

**KÉMES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

2022. ÁPRILIS 20-ÁN TARTOTT

NYILVÁNOS ÜLÉSÉNEK

JEGYZŐKÖNYVE

Hozott határozatok száma: 1 db (28/2022.(IV.20.))

Alkotott rendeletek száma: 1 db (2/2022.(IV.21.) A szociális és gyermekvédelmi
ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.)
önkormányzati rendelet módosításáról)

3/2022.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. április 20-án 08:30 órai kezdettel megtartott nyilvános üléséről.

Az ülés helye: Önkormányzati hivatal, Kémes, Kossuth u. 18.

Jelen vannak:

Szolykóné Pfeifer Gabriella	polgármester,
Várdaróci Szilárd	alpolgármester,
Horváth Zoltánné	
Molnár Zsófia	képviselők
Löfflerné Tarr Ágnes	külsős alpolgármester.

Igazoltan távol: dr. Láng Györgyi képviselő.

Tanácskozási joggal jelen van: Kalmárné Dömsödi Ivett aljegyző.

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: szeretettel és tisztelettel köszönti az ülésen megjelenteket. Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel az ülésen a megválasztott képviselők több mint fele megjelent. Kérdezi, hogy a meghirdetett napirenden kívül van-e valakinek új napirendi pont felvételére javaslata.

Az elhangzotthon kívül újabb napirendi pont felvételére nem érkezett javaslat.

A képviselő-testület **egyhangúlag** elfogadta az alábbi napirendet:

N a p i r e n d :

1. Beszámoló a lejárt idejű határozatokról és az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről
Előadó: polgármester
2. Előterjesztés a szociális rendelet módosításáról
Előadó: polgármester
3. A Kémes, Petőfi u. 18-20. ingatlan esetleges értékesítésének meghirdetése
Előadó: polgármester
4. Egyebek

Zárt ülés:

1. Szociális ügyek

./.

A NAPIREND MEGTÁRGYALÁSA

Az első napirendi pont:

(Beszámoló a lejárt idejű határozatokról és az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről)

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: Ibolya mennyire számíthatunk a doktornőre?

Horváth Zoltánné képviselő: ha nem fél 8-ra tesszük az ülést...

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: a múltkor délután volt, de az sem volt jobb, te is elfáradtál, ő is. Rendezvényekre sem jár. Tud róla, hogy lemondhat? Ne legyen neki méltatlan, hogy itt kell lennie. A következő ülésen megkérdezem tőle.

Horváth Zoltánné képviselő: szerintem, ha tudta volna, átszervezte volna a programját és itt lenne.

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: 1. A múltkor beszéltünk a megszűnt Országos Cigány Misszió ellátásáról. Annyi történt, hogy a Villányi Családsegítő felvette rész munkaidőben a Nyaka Bettit. Ez később akár teljes 8 órás állás is lehet.

2. Beadtuk a REKI-t.

3. A múltkori ülésen vettük fel a Tönkö Katalint, 2022.03.16-ával megkezdte a munkáját. Halász Norbert pont azon a héten lebetegedett, most is beteg, műtötték.

4. A játszótér elkészült, de vannak még simítások rajta. Az nem a pályázat része, ezek már pluszok, például a csúszda TÜV tanúsítványa, ütéscsillapítója. A pályázat elszámolása még folyamatban van.

Lényeget érintő kérdés, hozzászólás, vélemény: a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

A képviselő-testület a beszámolót alaki határozathozatal nélkül tudomásul vette.

A második napirendi pont:

(Előterjesztés a szociális rendelet módosításáról)

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: költségvetéskor mondtam, hogy 9 millió Ft lett a szociális keret. A lakásfenntartási támogatást már felemeltük 5e Ft-ra. Most a szennyvízköltség támogatást és a kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását tettük bele. Kérdeztem a Császár doktort, ő mondta, hogy 10-20 ezer Ft között mozog az ivartalanítási költség az állat súlyától függően.

Lényeget érintő kérdés, hozzászólás, vélemény:

Horváth Zoltánné képviselő: kutyaoltás költségét esetleg belevenni?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: meglátjuk mennyi lesz a szociális keretünk. Idén már volt kutyaoltás és csak gond lesz, hogy ők kimaradnak.

Horváth Zoltánné képviselő: a felsőoktatási ösztöndíjon nem lehet emelni?

Kalmárné Dömsödi Ivett aljegyző: inkább legyen saját ösztöndíj rendszeretek.

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: ki kell dolgozni a feltételeket.

Több lényeges érintő kérdés, hozzászólás, vélemény: a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

A képviselő-testület **négy igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül** a következő rendeletet alkotta meg:

2/2022.(IV.21.) számú önkormányzati rendelet:

Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a melléklet szerinti szövegezéssel elfogadta a szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 2/2022.(IV.21.) önkormányzati rendeletét.

Határidő: azonnal

Felelős: képviselő-testület

A harmadik napirendi pont:

(A Kémes, Petőfi u. 18-20. ingatlan esetleges értékesítésének meghirdetése)

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: Régert Józsefet kértem fel értékbecslésre, de ő inkább ajánlott egy másik céget, végül ők készítették el a becslést. A piaci alapú érték: 14.400.000.- Ft. A költségalapú érték: 18.600.000.- Ft. Teljesen az önkormányzat tulajdona, nincs már folyamatban per. Az ingatlan állapota olyan, hogy pályázattal sem tudnánk vele mit kezdeni. Több 10 millió Ft kell hozzá. Ezért gondoltam, hogy talán értékesíthetnénk. A vagyonrendelet szerint értékbecslés kell, az most megvan. Hirdessük meg, meglátjuk mi lesz! Irányárban gondolkodtam és kérni kell egy rövid cél bemutatást, hogy milyen elképzelése van, mit valósítana meg az ingatlanon. A 2 szám ismeretében 19 millióval íránk ki az irányarat.

Lényeges érintő kérdés, hozzászólás, vélemény:

Löfflerné Tarr Ágnes külsős alpolgármester: ha valaki olyan jelentkezik, aki itt hosszabb távon működne és esetleg még munkahelyeket is teremt, az jó lenne.

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: a főépületet sürgősen rendbe kell tenni. Sok kiadásunk várható még, ott a terület karbantartás, a szemét elszállítása, ezek is több 100 ezer Ft-os kiadások. 2022. május 10. lehetne a beadási határidő.

Molnár Zsófia képviselő: szociális otthon lenne a legjobb.

Több lényeges érintő kérdés, hozzászólás, vélemény: a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

A képviselő-testület **három igen szavazattal, egy tartózkodás és ellenszavazat nélkül** a következő határozatot hozta meg:

28/2022.(IV.20.) számú Kt. h a t á r o z a t:

Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíteni kívánja az önkormányzat tulajdonát képező Kémes, Petőfi u. 18-20. számú „malom” ingatlanját. A testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésének kiírására azzal, hogy az értékesítés irányára 19 millió Ft, az ajánlatok benyújtási határideje 2022. május 10. A vevőről a benyújtott vételi ajánlatok alapján a képviselő-testület fog dönteni.

Határidő: kiírás szerint

Felelős: képviselő-testület

A negyedik napirendi pont:

(Egyebek)

1. Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: Fesztivál megbeszélés. 2022.07.07-07.10-ig tart a VII. Bököz Fesztivál. Csütörtökön Rátonyi Róbert és Dolhai Attila a fellépő, a színpadot a Váczi-házhoz tervezik. Pénteken színpadi produkció nincs, csak a kiállítások. Pénteken, Szaporcán lesznek a koncertek. Vasárnap Szulák Andrea, Szarka Gyula szerepel nálunk. Szombaton szintén Szaporcán lesznek koncertek. A katolikus templomban Bogányi művész úr zongora bemutatója, a református templomban Zentai Tünde előadása lesz. A néprajzi tanösvényt nekünk kell kialakítani, mivel a mi ötletünk volt. Meghívhatjuk a Villóiakat, zene, tánc, ének, bemutatkozás erejéig. Ki tudjuk állítani a népviseleti ruhákat. Június 2-án sajtótájékoztató lesz Budapesten, helyszín még nincs.

2. Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: Falunap: kiment a meghívó. A fellépőket pályázatból fizetjük. A Dj. Szicsát és a biztonsági szolgálatot kell fizetni, ez 95+75 ezer Ft, plusz az ebéd kiadásai (3 bográcsban 2 vad és 1 sertéspörkölt készül). Az ugrálóvár 50 ezer Ft. A tálaláshoz kell segítség, azt még meg kell szervezni.

Horváth Zoltánné képviselő: az ebéd alatt lesz zene? Meddig lehet ebédelni, mert a program miatt lehet, hogy valaki később jönne.

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: addig lehet enni, amíg el nem fogy.

3. Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: A falugondnoki programról kellene beszélni. 3 gyerek jár focizni Harkányba. Most a Kata helyettesíti a Norbit, napi 10 órát dolgozik. Munkakeretben van felvéve, így is kompenzálni kell. A buszunk 12-40 hét mire megérkezik, addig a Suzuki van. Arra gondoltam heti 2 fix napot hirdessünk, pl.: kedd, csütörtök Pécs, illetve Siklós, orvoshoz menni.

Löfflerné Tarr Ágnes külsős alpolgármester: ha meg lesz a busz, akkor a 17 személyes megy 1 emberrel?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: ha így lesz igény, akkor igen.

Horváth Zoltánné képviselő: arra vigyázzunk, hogy a szolgáltatások ne fejlődjenek vissza! Emiatt nem tartom célszerűnek, hogy vidéken vegyünk igénybe gyógyszerátart.

4. Molnár Zsófia képviselő: lesz-e színházi előadás?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: egyelőre nem tudok róla.

Molnár Zsófia képviselő: remélem az érdeklődés hiánya miatt nem fog megszűnni.

