

Gemeinde Stadt Gyomaendröd
5500 Gyomaendröd, Selyem utca 124.
Zu Händen an
Herrn Bürgermeister Toldi Balázs

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Toldi Balázs,
Sehr geehrte Vertretungskommission,

Unterzeichneter, Esad Zekovic, vertretender Geschäftsführer der SCS- SMART
CONSTRUCTING SOLUTIONS GMBH, gebe hiermit meine Kaufabsicht für das
Baugrundstück in 5500 Gyomaendröd, Hősök Str 56. (HRSZ
208) bekannt.

Ziel meines beabsichtigten Kaufes ist, das Mehrfamilienhaus , wie von der Stadt
Gyomaendröd bereits geplant und vom Herrn Bürgermeister präsentiert, zu errichten.

Meine Kaufabsicht inkludiert:

1. den Kauf des Baugrundstückes und
2. Den Kauf der gesamten Plandokumentation.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Veräußerung des Grundstückes im üblichen Verfahren,
aufgrund der Vermögensordnung der Gemeinde stattfindet.

Weiterhin möchte ich Sie informieren, dass ich für den Abschluss des gesamten Ablaufs
samt Kaufvertragsunterzeichnung den Termin BIS 30/05/2023 vormerkte.

Mit Besten Dank.
Hochachtungsvoll:

Esad Zekovic

Esad ZEKOVIC
Vertretender Geschäftsführer
SCS- SMART CONSTRUCTING SOLUTIONS GmbH
Steuernummer : 32031980-2-08
Firmenbuchsregistrationsnummer:08-09-034760
Firmensitz:: (momentan / unter Änderung) 9408. Sopron, Soproni út 9146 hrsz.

Wien, 16/04/2023.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata
5500 Gyomaendrőd, Selyem utca 124.
Toldi Balázs Polgármester részére

Tisztelt Toldi Balázs Polgármester úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Esad Zekovic, az SCS- SMART CONSTRUCTING SOLUTIONS Kft. nevében ezúton jelentem be vételi szándékomat az 5500 Gyomaendrőd, Hősök út 56. (HRSZ 208) szám alatt található építési telekre.

Vételi szándékom célja, hogy a Polgármester úr által korábban bemutatott, Gyomaendrőd Város Önkormányzata által megterveztetett társasházat felépítsük. Vételi szándékomban továbbá szeretném jelezni, hogy az építéshez szükséges kiviteli terveket is megvásárolnám az Önkormányzattól.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a telek értékesítése az ilyenkor szokásos módon, az Önkormányzat vagyonrendelete alapján történik.

Továbbá szeretném jelezni, hogy az eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére 2023.05.20 ig van lehetőségem.

Köszönettel és tisztelettel:

Esad Zekovic

.....
Esad ZEKOVIC
Ügyvezető Igazgató
SCS- SMART CONSTRUCTING SOLUTIONS Kft.
Adószám: 32031980-2-08
Cégjegyzékszám: 08-09-034760
Székhely: 9408. Sopron, Soproni út 9146 hrsz.

Bécs, 2023.04.16.



BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/ETDR-EPO/94-4/2021	Tárgy:	Építési engedély a Gyomaendrőd, Hősök útja 56. sz., 208 hrsz. alatti ingatlanon tervezett új 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó létesítésére vonatkozóan
ÉTDR:	202000200885		
Iratazonosító:	IR-000020132/2021		
Ügyintéző:	Hódsági-Juhász Dóra	Melléklet:	a véglegessé válást követően a záradékolt műszaki dokumentáció az ÉTDR-ben érhető el
Telefon:	(66) 795-351		

HATÁROZAT

A Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály előtt 2020. december 21-én kérelemre megindult közigazgatási hatósági ügyben **Gyomaendrőd Város Önkormányzata (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. sz.)** ügyfél (a továbbiakban: Építető) kérelmének helyt adva

építési engedélyt adok.

hogy a Gyomaendrőd, Hősök útja 56. sz., 208 hrsz. alatti ingatlanon **meglévő épület elbontása után új 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó kialakítására irányuló építési tevékenységet végezzen.**

Az építési engedély határozat a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. Amennyiben az építési tevékenységet az építési engedély hatályossága alatt – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia.

