ami a Polgármesteri Hivatal pénzügyi osztályvezetőjének, valamint az általa írásban megbízott ügyintézőnek a feladata.

A kötelezettségvállalások rendjének részletes szabályait a gazdálkodási szabályzatnak megfelelően kell gyakorolni.

4.3. A kötelezettségvállalást követően gondoskodni kell annak nyilvántartásba vételéről. A kötelezettségvállalások, más fizetési kötelezettségek nyilvántartásra vonatkozó szabályokat a 4/2013. (I.11.) Korm.rendelet 14. számú melléklete rögzíti.

A kötelezettségvállalások nyilvántartását folyamatosan, naprakészen kell vezetni. A nyilvántartást a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselője az ASP integrált könyvviteli programban vezeti. A kötelezettségvállalás nyilvántartó – nyilvántartás adatai alapján – haladéktalanul köteles jelezni a pénzügyi osztályvezető felé, ha valamelyik kiemelt előirányzat a kötelezettségvállalások következtében teljes egészében lekötésre került.

4.4. A teljesítés igazolása:

4.4.1. A teljesült kötelezettségvállalás teljesítésigazolása a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata. A teljesítésigazolásra jogosult személyeket a gazdálkodási szabályzat rögzíti. A teljesítésigazolás módja:

- Az eredeti számlát kézjeggyével látja el, és rávezeti a „A teljesítést igazolom” szöveget és dátumot, aláírását, ebben az esetben „A teljesítést igazolom” szövegbélyegző alkalmazásával is rákerülhet a bizonylatra, vagy

- az ASP program által előállított teljesítésigazolás dokumentum aláírásával.

4.4.2. Eszközvásárlás esetén a számlák egy másolati példánya a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervnél marad.

4.4.3. Az érvényesítés, az utalványozás, a pénzügyi ellenjegyzés részletes rendjét, módját a gazdálkodási szabályzat rögzíti, melynek rendelkezései kiterjednek a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervre is.

4.4.4. A tárgyi eszköz megrendelések, beszerzések elvégzése előtt a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv beszerzési kérelmet kell, hogy kiállítsanak, vagy megrendelő, illetve szerződés tervezetet kell, hogy benyújtsanak, amit a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a pénzügyi, likviditási pozíció függvényében pénzügyileg ellenjegyez.

A kifizetés ellenjegyzését megtagadhatja, ha valamilyen szabálytalanságot észlel, vagy a fedezete nem áll rendelkezésre, erről azonban a gazdasági szervezettel nem rendelkezőt haladéktalanul köteles értesíteni.

4.4.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező szerv által

- nyújtott szolgáltatásokról,
- teljesített értékesítésekről

nyugtát/számlát kell kibocsátani.

Az intézménynél az ASP számítógépes számlázó-programmal történik a számlázás.

A kibocsátott számlák aláírás nélkül is hitelesek, aláírásukra nem kerül sor.

A kibocsátott (kimenő) – nem készpénzfizetési – számlákról az ASP számítógépes programmal folyamatosan, költségvetési szervként külön-külön nyilvántartást kell vezetni.

A nyilvántartás vezetéséért a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő a felelős.

A kimenő számlák nyilvántartását vezető személynek a határidőre ki nem egyenlített számlákról tájékoztatni kell, a fenntartó képviselőjét a tárgynegyedévet követő hónap 15. napjáig.

5. Pénzkezelés

5.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv székhelyén házipénztár nem működik, kifizetéseinek teljesítése érdekében havonta elszámolásra vesz fel előleget a kiadás konkrét jogcímeihez kötve. Az intézmény telephelyén az étkezési térítési díjak beszedéséhez, illetve a konyha készpénzes kiadásaihoz kapcsolódóan működik házipénztár. Az intézmény egyéb feladataihoz, működéséhez kapcsolódó házipénztára a Polgármesteri Hivatalban működik.

Az elszámolásra felvett előlegből a következő kifizetések teljesíthetők a pénzkezelési szabályzatban meghatározott, jellemzően

- postai szolgáltatás,
- kiküldetési költségek,
- kisösszegű beszerzési, szolgáltatási kiadások,
- reprezentációs kiadások.