5. Horváth Zoltánné képviselő: a járda pályázat be van fejezve?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: még jönniük kell, de az időjárás miatt nem jöttek, azóta nem egyeztettünk új időpontot.

6. Horváth Zoltánné képviselő: szervezzünk egészségügyi szűrést? Megvan-e még a szűrőbusz, ami régen járt?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: jó, szervezd meg!

7. Horváth Zoltánné képviselő: nincs pályázat, hogy szelektív kukákat juttassunk a lakosságnak? A gyűjtő tele, és borzasztóan néz ki a környéke. Ez jót tenne a fenntartható fejlődésnek.

8. Horváth Zoltánné képviselő: A fesztivál programok költségvetését nem az önkormányzat kezeli?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: csak azt, ami rajtuk folyik át.

9. Molnár Zsófia képviselő: az ingyen cipősről tudunk valamit, ki lehetett a feljelentő?

Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: évek óta foglalkozik a cég ezzel, most voltak második alkalommal Kémesen. Két hete jött a telefon a Népegészségügyi Osztálytól: ki ez a cég? Megválaszoltam. Majd kivizsgálják. Biztos volt engedélyük, nekünk ezt nem dolgunk vizsgálni.

Molnár Zsófia képviselő: szomorú, hogy az ilyen jó szándékú dolgot is feljelentik Kémesen.

10. Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester: nem mindenki találkozott még személyesen a falugondnokkal, ezért megkértem, jöjjön és mutatkozzon be.

Tönkő Katalin falugondnok: bemutatkozik, röviden összefoglalja eddigi munkahelyeit, miért jelentkezett az állásra és az elmúlt egy hónap falugondnokként szerzett tapasztalatait.


Több lényeges érintő kérdés, hozzászólás, vélemény: a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

Több napirendi pont a képviselő-testület nyilvános rendkívüli ülésén nem szerepelt, a polgármester a nyilvános ülést 10.05 órakor bezárta és zárt ülés tartását rendelte el.

Kmf.


Szolykóné Pfeifer Gabriella
polgármester




Kalmárné Dömsödi Ivett
aljegyző


Várdaróci Szilárd
jegyzőkönyv-hitelesítő



Kémes község polgármesterétől

MEGHÍVÓ

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 45. § -ában kapott felhatalmazás alapján meghívom Önt **2022. április 20-án (szerda) 8:30 órakor** kezdődő testületi ülésre.

Az ülés helye: Kémes, Kossuth utca 18.

Javasolt napirend:

1. Beszámoló a lejárt határidejű határozatokról és az előző ülés óta tett fontosabb intézkedésekről
ea: polgármester
2. Előterjesztés szociális rendelet módosításáról
ea: polgármester
3. A Kémes, Petőfi u. 18-20 ingatlan esetleges értékesítésének meghirdetése
ea: polgármester
4. Egyebek

Zárt ülés:

1. Szociális ügyek





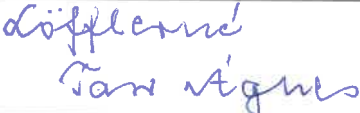

Kémes, 2022. április 13.



Szolykóné Pfeifer Gabriella sk.
polgármester

Jelenléti ív

Kémes 2022. április 20.

Sorsz.	Név	Aláírás
1.	Szolykóné Pfeifer Gabriella polgármester	
2.	Várdaróci Szilárd alpolgármester	
3.	Dr. Láng Györgyi	
4.	Horváth Zoltánné	
5.	Molnár Zsófia	
6.	Löfflerné Tarr Ágnes külsős alpolgármester	
7.	Kalmárné Dömsödi Ivett aljegyző	

Előzetes hatásvizsgálat

Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a **szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) Önkormányzati rendelet módosításáról** szóló/2022.(...) önkormányzati rendelethez.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelettervezet esetében az alábbiak:

1. Társadalmi hatások

A rendelt módosításával szabályozásra kerülnek eddig már alkalmazott ellátás (falugondnoki szolgálat), valamint új támogatási formák is bevezetésre kerülnek. Hatására a kérelmezők pontosabban fel tudják mérni, milyen ellátásokra lehetnek jogosultak.

2. Gazdasági hatás

Nem releváns.

3. Költségvetési hatás

Szociális normatíva terhére elszámolható támogatásokat érint a változás, saját forrás igénye nincs.

4. Környezeti, egészségi következményei

A rendeletnek környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A szükséges erőforrások rendelkezésre állnak.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotására jogszabályi kötelezettség nincs. A rendelet megalkotásának elmaradása nem eredményezi a kormányhivatal részéről törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kémes, 2022. április 20.

Szolykóné Pfeifer Gabriella sk
polgármester



Általános indokolás

A képviselő-testület a község lakosságának romló szociális körülményeit figyelembe vételével bővíteni kívánja szociális ellátásait. A szennyvízkezelési költségek viseléséhez nyújtott évi egyszeri támogatás nemcsak a kérelmezőnek jelent anyagi támogatást, hanem ösztönöz a szippantás igénybevételére, így környezettudatosabbá teszi a lakókat és csökkenti jelenlegi ökológiai lábnyomukat. A kedvtelésből tartott állatok ivartalanításához való hozzájárulás túl a kérelmező anyagi segítségével biztosítja a községben a kóbor állatok megjelenését, így hosszú távon nagy lépés egy egészségesebb, kóbor állatoktól mentes környezet eléréséhez.

A falugondnoki szolgálat már működik, annak szabályozása azonban kimaradt a rendeletből, így ezen szabályozás ezt pótolja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A támogatások sorába beépíti a tervezett új támogatási formákat.

A 2. §-hoz

A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás részletes szabályait állapítja meg.

A 3. §-hoz

A kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatás részletes szabályait állapítja meg.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A falugondnoki szolgáltatás ellátási formát veszi fel a meglévő ellátási formák közé.

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

TÉRVEZET!!!

alapszolgáltatásokhoz való hozzájutás biztosítása, továbbá az egyéni, közösségi szintű szükségletek teljesítésének segítése érdekében falugondnoki szolgálatot működtet.

(2) A falugondnoki szolgálat részletes szabályait az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.”

6. §

Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba.

Kémes, 2022. április ...

Szolykóné Pfeifer Gabriella
polgármester

Kalmárné Dömsödi Ivett
aljegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Kémes, 2022. április ...

Kalmárné Dömsödi Ivett
aljegyző

TERVEZET!!!

- (3) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás összege a számlával igazolt költség, de legfeljebb 10.000,- Ft.
- (4) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.
- (5) A (6) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.
- (6) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás igénylésekor a kérelemhez csatolni kell a szennyvízkezelési költséget igazoló a kérelmező nevére szóló számla eredeti példányát.”

3. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 8. alcíme a következő 15/A. §-sal egészül ki:

„15/A. §

- (1) Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatásban részesítheti a kérelmezőt, ha a családban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a nettó 100.000,- Ft-ot és a család a kérelem benyújtását megelőző legalább három hónapja életvitelszerűen a településen él.
- (2) A támogatás évente legfeljebb két kedvtelésből tartott állat (kutya, vagy macska) ivartalanítására kérhető.
- (3) A támogatás mértéke a számlával igazolt költség, de legfeljebb 20.000,- Ft/állat.
- (4) A kérelemhez a jövedelemigazolásokon túl csatolni kell az ivartalanítást igazoló a kérelmező nevére szóló számla eredeti példányát.”

4. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat a következő alapszolgáltatásokat nyújtja: falugondnoki szolgálat, étkeztetés, házi segítségnyújtás, családsegítés.”

5. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„1/A. Falugondnoki szolgálat

18/A. §

- (1) Az önkormányzat a község intézményhiányából eredő hátrányainak enyhítése, az alapvető szükségletek kielégítését segítő szolgáltatásokhoz, közszolgáltatáshoz, valamint egyes

Kémes Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete

**A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (1) bekezdésében, a 25. § (3) bekezdés b) pontjában, a 26. §-ban, a 32. § (1) bekezdés b) pontjában, a 32. § (3) bekezdésében, a 45. (1) bekezdésében, a 62. § (2) bekezdésében és a 132. § (4) bekezdés d) és g) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

A pénzbeli települési támogatás formái:

- a) rendkívüli települési támogatás,
- b) lakhatási célú települési támogatás
- c) szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás,
- d) születési célú települési támogatás,
- e) temetési célú települési támogatás,
- f) ünnepekhez kötődő települési támogatás,
- g) szociális célú kamatmentes kölcsön,
- h) tanévkezdési támogatás,
- i) felsőoktatási ösztöndíj
- j) kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatás.”

2. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 2. alcíme a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. §

(1) A szennyvízkezelési költségek mérséklése érdekében a számlával igazolt szennyvízkezelési költségek (szippantás költsége) viseléséhez évi egyszeri alkalommal szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás nyújtható.

(2) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatásra jogosult az a személy, akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 600 %-át.

Kémes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelete

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 10. § (1) bekezdésében, a 25. § (3) bekezdés b) pontjában, a 26. §-ban, a 32. § (1) bekezdés b) pontjában, a 32. § (3) bekezdésében, a 45. (1) bekezdésében, a 62. § (2) bekezdésében és a 132. § (4) bekezdés d) és g) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021.(IX.10.) önkormányzati rendelet módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

A pénzbeli települési támogatás formái:

- a) rendkívüli települési támogatás,
- b) lakhatási célú települési támogatás
- c) szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás,
- d) születési célú települési támogatás,
- e) temetési célú települési támogatás,
- f) ünnepekhez kötődő települési támogatás,
- g) szociális célú kamatmentes kölcsön,
- h) tanévkezdési támogatás,
- i) felsőoktatási ösztöndíj
- j) kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatás.”

2. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 2. alcíme a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. §

(1) A szennyvízkezelési költségek mérséklése érdekében a számlával igazolt szennyvízkezelési költségek (szippantás költsége) viseléséhez évi egyszeri alkalommal szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás nyújtható.

(2) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatásra jogosult az a személy, akinek háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 600 %-át.

(3) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás összege a számlával igazolt költség, de legfeljebb 10.000,- Ft.

(4) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és háztartások számától.

(5) A (6) bekezdés alkalmazásában külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(6) A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás igénylésekor a kérelemhez csatolni kell a szennyvízkezelési költséget igazoló a kérelmező nevére szóló számla eredeti példányát.”

3. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 8. alcíme a következő 15/A. §-sal egészül ki:

„15/A. §

(1) Kémes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatásban részesítheti a kérelmezőt, ha a családban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a nettó 100.000,- Ft-ot és a család a kérelem benyújtását megelőző legalább három hónapja életvitelszerűen a településen él.

(2) A támogatás évente legfeljebb két kedvtelésből tartott állat (kutya, vagy macska) ivartalanítására kérhető.

(3) A támogatás mértéke a számlával igazolt költség, de legfeljebb 20.000,- Ft/állat.

(4) A kérelemhez a jövedelemigazolásokon túl csatolni kell az ivartalanítást igazoló a kérelmező nevére szóló számla eredeti példányát.”

4. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat a következő alapszolgáltatásokat nyújtja: falugondnoki szolgálat, étkeztetés, házi segítségnyújtás, családsegítés.”

5. §

A szociális és gyermekvédelmi ellátásokról szóló 8/2021. (IX. 10.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„1/A. Falugondnoki szolgálat

18/A. §

(1) Az önkormányzat a község intézményhiányából eredő hátrányainak enyhítése, az alapvető szükségletek kielégítését segítő szolgáltatásokhoz, közszolgáltatáshoz, valamint egyes

alapszolgáltatásokhoz való hozzájutás biztosítása, továbbá az egyéni, közösségi szintű szükségletek teljesítésének segítése érdekében falugondnoki szolgálatot működtet.

(2) A falugondnoki szolgálat részletes szabályait az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.”

6. §

Ez a rendelet 2022. május 1-jén lép hatályba.

Kémes, 2022. április 20.


Szolykóné Pfeifer Gabriella
polgármester



Kalmárné Dömsödi Ivett
aljegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Kémes, 2022. április 21.



Kalmárné Dömsödi Ivett
aljegyző

Általános indokolás

A képviselő-testület a község lakosságának romló szociális körülményeit figyelembe vételével bővíteni kívánja szociális ellátásait. A szennyvízkezelési költségek viseléséhez nyújtott évi egyszeri támogatás nemcsak a kérelmezőnek jelent anyagi támogatást, hanem ösztönöz a szippantás igénybevételére, így környezettudatosabbá teszi a lakókat és csökkenti jelenlegi ökológiai lábnyomukat. A kedvtelésből tartott állatok ivartalanításához való hozzájárulás túl a kérelmező anyagi segítségével biztosítja a községben a kéretlen szaporulat megjelenését, így hosszú távon nagy lépés egy egészségesebb, kóbor állatoktól mentes környezet eléréséhez.

A falugondnoki szolgálat már működik, annak szabályozása azonban kimaradt a rendeletből, így ezen szabályozás ezt pótolja.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A támogatások sorába beépíti a tervezett új támogatási formákat.

A 2. §-hoz

A szennyvízkezelési költségek támogatását célzó települési támogatás részletes szabályait állapítja meg.

A 3. §-hoz

A kedvtelésből tartott állatok ivartalanítási költségeinek támogatását célzó települési támogatás részletes szabályait állapítja meg.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A falugondnoki szolgáltatás ellátási formát veszi fel a meglévő ellátási formák közé.

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

ÉRTÉKBECSLÉS

7843 Kémes, Petőfi utca 18-20. 47 hrsz-ú kivett malom megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról.



Készítette: Stern Róbert

Településmérnök (TEE14/2009)
Ingatlanvagyon értékelő (852/2013)

Ellenőrizte: Vásárhelyi Balázs

Okleveles építőmérnök (185/1998)
Igazságügyi szakértő: Beruházás, beruházás
lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés,
ingatlan értékbecslés, építéstechnológiai
szakterületekre (007187)
Ingatlanvagyon értékelő (718/2010)

Készült: 2022.03.25

I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

7843 Kémes, Petőfi utca 18-20. 47 hrsz-ú kivett malom megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról.

Ügyfél/Megrendelő	Kémes Községi Önkormányzat		
Szakvélemény típusa	Ingatlan értékbecslés		
Helyszíni szemle napja (fordulónap)	2022.03.25		
Értékelt jog	Tulajdonjog		
Értékelés célja/Megállapított érték	Forgalmi érték megállapítása		
Értékelt ingatlan elhelyezkedése (megye)	Baranya megye		
Értékelt ingatlan címe	7843 Kémes, Petőfi utca 18-20.		
Értékelt ingatlan (ok) helyrajzi száma (i)	47		
Értékelt ingatlan ingatlannyilvántartási megnevezése	malom		
Az ingatlan aktuális használata	használon kívül álló malom		
Értékelt tulajdoni hányad	1/1		
Szakvélemény érvényessége	90 nap		
Alkalmazott értékelési módszerek	Piaci összehasonlító értékelési módszer	Költségalapú értékelési módszer	
Egyéb releváns jogra, tényre, ingatlan értékére, értékesíthetőségére vonatkozó körülmények magyarázata	A malom épület teljesen felújítandó, évek óta használon kívül áll. Az épület fa földeme helyenként elkorhadt, tetőszerkezete sérült. Gazdaságos felújítása nem biztosítható. Az értékelés során nem vettük számításba. Az 5-ös számmal jelölt épületet rossz műszaki állapota miatt nem vettük figyelembe.		
A hatályos jogszabályoknak megfelelően ((EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)) alulírott Megbízott elvégezte az ingatlan forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását			
A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan igény, per, és tehermentes forgalmi értéke a fordulónapon:			
14 400 000 Ft			
Ingatlantípus	Beépített ingatlan, melynek használatbavétele több, mint 2 éves		
A megállapított értékek Áfa tartalma	A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.		

Készült:

2022. március 25.

Készítette:

SR

PANNONHOME KFT.
7623 Pécs, Rét u. 5.
Adószám: 12964621-2-02

Ellenőrizte:

[Handwritten Signature]

Stern Róbert
Települemérnök (TEE14/2009)
Ingatlanvagyon értékelő (852/2013)

Vásárhelyi Balázs
Okleveles építőmérnök (185/1998)
Igazságügyi szakértő: Beruházás, beruházás
lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, ingatlan
értékbecslés, építéstechnológiai szakterületekre
(007187)
Ingatlanvagyon értékelő (718/2010)

II. AZONOSÍTÓ LAP**Ingtalannyilvántartási adatok**

Értékelt ingatlan elhelyezkedése (megye)	Baranya megye
Értékelt ingatlan címe	7843 Kémes, Petőfi utca 18-20
Értékelt ingatlan (ok) helyrajzi száma (i)	47
Értékelt ingatlan ingatlannyilvántartási megnevezése	malom
Értékelt ingatlan fekvése	belterület
Tulajdoni lap kelte	2022.03.21
Széljegyek	nem tartalmaz
Ingtalannyilvántartásban feltüntetett terület (ha, m ²)	14883
Tulajdoni lap I. részén lévő bejegyzések	nem tartalmaz
Tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések (Tulajdonosok/Tulajdoni hányad)	Kémes Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések (Terhek)	nincs bejegyzés
Földhivatali térképmásolat összevetése a tényleges, természetbeni állapottal	megegyezik
Egyéb, az ingatlannyilvántartási állapothoz kapcsolódó észrevétel	-

Hasznosításra vonatkozó adatok	
Aktuális hasznosítás	használaton kívül álló malom és raktár
Üzemeltető	tulajdonos
Bérlő az ingatlanban	nincs
Bérlési szerződés kelte	-
Bérlési szerződés lejárt	-
Bérlési díj (Ft)	-
Környezet	
Településen belüli elhelyezkedés (Városrész)	Az értékelt ingatlan Kémes település központjában található
Környező ingatlanok	jellemzően lakó ingatlanok
Övezeti jelleg	ipari
Megközelíthetőség	közútról
Határoló utca; út útburkolata	szilárd burkolatú út
Parkolási lehetőség	telken belül megoldható
Környezeti ártalom	nem volt feladatunk vizsgálni
Egyéb	-

Telek			
Telek területe	14883		
Övezeti besorolás szabályozási terv szerint	Gksz-1		
Övezet jellemzői	beépítési mód: szabadonálló és oldalhatáron álló beépíthetőség: 30 % minimálisan kialakítható telekterület: 2000 m2 maximális építménymagasság: 8 m		
Tájolás	ÉK-DNy		
Domborzat	sík		
Térburkolat	betonozott		
Kerítés	kerített		
Telken található egyéb építmények	-		
Egyéb	-		
Közművek			
Elektromos ellátottság	közművesített	Önálló mérőóra	Van
Vizellátás	közművesített	Önálló mérőóra	Van
Gázellátás	nincs	nincs	Nincs
Szennyvizkezelés	közcsatorna		
Egyéb	-		
Ingatlan ismertetése			
Ingatlan bemutatása:	<p>Az értékelt ingatlan Baranya megyében a megyeszékhelytől DNy-ra kb. 40 km-re elhelyezkedő Kémes településen helyezkedik el. A településrész infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Az ingatlan a település központi részén található, közvetlen közelében lakó ingatlanok helyezkednek el. Az ingatlan részlegesen közművesített. Az értékelt ingatlan megnevezése: kivett malom, jelenleg használaton kívül áll. A telken 4 db épület található. Az 1-es számú épület porta funkciókat lát el, 1960-as években épült, téglá építési móddal. A 2-es és 3-as számú épületek raktár funkciókat lát el, 1960-as években épültek. A 4-es számmal jelölt épület a malom épülete. Az épület as+fsz+2em kialakítású, magastetős, síkpala fedésű. Több helyen is sérült a födém szerkezete. Gazdaságos felújítása nem biztosítható. Az ingatlanon található épületek felújítandó állapotúak, fűtéssel nem rendelkeznek.</p>		
Egyéb releváns jogra, tényre, ingatlan értékére, értékesíthetőségére vonatkozó körülmények magyarázata	A malom épület esetén bontási költséggel nem számoltunk, feltételeztük, hogy anyagköltségen megtörténik az elbontása.		