Az elszámolásra felvett előleg részletes rendjét, módját a hatályos pénzkezelési szabályzat tartalmazza.

5.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv külső pénzkezelési, pénzbeszedő helyként működik, az arra vonatkozó szabályokat (pénzbeszedés jogcímei, bizonylatolása, a beszedett készpénzzel való elszámolás stb.) a kijelölt szerv hatályos pénzkezelési szabályzata rögzíti.

5.3. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv kifizetést, az irányító szerv által a költségvetési rendeletben/határozatban jóváhagyott előirányzatok mértékéig teljesíthet.

6. Előirányzat felhasználás

6.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője önálló munkáltatói jogkört gyakorol. A bér gazdálkodási jogkörét korlátozza azonban, hogy az álláscserekből keletkező bér megtakarítást, továbbá a hiányzások miatti bérmaradványt csak a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztályvezetőjével történő egyeztetést követően használhatja fel. A név szerinti, állásonkénti nyilvántartásokat, jelenléti íveket, hiányzásjelentéseket, szabadság nyilvántartásokat stb. az önálló bér gazdálkodási jogköréből eredően a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv (intézmény) köteles vezetni. A személyi juttatások előirányzat felhasználását (jutalom kifizetése, megbízási díjak kifizetése előtt), egyeztetni a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv Pénzügyi Osztályvezetőjével.

6.2. Az irányító szerv által költségvetési rendelettel/határozattal jóváhagyott létszámkerettel a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervgazdálkodók önállóan rendelkeznek.

6.3. A munkaügyi okmányok pontos kitöltéséért és az alkalmazási okirat kellékeiért az intézményvezető felel. A teljes körű számfejtési feladatokat, a szükséges munkaügyi okmányokat kezeli és továbbítja a Kincstár Megyei Igazgatóságához. A munkavállalókkal kapcsolatos társadalombiztosítási ügyek (táppénz, CSED, GYED, GYES stb.) intézése, valamint a nyugdíjazáshoz szükséges dokumentumok összeállítása, törvényben előírt számítások elvégzése, majd továbbítása a Nyugdíjbiztosítási Igazgatóság felé a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szervfeladatát képezi.

7. Könyvvezetés és beszámoló-készítési kötelezettség teljesítése, információ, adatszolgáltatás rendje

7.1. Könyvvezetés

7.1.1. A főkönyvi könyvelést, az előirányzatok és azok módosításának nyilvántartását, továbbá a Korm. rendeletben meghatározott nyilvántartások vezetését, a könyvvezetési és beszámolási kötelezettség teljesítését a kijelölt költségvetési szerv végzi.

7.1.2. A könyvvezetés a költségvetési számvitelben és a pénzügyi számvitelben történik a 4/2013. (I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Áhsz.) előírásának megfelelően.

7.1.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv teljes körűen – elkülönülten – vezeti a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv könyvviteli nyilvántartásait, és vezeti a könyvviteli elszámolások ügyviteli rendjében meghatározott – és az Áhsz.-ben előírt – részletező nyilvántartásokat.

7.1.4. A kijelölt költségvetési szerv a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője kérésére bármikor, de legalább havonta tájékoztatja az intézményt érintő bevételi és kiadási előirányzatok felhasználásáról. Az irányító szerv költségvetést érintő döntéseiről, intézkedéséről a jegyző azonnal tájékoztatást nyújt.

7.1.5. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a könyveléshez – a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv könyvviteli elszámolások ügyviteli rendjében alakilag és tartalmilag meghatározott formában – szolgáltatja a bizonylatokat.

7.1.6. A beszámolási és könyvvezetési kötelezettség teljesítéséhez a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv által szolgáltatott adatok, bizonylatok valódiságáért a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője a felelős.

7.1.7. Az általános működéshez és ágazati feladathoz kapcsolódó támogatások elszámolásához szükséges adatlapokat a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv szolgáltatja a kijelölt költségvetési szerv felé. Az alapadatok összesítése után a kijelölt költségvetési szerv információt szolgáltat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya részére.

7.1.8. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vagyoni és pénzügyi helyzetével kapcsolatos könyvvezetési, nyilvántartási, adatszolgáltatási és beszámolási kötelezettség teljesítése a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályának feladata.