III. FELÉPÍTMÉNYEK ISMERTETÉSE

1.		Felépítmény		Funkcionális leírás				
Funkció szerinti megnevezése		porta						
Építés éve		1960-as évek						
Használathavételt követően végzett beruházások, felújítások		-						
Egyéb		-						
1.		Felépítmény		Szerkezeti leírás				
				Jellemzés		Károsodás/Hiba		
Alapozás				beton		-		
Függőleges tartószerkezet, falazatok				tégla		-		
Vízszintes tartószerkezet - földmék				vasbeton		-		
Válaszfalalak				nincs		-		
Tető kialakítása				lapostetős		-		
Tető szerkezete				vasbeton		-		
Héjfalás anyaga				bitumenes lemezzigetelés		-		
Csapadékvíz-elleni szigetelés				kőcipített		-		
Homlokzat vakolat, burkolat				festett		-		
Nyílászárók				fa szerkezetű		-		
Padlóburkolatok				beton		-		
Falburkolatok				festett		-		
Beépített berendezések				-		-		
1.		Felépítmény		Közművek/gépészet				
				Jellemzés		Hiba/Hiányosság/Észrevétel		
Elektromos ellátás				nincs		-		
Vízellátás				nincs		-		
Gázellátás				nincs		-		
Szennyvíz				nincs		-		
Melegvizellátottság				nincs		-		
Fűtési rendszer				nincs		-		
Egyéb ellátottság				nincs		-		
Épület leírása:		Az épület porta funkciót lát el. 1960-as években épült, téglafalazatú, lapostetős építmény. Az épület fűtetlen, felújítandó állapotú.						
1.		Felépítmény		Területi jellemzők				
		Szint	Belmagasság	Nettó alapt. (m ²)	Egyneműsítés	Egyneműsített terület (m ²)	Kiadható alapterület (m ²)	Megjegyzés
porta		fsz	2,60	9,00	100%	9,00	9,00	
Összesen:				9,00		9	9	

2.	Felépítmény	Funkcionális leírás						
	Funkció szerinti megnevezése	raktár						
	Építés éve	1960-as évek						
	Használatbavételt követően végzett beruházások, felújítások	-						
	Egyéb	-						
2.	Felépítmény	Szerkezeti leírás						
		Jellemzés					Károsodás/Hiba	
	Alapozás	beton					-	
	Függőleges tartószerkezet, falazatok	tégla					-	
	Vízszintes tartószerkezet - földemek	fa szerkezet					-	
	Válaszfalak	tégla					-	
	Tető kialakítása	magastetős					-	
	Tető szerkezete	fa szerkezet					-	
	Héjalás anyaga	cserép					-	
	Csapadékvíz-elleni szigetelés	beépítve					-	
	Homlokzat vakolat, burkolat	festett					-	
	Nyílászárók	fa szerkezet					-	
	Padióburkolatok	tégla					-	
	Falburkolatok	festett					-	
	Beépített berendezések	-					-	
2.	Felépítmény	Közművek/gépészet						
		Jellemzés					Hiba/Hiányosság/Észrevétel	
	Elektromos ellátás	-					-	
	Vizellátás	-					-	
	Gázellátás	-					-	
	Szennyvíz	-					-	
	Melegvizellátottság	-					-	
	Fűtési rendszer	-					-	
	Egyéb ellátottság	-					-	
	Épület leírása:	Az épület a telek Ny-i részén található raktár. Az épület fa szerkezetes kialakítású, magastetős, cserép fedéses. Az épület felújítandó állapotú. Az épület fűtetlen, vizellátása nincs.						
2.	Felépítmény	Területi jellemzők						
		Szint	Belmagasság	Nettó alapt. (m ²)	Egyneműsítés	Egyneműsített terület (m ²)	Kiadható alapterület (m ²)	Megjegyzés
	raktár	fsz	2,80	150,00	100%	150,00	150,00	
	raktár	fsz	2,80	46,22	100%	46,22	46,22	
	Összesen:			196,22		196	196	

3.		Felépítmény		Funkcionális leírás				
Funkció szerinti megnevezése		raktár						
Építés éve		1960-as évek						
Használathavételt követően végzett beruházások, felújítások		-						
Egyéb		-						
3.		Felépítmény		Szerkezeti leírás				
		Jellemzés			Károsodás/Hiba			
Alapozás		beton			-			
Függőleges tartószerkezet, falazatok		tégla			-			
Vízszintes tartószerkezet - földemek		fa szerkezet			-			
Válaszfalalak		tégla			-			
Tető kialakítása		magastetős			-			
Tető szerkezete		fa szerkezet			-			
Héjalás anyaga		hullámpala			-			
Csapadékvíz-elleni szigetelés		beépítve			-			
Homlokzat vakolat, burkolat		festett			-			
Nyílászárók		fa szerkezet			-			
Padlóburkolatok		tégla			-			
Falburkolatok		festett			-			
Beépített berendezések		-			-			
3.		Felépítmény		Közművek/gépészet				
		Jellemzés			Hiba/Hiányosság/Észrevétel			
Elektromos ellátás		-			-			
Vizellátás		-			-			
Gázellátás		-			-			
Szennyvíz		-			-			
Melegvizellátottság		-			-			
Fűtési rendszer		-			-			
Egyéb ellátottság		-			-			
Épület leírása:		Az épület a telek Ny-i részén található raktár. Az épület fa szerkezetes kialakítású, magastetős, hullámpala fedéses. Az épület felújítandó állapotú. Az épület fűtetlen, vizellátása nincs.						
3.		Felépítmény		Területi jellemzők				
		Szint	Belmagasság	Nettó alapt. (m ²)	Egyneműsítés	Egyneműsített terület (m ²)	Kiadható alapterület (m ²)	Megjegyzés
raktár		fsz	3,00	288,04	100%	288,04	288,04	-
Összesen:				288,04		288	288	

4. Felépítmény		Funkcionális leírás						
Funkció szerinti megnevezése		malom						
Építés éve		1930-as évek						
Használatbavételt követően végzett beruházások, felújítások		-						
Egyéb		-						
4. Felépítmény		Szerkezeti leírás						
		Jellemzés			Károsodás/Hiba			
Alapozás		beton			-			
Függőleges tartószerkezet, falazatok		tégla			-			
Vízszintes tartószerkezet - földemék		fa szerkezet			-			
Válaszfalak		tégla			-			
Tető kialakítása		magastetős			-			
Tető szerkezete		fa szerkezet			-			
Héjalás anyaga		síkpala			-			
Csapadékvíz-elleni szigetelés		kiépített			-			
Homlokzat vakolat, burkolat		tégla			-			
Nyílászárók		fa szerkezet			-			
Padlóburkolatok		fa szerkezet			-			
Falburkolatok		tégla burkolat			-			
Beépített berendezések		-			-			
4. Felépítmény		Közművek/gépészet						
		Jellemzés			Hiba/Hiányosság/Észrevétel			
Elektromos ellátás		-			-			
Vízellátás		-			-			
Gázellátás		-			-			
Szennyvíz		-			-			
Melegvízellátottság		-			-			
Fűtési rendszer		-			-			
Egyéb ellátottság		-			-			
Épület leírása:		Az épület 1930-as években épült, as+fsz+2emelet, téglafalazatú, magastetős, síkpala fedésű építmény. Az épület teljesen felújítandó, évek óta használaton kívül áll. Az épület fa földeme helyenként elkorhadt, tetőszerkezete sérült. Gazdaságos felújítása nem biztosítható.						
4. Felépítmény		Területi jellemzők						
		Szint	Belmagasság	Nettó alapt. (m ²)	Egyneműsítés	Egyneműsített terület (m ²)	Kiadható alapterület (m ²)	Megjegyzés
raktár		as	3,00	138,42	0%	0,00	0,00	-
raktár		as	5,00	37,92	0%	0,00	0,00	-
raktár		as	3,00	125,39	0%	0,00	0,00	-
raktár		fsz	3,00	310,43	0%	0,00	0,00	-
raktár		I. emelet	3,00	323,42	0%	0,00	0,00	-
raktár		II. emelet	3,00	185,42	0%	0,00	0,00	-
Összesen:				1 121,00		0	0	

IV. ÉRTÉKELŐ LAP

IV.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
 A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: 1. Az alaphalmaz kiválasztása. 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése. 3. Fajlagos alapérték meghatározása. 4. Értékmódosító tényezők elemzése. 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása. 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m2, m3, szobaszám stb.) szorzataként.

Összehasonlító adatok adásvételi/kínálati árra vonatkozóan

Adat / szempont	Értékelt ingatlan	1		2		3		4		5	
Cím	7843 Kémes, Petőfi utca 18-20	Babarc, Munkás utca		Cserkút, külterület		Lánycsók, belterület					
Rövid jellemzés	Az épület állomány az 1960-as években épült, raktár funkciót lát el, felújítandó állapot, fűtés nincs. Malom épület gazdaságos felújítása nem biztosítható.	gazdasági épület, udvar. Az ingatlan rendeltetése állattartó épület, mely kétszintes, 200 m2 alapterületű. Építés éve: 2002. Az ingatlanhoz további melléképületek is tartoznak: 80 m2 alapterületű istálló, 20 m2 alapterületű állattartó ól, 50 m2 nagyságú terménytároló, garázs, és 40 m2 alapterületű trágyatároló. A tetőtér beépítés lakásnak készült, de nem került kialakításra. Masszív, betonból kiöntött a főépület és egy kisebb épület. Egy régi vályog, 1920-ban épült pásztor épület is van a telken. A tető mindenhol felújításra szorul.		A cserkúti Ipari Park területén, a 6-os út mentén, Péctől 5 km-re kínáljuk eladásra az ingatlant. Az épületegyüttes 2 funkcionális egységre: raktár (4.089 m2) és iroda (481 m2) osztható. A raktár 3 egységből áll, melyek összenyitottak. A középső raktár egység 2003-ban épült, a korábbi iparvágány megszüntetését követően. Az épületen belül, annak északi nyugati részén található az irodai egység. Az ingatlan felújítást vagy átalakítást követően raktározási és ipari funkcióra lehet alkalmas.		Baranya megye, Lánycsók 3404 m2 ipari ingatlan eladó. A korábban cselmiszter gyártó üzemként működő ingatlan több épületből áll, jellemzően gyártó és raktárcsarnokok, valamint irodák, és szociális helyiségek. A működéséhez szükséges közmvévek ipari szinten állnak rendelkezésre. A 9485 m2-es üzemi területen körül járhatóan biztosított a tcherforgalom.					
Figyelembe vehető telekterület (m2)	14 883	1 516		9 493		9 485					
Figyelembe vehető alapterület (m2)	493	390		4 570		3 404					
Adat forrása	-	online hirdetés		online hirdetés		online hirdetés					
Adat kelte	-	2022.03.25		2022.03.25		2022.03.25					
Vételár/kínálati ár [Ft/m2]	-	14 900 000		170 000 000		120 000 000					
Fajlagos érték [Ft/m2]	-	38 205		37 199		35 253					
Adásvétel/Kínálat		-15%	kínálati ár	-15%	kínálati ár	-15%	kínálati ár				
Adásvétel ideje/Kínálat miatt korrigált Fajlagos alapérték (Ft/m2)	-	32 474	Ft/m2	31 619	Ft/m2	29 965	Ft/m2				

Értékmódosító tényezők

Értékmódosító tényező/szempont	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke						
állapot	-10%	-10%	-10%	-10%							
építészeti	0%	0%	0%	0%							
elhelyezkedés	-5%	-20%	-10%	-10%							
alapterület	0%	15%	10%	10%							
fajlagos telekterület	10%	10%	10%	10%							
berendezés nélkül	0%	0%	-10%	-10%							
Összesen	-	-5%	-5%	-10%							
korrekciós tényező	-	0,95	0,95	0,90							
Módosított Fajlagos érték Ft/m2		30 851	Ft/m2	30 038	Ft/m2	26 968	Ft/m2				
Módosított Fajlagos átlagérték Ft/m2		29 286									

Figyelembe vehető alapterületek

Az ingatlanon található felépítmények megnevezése		Nettó alapterület (m2)	Redukált alapterület (m2)	Érték korrekció	Korrigált fajlagos érték	Érték	Megjegyzés
1.	porta	9	9	0%	29 286 Ft/m ²	263 572 Ft	-
2.	raktár	196	196	0%	29 286 Ft/m ²	5 746 374 Ft	-
3.	raktár	288	288	0%	29 286 Ft/m ²	8 435 510 Ft	-
Összesen:		493	493			14 445 456 Ft	

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

14 400 000

IV. ÉRTÉKELŐ LAP

IV. 3. KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A költségalapú értékmegekkelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései: 1. A telekérték meghatározása. 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása. 3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció. 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Összehasonlító adatok telek adásvételi/kínálati árra

Adat / szempont	Értékelt ingatlan	1		2		3		4		5	
Cím	7843 Kémes, Petőfi utca 18-20	Hegyszentmárton		Hegyszentmárton		Cún		Türoly, belterület			
Rövid jellemzés	építési telek	építési telek		építési telek		építési telek		építési telek			
Figyelembe vehető alapterület (m ²)	14 883	3 409		2 336		755		3 459			
Adat forrása	-	saját adatbázis		saját adatbázis		saját adatbázis		https://ingatlan.info/gas.hu/baranya/Turony/eledo_3459_nm_es_telek_12285_2814.htm			
Adat kelte	-	2020.11.16		2020.11.16		2020.11.16		2022.03.25			
Vételár/kínálati ár (Ft/m ²)	-	427 000		293 000		300 000		2 200 000			
Fajlagos érték (Ft/m ²)	-	125		125		397		636			
Adásvétel/Kínálat		0%	adásvétel	0%	adásvétel	0%	adásvétel	-15%	kínálat		
Adásvétel ideje/Kínálat miatt korrigált Fajlagos alapérték (Ft/m ²)	-	125	Ft/m ²	125	Ft/m ²	397	Ft/m ²	541	Ft/m ²		

Értékmódosító tényezők

Értékmódosító tényező/szempont	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke	Értékkorrekció mértéke						
közművek											
telekterület	-15%		-15%		-15%						
környezet					-15%						
összesen	-	-15%	-15%	-30%	-30%						
korrekciós tényező	-	0,85	0,85	0,70	0,70						
Módosított Fajlagos érték Ft/m ²	106	Ft/m ²	107	Ft/m ²	278	Ft/m ²	378	Ft/m ²			
Módosított Fajlagos átlagérték Ft/m ²	217										

Telekterület esetleges korrekciója (be nem építhető, nem hasznosítható területrészek esetén)

Telekterület megnevezése	alapterület (m ²)	Korrekció	Figyelembe vett alapterület (m ²)
1. lakó	14 883	100%	14 883
	14 883	Összesen:	14 883

Telek figyelembe vett összes alapterülete	Módosított fajlagos átlagérték	Forgalmi érték
14 883 m ² X	217 Ft/m ²	3 235 790 Ft
Összesen:		3 235 790 Ft

Felépítmények, építmények									
Felépítmény sorozáma	Felépítmény/Építmény szint megnevezése	Hasznos alapterület	Újraelőkészítési költség	Újraelőkészítési érték	Avalások %			Piaci helyzet miatti módosító tényező	Avultatott újraelőkészítési érték
		m2	Ft/m2	Ft	fizikai	funkcionális	környezeti		Ft
1.	porta	9	160 000	1 440 000	50%	20%	20%	60%	276 480
2.	raktár	196	160 000	31 394 800	50%	20%	20%	60%	6 027 802
3.	raktár	288	160 000	46 086 656	50%	20%	20%	60%	8 848 638
									78 921 456
									15 152 920

Közművek, infrastruktúra, egyéb figyelembe vehető értékelem									
Sorozáma	Megnevezés	Mennyiségi egység	Újraelőkészítési költség	Újraelőkészítési érték	Avalások %			Piaci helyzet miatti módosító tényező	Avultatott újraelőkészítési érték
		m2/fm/m3/egyéb	Ft/m2	Ft	fizikai	funkcionális	környezeti		Ft
1.	közművek	1	1 000 000	1 000 000	50%	20%	20%	60%	192 000
									1 000 000
									192 000

Költségalapú érték meghatározónál értékelt értékelemek	Költségalapú érték meghatározónál értékelt értékelemek piaci értéke	Költségalapú értékelési módszerrel meghatározott piaci érték kerekítve
Telek	3 235 790 Ft	3 200 000 Ft
Felépítmények építmények	15 152 920 Ft	15 200 000 Ft
Közművek, infrastruktúra, egyéb	192 000 Ft	200 000 Ft
Költségalapú értékelési módszerrel meghatározott érték		18 600 000 Ft

V. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan piaci (forgalmi) értéke "azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható" (TEGOVOFA). A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható: a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés; b) statisztikai alapú értékelés; c) a hozamszámításon alapuló értékelés; d) a költségalapú értékelés.

INDOKLÁS AZ EGYES ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK KIVÁLASZTÁSÁRA VONATKOZÓAN

Az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel, és a költség alapú módszerrel végeztük el. Az ingatlan jelen állapotában hozamszámítást nem végeztünk. A végső forgalmi értéként a piaci összehasonlító módszerrel kapott értéket fogadjuk el.

INDOKLÁS A HITELFEDEZETI ALKALMASSÁGRA VONATKOZÓAN

Az értékelt ingatlan önállóan forgalomképes, közterület felőli önálló megközelíthetősége biztosított. Önálló közműellátottsággal rendelkezik. A megállapított forgalmi érték igény, per és tehermentes állapotra vonatkozik.

AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREKKEL KAPOTT ÉRTÉKEK ÖSSZEJEGYZÉSE

Alkalmazott értékelési módszerek	Súlyozás	Érték
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERREL KAPOTT ÉRTÉK	100%	14 400 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZERREL KAPOTT ÉRTÉK	0%	Nem alkalmaztunk
KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZERREL KAPOTT ÉRTÉK	0%	18 600 000 Ft
AZ INGATLAN EGYEZTETETT PIACI/FORGALMI ÉRTÉKE	100%	14 400 000 Ft

PIACELEMZÉS, HELYZETELEMZÉS

Az értékelt ingatlan Baranya megyében Kémes település központi részén helyezkedik el. A település infrastrukturális ellátottsága megfelelő. Az elmúlt években az ingatlanpiacon pozitív változások történtek. Hasonló állapotú, funkciójú és elhelyezkedésű ingatlanokra erős kínálati piac a jellemző. A településen az elmúlt években nagy beruházások nem történtek, az építkezések száma visszaesett. Hasonló használaton kívül álló, felújítandó állapotú ingatlanokra kereslet minimális. Potenciális vevőkörü rétegeként jellemzően kis és középvállalkozások jelölhetőek meg, melyek száma a válság következtében lecsökkent az adott régióban. A településen munkaerőhiány a jellemző. A fenti tények miatt az értékelt ingatlan követelés-kényszerbefektetés kockázata magasabb az átlagosnál. Az ingatlanon elhelyezkedő épületek teljese felújítandó állapotúak. A malom épületen szerkezeti meghibásodásokra utaló jelek láthatóak, ezért gazdaságos felújítása nem biztosítható. Az ingatlan hosszútávú értékállóság kockázata magas.

AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK (Ft)

14 400 000

A szakvélemény készítésénél figyelembe vett feltételezések, amelyek mellett a szakvélemény érvényes

- Szakértő nem vállal felelősséget olyan, a helyszíni szemlét követően az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek a

1. szakvéleményben meghatározott értéket, értékesíthetőséget, forgalomképességet befolyásolják.

- Szakértő az értékelési szakvéleményben az ingatlannyilvántartás adatait- annak közhiteles jellege miatt- valósnak, megbízhatónak fogadta el. Az egyéb megrendelőtől, kapott információk, adatok, dokumentumok valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

2.

- Szakértő feltétezi, hogy az értékelés tárgya önállóan forgalomképes, közterületről önállóan megközelíthető és nem terheli egyéb jelzálog, vagy kötelezettség azokon kívül, amelyek rögzítésre kerültek a jelentésben.

3.

- A szakértői vélemény nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

4.

- A szakvéleményben rögzített műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

5.

- Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

6.

- A szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, nem használható fel, nem másolható, a megadottól eltérő célra nem használható.

7.

Tanúsítvány

1. A szakvéleményt a szakma szabályai szerint elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
2. Szakértő kijelenti, hogy az értékelés során tudomására jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeli.

3. Az értékelési szakvélemény készítője a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény , valamint a a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679/EU Rendeletben foglaltaknak megfelelő módon kezeli.

4. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.

5. A szakértői díjazás nincs összefüggésben a megállapított értékkel.

6. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály, A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet alapján, illetve az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Fotómelléklet



utcakép

1



utcakép

2



homlokzat

3



homlokzat

4



homlokzat

5



raktár

6



7

raktár



8

homlokzat



9

homlokzat



10

raktár



11

raktár



12

homlokzat



homlokzat

13



homlokzat

14



malom

15



malom

16



malom

17



malom

18



19

malom



20

malom



21

malom



22

malom



23

malom



24

malom



telek

25



elektromos ellátás

26

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10789/2022

2022.03.21

KÉMES

Szektor: 53

Belterület 47 helyrajzi szám

7843 KÉMES Petőfi Sándor utca 18-20. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett malom

II. RÉSZ

0 1.4883 0.00

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 90968/3/2020.03.31

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogállás: tulajdonos

név: KÉMES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7843 KÉMES Kossuth utca 18

törzsszám: 15331146

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35366/2010.08.06

Önálló szöveges bejegyzés a 47, 48, 49/1, 49/2, 50 hrszu. ingatlanok összevonása után a 47 hrszu. ingatlan területe 1 ha 4883 m²-re változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35933/2010.09.07

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan címe kijavítva.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

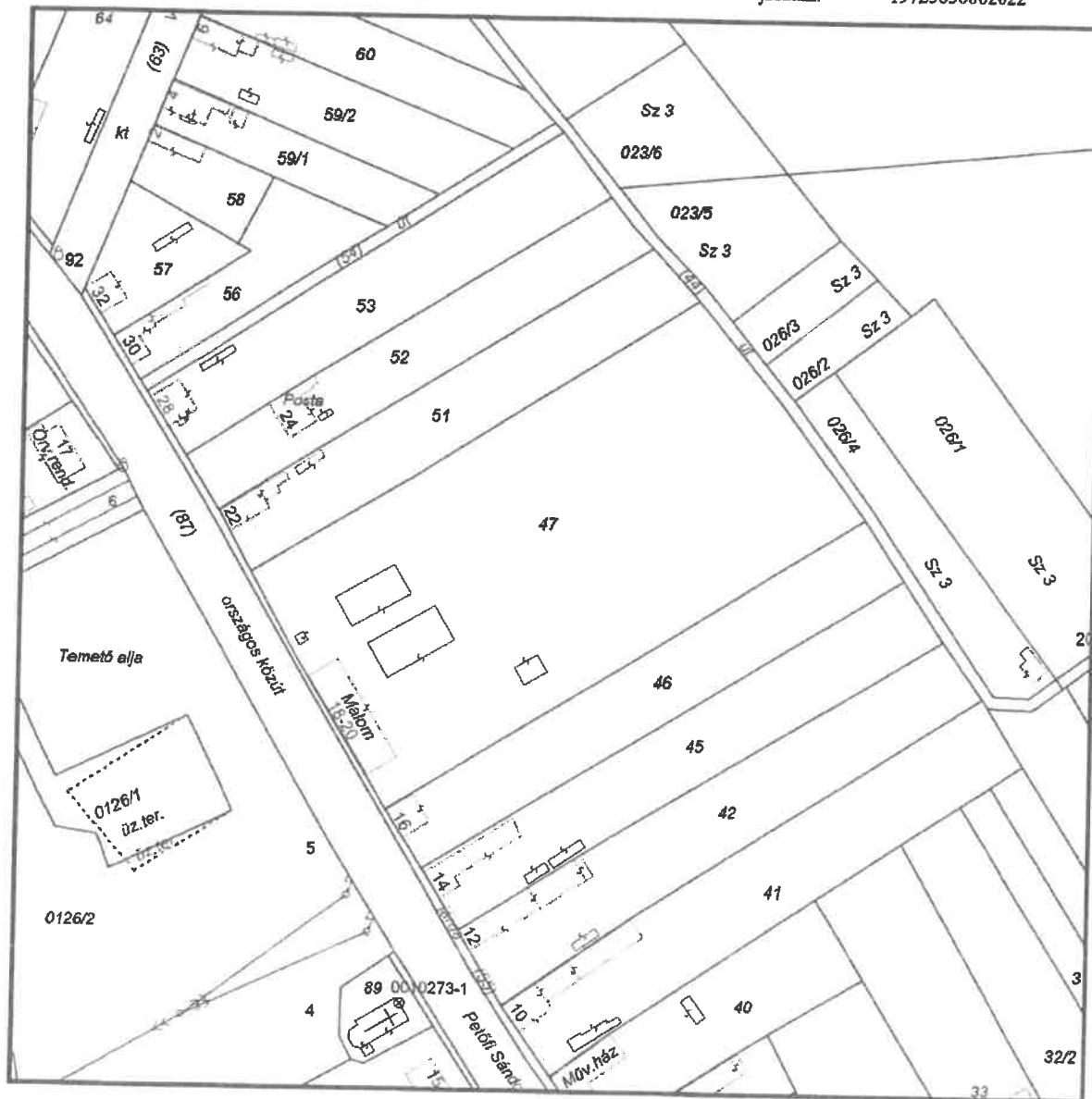
2022.03.21 13:21:56

Helyrajzi szám: KÉMES belterület 47

Megrendelés szám: 7/475/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 19725650002022