7.1.9. Az intézmény tulajdonában/kezelésében lévő tárgyi eszközök analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti.

7.1.10. A kisértékű eszközök analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti az ASP KATI programban.

7.1.11. Az intézmény tulajdonában/kezelésében lévő egyéb vagyon analitikus nyilvántartását a gazdálkodási szabályzatban kijelölt köztisztviselő vezeti, az ASP KATI programban.

7.1.12. A könyvviteli mérleg alátámasztását szolgáló leltározás (mennyiségben vagy egyeztetéssel), illetve a leltárfelvétel elvégzése a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata, melyhez a leltárfelvételi íveket, egyéb szükséges dokumentumokat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya bocsátja rendelkezésre.

7.1.13. Az analitikus nyilvántartások szerinti tárgyi eszközök és készletek leltárfelelőse az intézményvezető, aki anyagi felelősséggel tartozik azok fellelhetősége, megóvása érdekében. A leltárfelvétel pontos időpontját, felelőseit és helyszíneit az évenkénti leltározási ütemterv / utasítás tartalmazza.

7.1.14. A selejtezési feladatokon belül a selejtezési javaslatok összeállítása, valamint a selejtezési jegyzőkönyv elkészítése a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv feladata, melyhez a szükséges dokumentumokat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya bocsátja rendelkezésre. A selejtezéssel kapcsolatos egyéb feladatok elvégzése a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya feladata.

7.2. Információáramlás, adatszolgáltatás

7.2.1. A kijelölt költségvetési szerv és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az információáramlás zavartalan és az adatszolgáltatás valódiságának biztosítása érdekében havonta személyes megbeszélést tart.

7.2.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv, a kijelölt költségvetési szerv felé a meghatározott időpontokban a következő adatszolgáltatást köteles teljesíteni:

- költségvetési terv összeállításához az intézményi igény benyújtása: a költségvetést megelőző év december 31-ig.
- a költségvetési előirányzatok módosítására vonatkozó igények benyújtása: – az első negyedév kivételével – havonta, a hónap 10. napjáig.
- általános működéshez és ágazati feladatokhoz kapcsolódó támogatások elszámolásához: létszámadatok tekintetében az októberi statisztika elkészülte után, a gyermekétkeztetéshez kapcsolódóan havonta, gyermekutaztatáshoz kapcsolódóan havonta, dolgozói létszámadatok, valamint a gyermeklétszám változások az ebr 42-ban történő igénylési, módosítási és elszámolási határidőt megelőzően,
- kötelezettségvállalások (szerződéskötések) bejelentése a nyilvántartásba vételi kötelezettség miatt: folyamatosan, a kötelezettségvállalás megtörténte után, legkésőbb a következő hó 10.-ig.

A szolgáltatott adatok valódiságáért az intézményvezető a felelős.

7.3. Adózás

7.3.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv önálló adóalanyként saját adószámmal rendelkezik.

7.3.2. A Polgármesteri Hivatal a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv részére a havi, negyedéves és éves bevallásokat elkészíti és továbbítja a NAV felé.

7.3.3. A bevételek készítéséhez az intézménynek a Polgármesteri Hivatal részére adatszolgáltatási kötelezettsége van.

8. Működtetés, tárgyi eszközök karbantartás, felújítás, beruházás, vagyonkezelés

8.1. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv a karbantartási, kisjavítási, érintés- és villámvédelmi stb. felülvizsgálati igény felmérést és koordinálását a Polgármesteri Hivatal városüzemeltetési osztálya végzi az aktuális és felújítási terv alapján.

8.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyes karbantartási feladatainak elvégzését a Harkányi Városgazdálkodási Kft. által, vagy ha indokolt, külső szolgáltató igénybevételével oldja meg.

8.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv a közbeszerzési értékhatárokat elérő vagy meghaladó beruházások, felújítások lebonyolítása során az irányító szerv közbeszerzési eljárásokról szóló szabályzatában előírtak figyelembevételével kezdeményezi /vagy/ jelzi a szükséges közbeszerzési eljárás lefolytatását. A közbeszerzési eljárás lefolytatása során kiemelt figyelmet kell fordítani a közbeszerzésekkel kapcsolatos döntési hatáskörökre, amelyeket a Közbeszerzési szabályzat rögzít.