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

1-es épület

3



2017

2-es épület

973



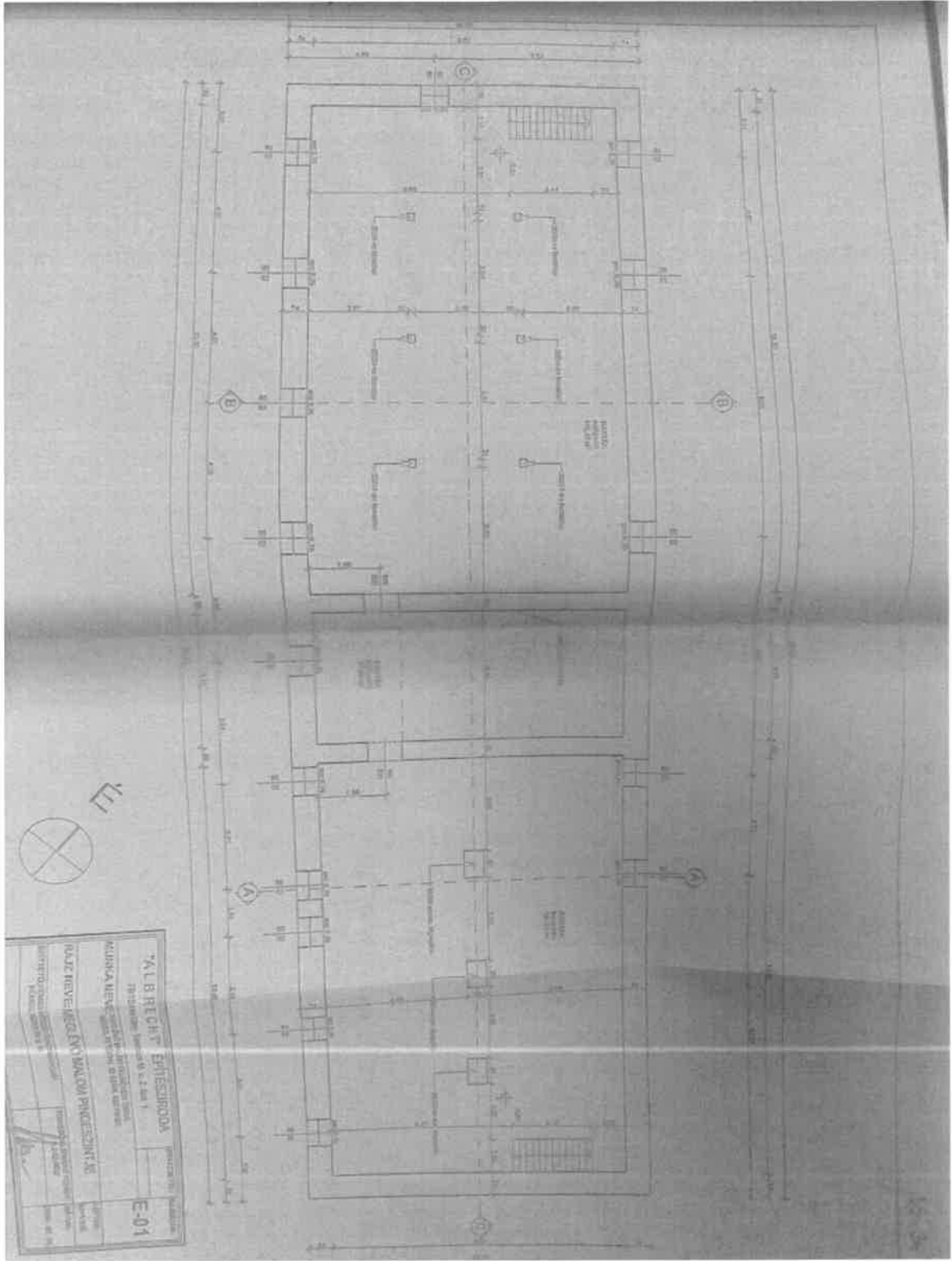
2464

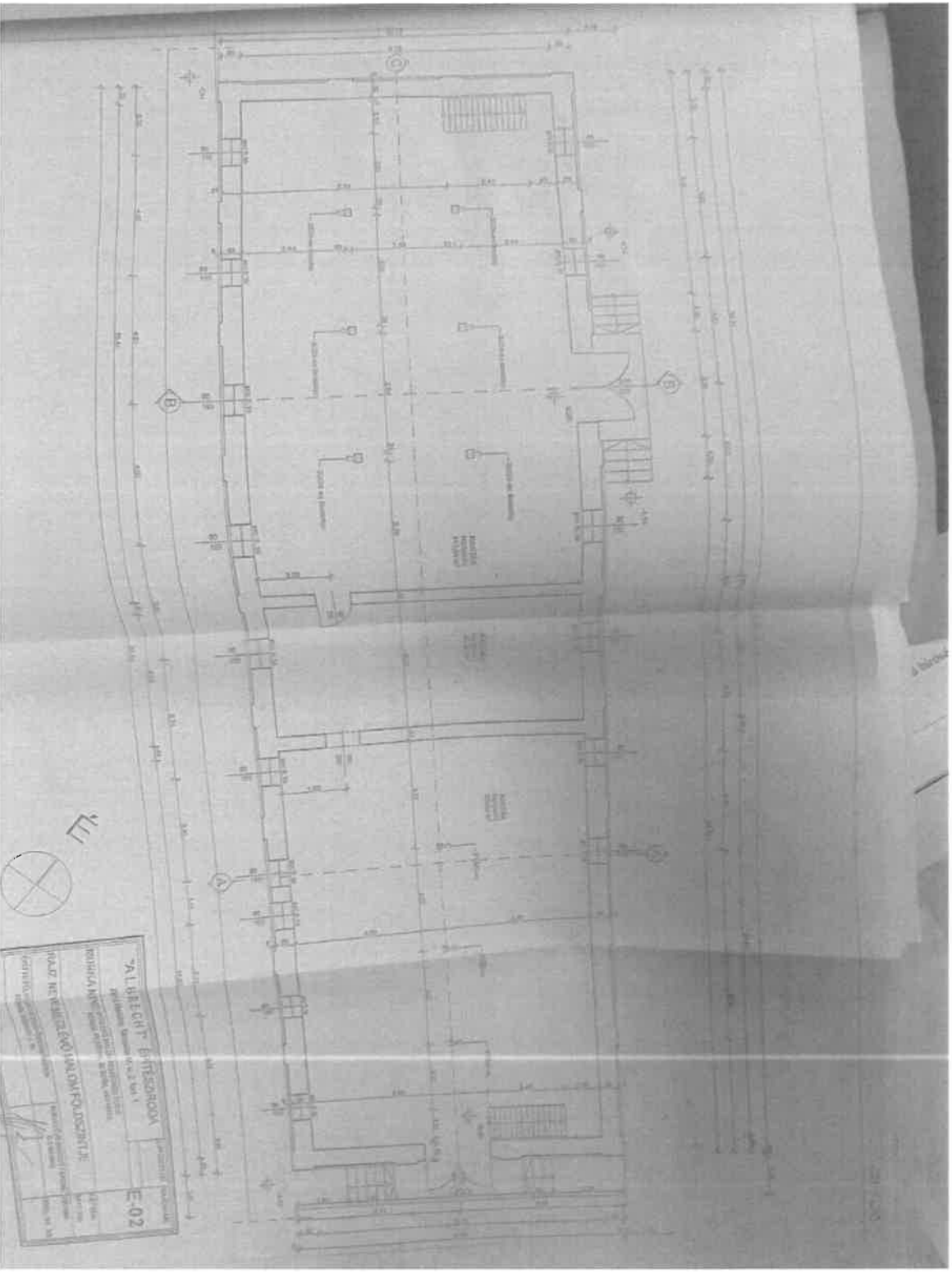
3-as épület

1169

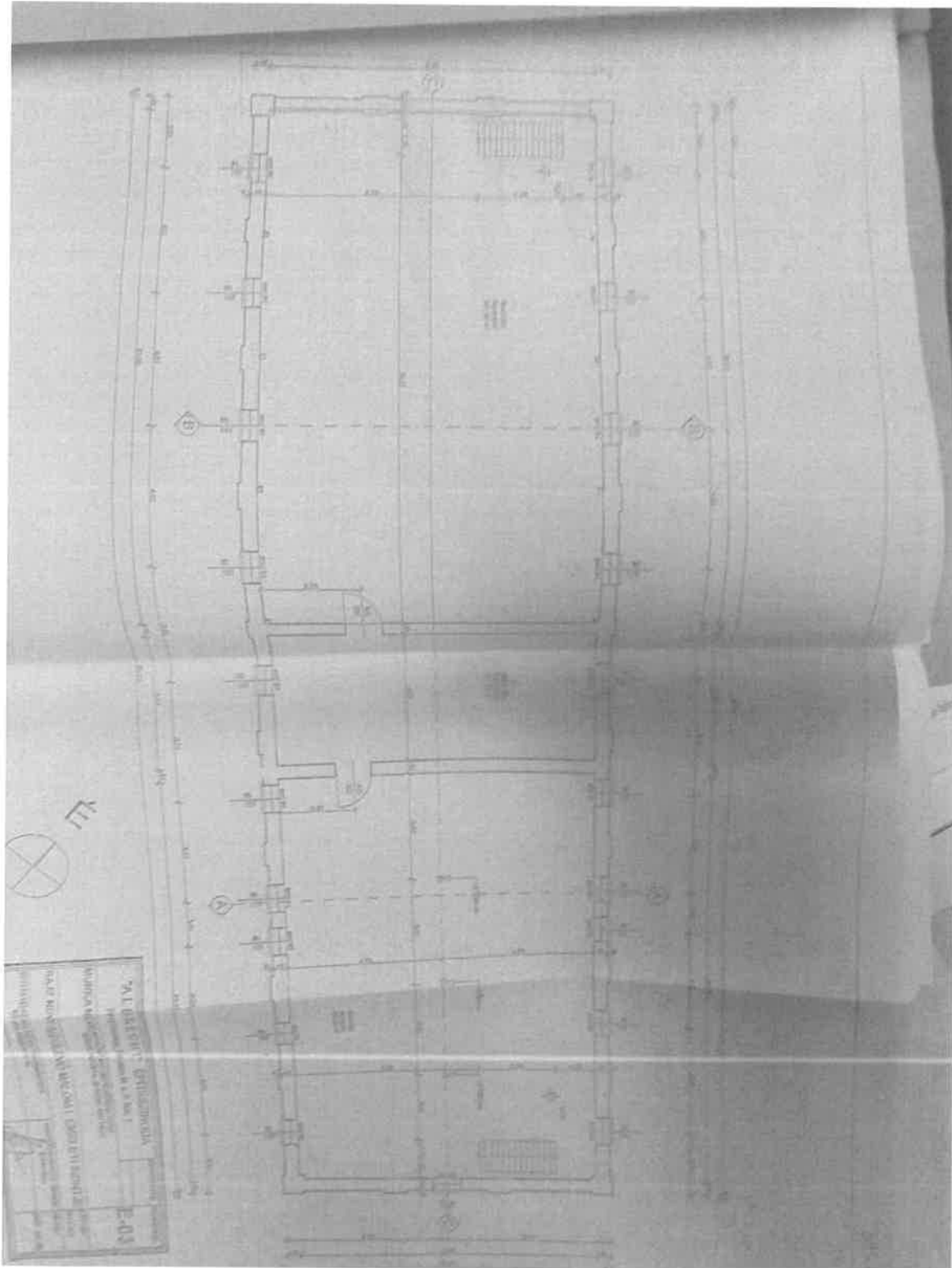


7843 Kémes, Petőfi u 18-20





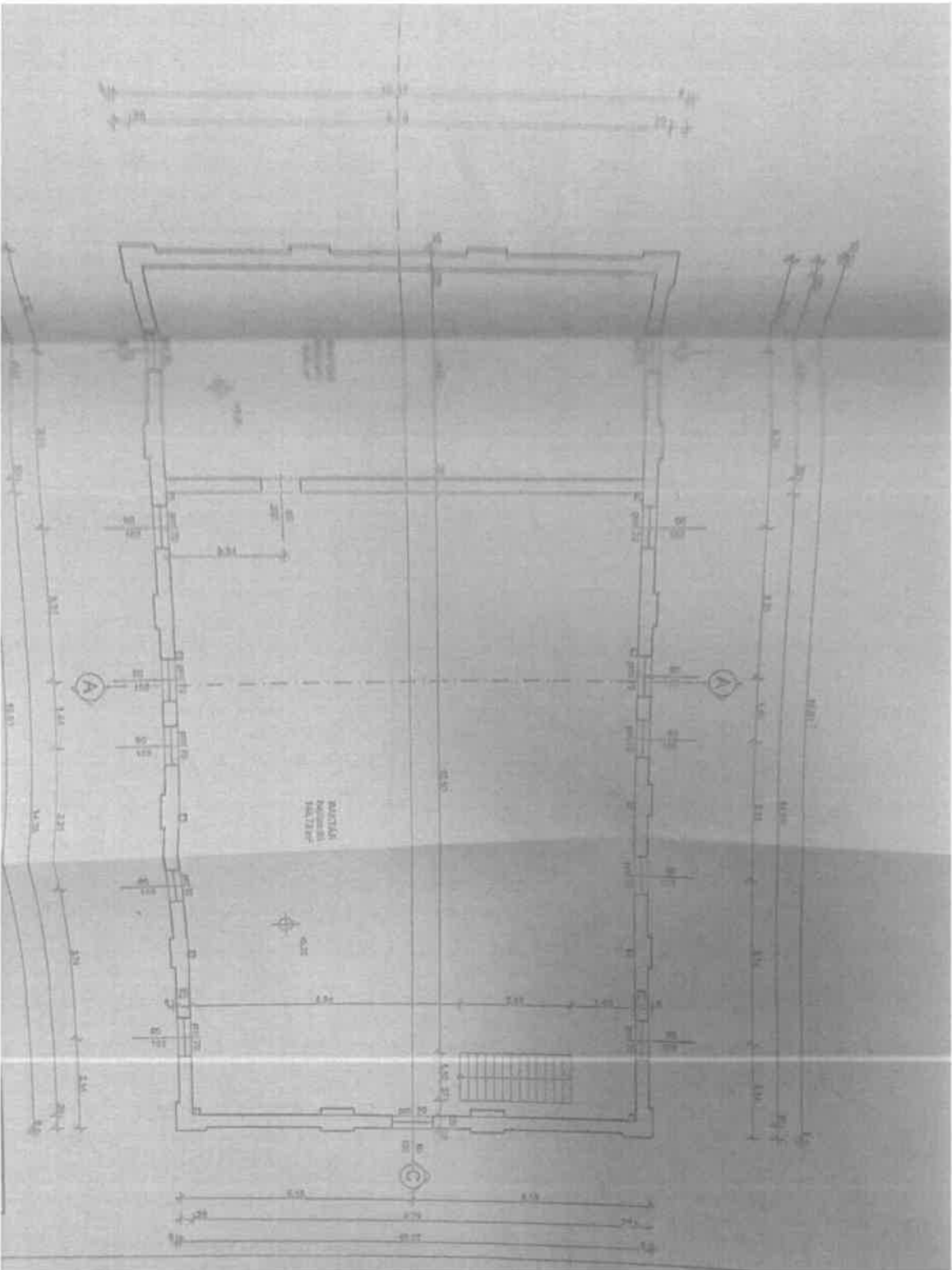
VALI REE'U'UT' BITIISEROO		projektor
Kõrvaldada kogu ehitistööde		
koostööd ja ehitistööde		
valmistamist		
KÕIKI NEELI KÕIKI KÕIKI KÕIKI		
E-02		



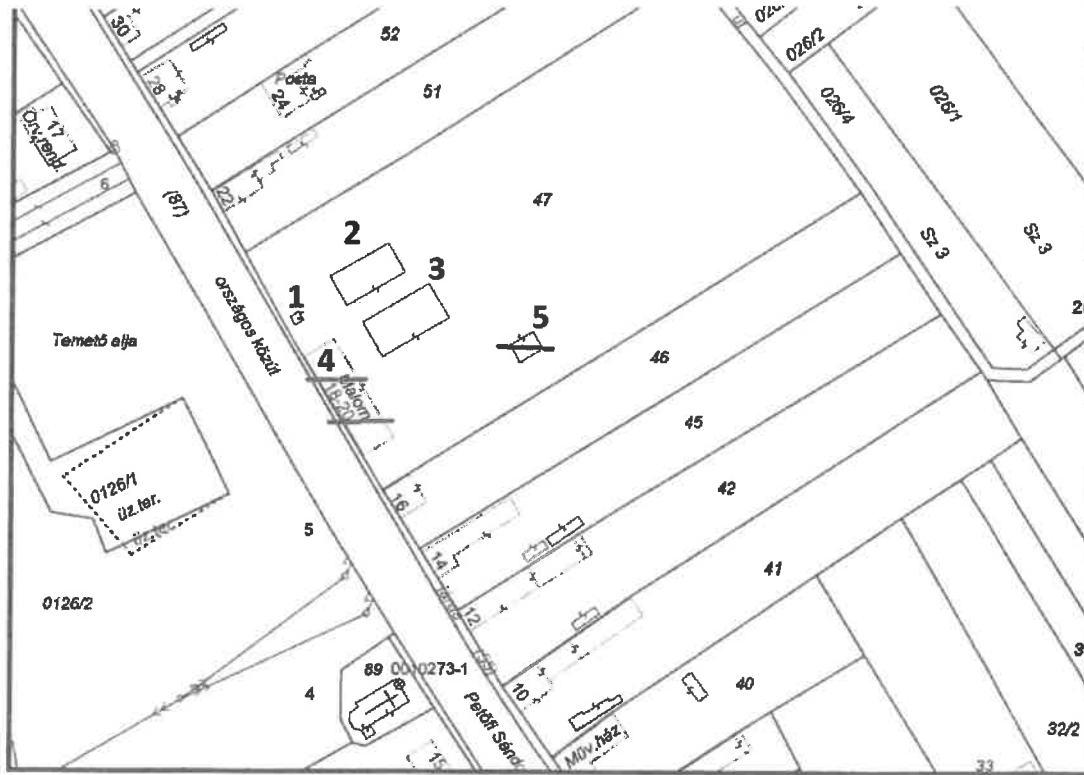
Hand-drawn architectural floor plan of a building, oriented vertically. The drawing includes a title block in the upper left corner with the following text:

Hand-drawn architectural floor plan of a building, oriented vertically. The drawing includes a title block in the upper left corner with the following text:

Hand-drawn architectural floor plan of a building, oriented vertically. The drawing includes a title block in the upper left corner with the following text:

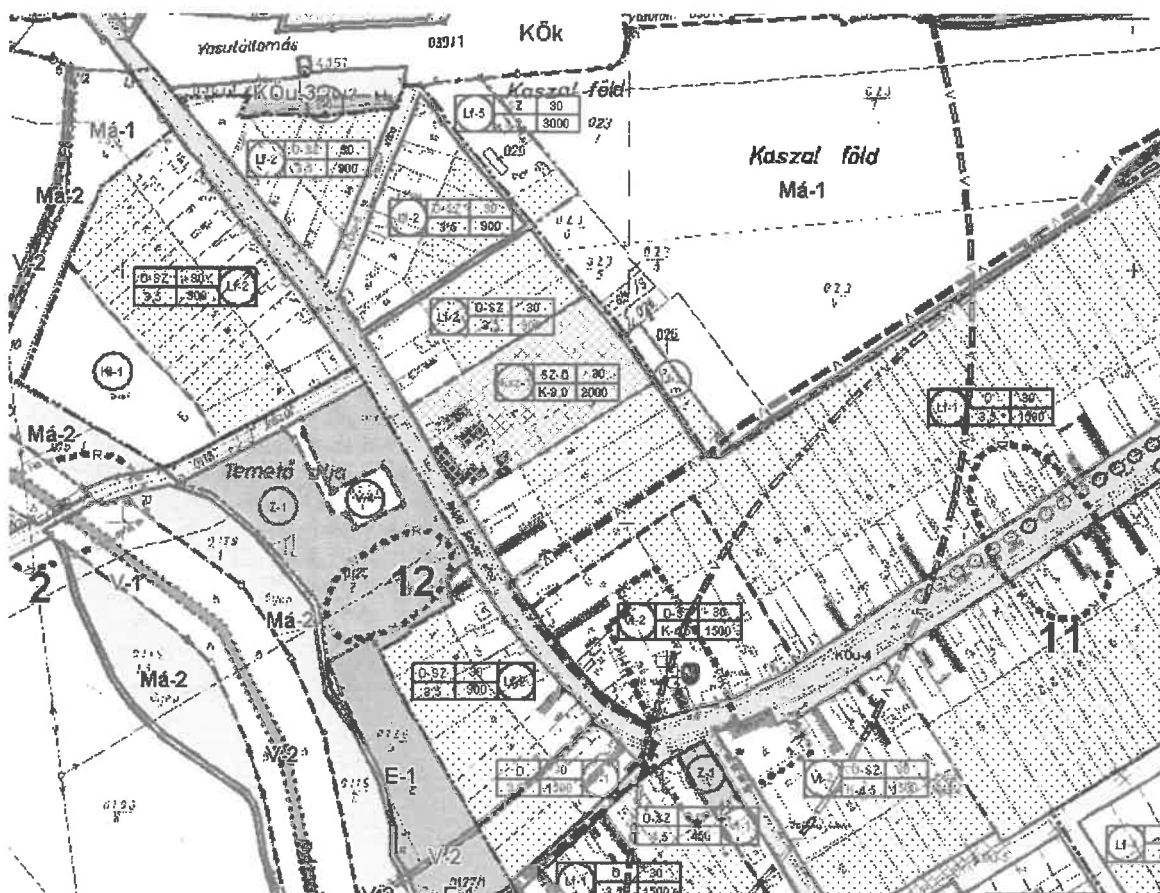


Helyszínrajz



Szabályozási terv

7843 Kémes, Petőfi utca 18-20. 47 hrsz



Településtérkép

7843 Kémes, Petőfi utca 18/20 Hrsz: 47