8.4. A felújítások és az építési jellegű beruházások előkészítése, a kivitelezés végrehajtásának folyamatos ellenőrzése, az elvégzett munka, megrendelés alapján történő átvétele a Polgármesteri Hivatal városüzemeltetési osztálya vagy ezen feladatokkal megbízott köztisztviselőjének a feladata.

8.5. A Polgármesteri Hivatal és az intézmény külön-külön felelnek az általuk vezetett intézmény rendelkezésére bocsátott önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatáért és állagának megőrzéséért.

8.6. Az önkormányzat mindenkor hatályos, vagyongazdálkodásáról szóló rendeletében, továbbá a felesleges vagyontárgyak selejtezéséről szóló szabályzatban és a leltározási és leltárkészítési szabályzatban meghatározott előírásokat betartani kötelesek. A költségvetési szervek a jogszabályokban és az önkormányzat vagyonrendeletében előírt módon az önkormányzat tulajdonában lévő vagyont önállóan használhatják és hasznosíthatják.

8.7. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv egyes helyiségeinek bérbeadását az irányító szerv engedélyezheti, illetve jogosult a bérleti díj mértékének meghatározására. Bérbeadási tevékenység végzésére kizárólag ennek megtörténte után van lehetőség. A helyiségbérletet bérleti szerződéssel, és a helyiségbérletről kiállított számlával szükséges dokumentálni. A bérbeadási tevékenységért az intézményvezető tartozik felelősséggel.

9. A belső kontrollrendszer és a belső ellenőrzés

9.1. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv, valamint a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv vezetője az általa vezetett költségvetési szerv vonatkozásában köteles a belső kontrollrendszer keretében kialakítani, működtetni és fejleszteni a kontrollkörnyezetet, a kockázatkezelési rendszert, a kontrolltevékenységeket, az információ és kommunikációs rendszert, továbbá a nyomon követési rendszert.

A belső kontrollrendszer kialakításánál figyelembe kell venni a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.) Korm.rendelet előírásait, továbbá az államháztartásért felelős miniszter által közzétett módszertani útmutatókban leírtakat.

9.2. A gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szerv vezetője a költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII.31.)

Korm.rendelet 1. mellékletében meghatározottakkal összhangban köteles írásban értékelni a kialakított kontrollrendszer minőségét, melyről a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szervet is tájékoztatja a nyilatkozat megküldésével, legkésőbb a beszámoló az irányító szerv általi elfogadásának időpontjáig.

9.3. A gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv, valamint a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervek belső ellenőrzését a gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv költségvetési szervvel megbízási jogviszonyban lévő (külső szolgáltató) belső ellenőr végzi. Belső ellenőrzésre a kockázatelemzéssel alátámasztott éves belső ellenőrzési tervben meghatározottak szerint kerül sor. A belső ellenőrzés lefolytatásának rendjét a belső ellenőrzési vezető által jóváhagyott belső ellenőrzési kézikönyv tartalmazza.

Hatálybalépés

A megállapodás napjától lép hatályba és az ebben foglaltakat e naptól kezdve kell alkalmazni. Jelen megállapodás határozatlan időre szól.

Harkány, 2025.

Harkányi Polgármesteri Hivatal
Bacsáné dr. Kajdity Petra, jegyző

Harkányi Óvoda, Mini bölcsőde és Konyha
Kanizsai-Tóthné Szíjártó Anikó,
intézményvezető

Záradék:

A Harkányi Polgármesteri Hivatal és a gazdasági szervezettel nem rendelkező költségvetési szerv közötti munkamegosztási és felelősségvállalás rendjéről szóló megállapodást a képviselő-testület az Ávr. 9.§ (5a) bekezdésének megfelelően a/2025. (IX.19.) számú határozatával, a társulási tanács/2025. (... .) számú határozatával hagyta jóvá.

Hosszúné Dávid Éva Margit
Harkányi Körzeti Óvodai társulás, elnök

Bacsáné dr. Kajdity Petra
Harkányi Polgármesteri Hivatal, Jegyző