Az építési engedély hatályának meghosszabbítására nincs lehetőség.

Az építési tevékenység főbb jellemzői:

A tervezett 15 lakásos lakóépület csömöszölt beton sávalappal; vasbeton lábazati gerendával; Porotherm 30 N+F teherhordó falazattal; monolit vasbeton födémmel; hagyományos ácsjellegű két állószékes, középszelemenés illetve torokgerendás nyereg fedélszerkezettel; cserépfedéssel tervezett földszint + emelet + tetőtér kialakítású.

A telek tervezett beépítésére vonatkozó jellemző adatok:

- a telek területe: 1981 m²;
- a telek összesített beépített területe 609,13 m², így a tervezett beépítettség 30,75 %;
- a tervezett zöldfelületi lefedettség: 609,44 m², ami 30,76 %-nak felel meg.

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389. Telefon: (+36-66) 795-631

E-mail: bekes.epitesugy@bekes.gov.hu; Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes

KÉR azonosító: KHIV BEK ÉÖF, Hivatali kapu: JH04BCSEOH, KRID: 413940919

Ügyintézés helye: Építésügyi Osztály 5., címe: 5540 Szarvas, Szabdság út 25-27.

„Az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat.”

A másolatkészítés időpontja: 2021. január 15.

Oldalak száma: 15

A Kormányhivatal megnevezése: Békés Megyei Kormányhivatal

A másolatkészítő neve: Hódsági-Juhász Dóra

Az eredeti irat kiadmányozójának neve: Krivjanszki János

A kiadmányozó szervezet megnevezése: Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Az eredeti irat aláírásának időpontja: 2021. január 15.

Az elektronikus bélyegzővel hitelesített elektronikus irat esetében a bélyegzőhöz tartozó tanúsítvány

szerinti létrehozó megnevezése: Békés Megyei Kormányhivatal

Az engedélyezett épület főbb építészeti adatai:

- rendeltetése: 15 lakásos lakóépület;
- elhelyezése: oldalhatáron álló;
 - előkert mérete: nincs előkert
 - oldalkert mérete: min. 7,5 m
 - hátsókert mérete: 35,90 m
- az építmény szintjei: földszint + emelet + tetőtér
- építménymagasság: 7,46 m;
- beépített alapterület: 609,13 m²;
- az épület helyiségei:

Földszinti lakások:

- A1 jelű lakás: 56,05 m² + loggia: 6,46 m²
- A2 jelű lakás: 51,65 m² + loggia: 5,73 m²
- A3 jelű lakás: 75,67 m² + loggia: 5,73 m²
- B1 jelű lakás: 43,39 m² + erkély: 3,12 m²
- B2 jelű lakás: 44,78 m² + erkély: 5,09 m²
- B3 jelű lakás: 61,04 m² + erkély: 5,00 m²

Földszinti közös helyiségek:

- közlekedő: 5,17 m²
- lépcsőház: 31,98 m²
- közlekedő: 15,63 m²
- tároló: 57,18 m²
- lift: 3,61 m²

Földszint összes hasznos alapterülete: 489,51 m²

1. Emeleti lakások:

- A4 jelű lakás: 68,18 m² + loggia: 6,40 m²
- A5 jelű lakás: 51,65 m² + loggia: 5,73 m²
- A6 jelű lakás: 75,65 m² + loggia: 5,73 m²
- B4 jelű lakás: 43,39 m² + erkély: 3,12 m²
- B5 jelű lakás: 44,73 m² + erkély: 5,09 m²
- B6 jelű lakás: 61,04 m² + erkély: 5,00 m²
- B7 jelű lakás: 55,50 m² + loggia: 5,44 m²

1. Emeleti közös helyiségek:

- közlekedő: 8,08 m²
- előtér: 9,27 m²
- lépcsőház: 19,37 m²
- közlekedő: 15,63 m²
- lift: 3,61 m²

1. Emelet összes hasznos alapterülete: 492,31 m²

Tetőtéri lakások:

- A7 jelű lakás: 76,32 m² + loggia: 9,90 m²
- A8 jelű lakás: 78,06 m² + loggia: 9,90 m²

Tetőtéri közös helyiségek:

- közlekedő: 10,85 m²
- lift: 3,61 m²
- lépcsőház: 15,97 m²

Tetőtér összes hasznos alapterülete: 221,50 m²**Az épület hasznos alapterülete: összesen 1203,32 m²**

A beépítendő felvonó berendezés főbb adatai:

- Fajta: személyfelvonó
- Teherbírás: 630 kg / 8 személy

- Névleges sebesség: 1,0 m/s
- Emelőmagasság: 6,39 m
- Szintek száma: 3
- Beszálló helyek száma: 3 kétoldali (0,1,2)
- Vezethetőség: mindenki által
- Vezérlés módja: szimplex, le irányú gyűjtő
- Felvonó hajtása: villamos, hajtótárcsás, köteles
- Hajtómotor teljesítménye: 4,5 kW
- Géptér-elhelyezés: gépház nélküli, aknafejen.

A jelen engedély szerinti építési tevékenységet a Kovács Zsolt (5525 Füzesgyarmat, Csokonai u. 15. sz. alatti) felelős építész tervező (É2 04-0080) által készített „15 lakásos társasház 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. Hrsz.:208” megnevezésű tervdokumentációban foglaltak alapján lehet végezni.

Az engedély megadásának feltételei:

- 1.) A munkálatokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 312. Kr.), az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 191. Kr.) és a helyi építési szabályzatban foglaltaknak és az általános hatósági előírásoknak megfelelően kell végezni, valamint a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 146. Kr.) és az általános hatósági előírásoknak megfelelően kell végezni.
- 2.) Az elsőfokú építésügyi hatóság által a szakkérdés vizsgálata alapján támasztott feltételek:
 - 2.1) A műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálata alapján támasztott feltételek:

„A tárgyi ügyben az eljárás során felmerült műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálatának kérdésében a műszaki biztonsági hatóság meghozta az alábbi döntést:

SZAKKÉRDÉS VIZSGÁLATÁNAK EREDMÉNYE SZAKMAI VÉLEMÉNY SZAKKÉRDÉSBEN

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11/A. § (1) és (2) bekezdésén és a 6. sz. melléklet III. táblázat 13. pontján meghatározott szakkérdésben (tov.: műszaki biztonsági szakkérdés) a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló Miniszterelnökséget vezető Miniszter 3/2020. (II. 28.) MvM utasítás mellékletének (tov.: SZMSZ.) 24-27. §-ai alapján történt kijelölés és az SZMSZ. 5. § (3) bek. alapján a Kormány megbízott által kiadott utasítás szerint lefolytatott vizsgálat során műszaki biztonsági szakkérdésben a műszaki biztonsági hatóság megállapította, hogy a jogszabályokban előírt mellékletek alapján az építendő építmény megfelel az építményekkel, berendezésekkel összefüggő jogszabályban meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek, az alábbi szakmai előírásokkal:

- A villamos és gázos kivitelezést csak szaktervező által készített kiviteli terv alapján lehet megkezdni, villamos kiviteli tervet kell készíteni, a belső gáztervet jóvá kell hagyatni a gázszolgáltatóval a vonatkozó hatályos jogszabályokat és műszaki előírásokat be kell tartani.

- A tűzvédelmi lekapcsolást az OTSZ szerint kell kialakítani, a tűzvédelmi villamos főkapcsolón kívül több tűzszakasz esetén épület tűzszakaszainak külön tűzszakasz kapcsolókat valamint független térvilágítás és biztonsági áramkör kapcsolót kell kialakítani a tűzvédelmi főkapcsolóval azonos helyen.

- A fázisonként 30 A-nél kisebb áramfelvétellel rendelkező villamos szerelvényeket is tartalmazó gázfogyasztó berendezések megválasztása a villamos hálózatról 30 mA-es vagy kisebb hibaáramú áramvédő-kapcsolóról történjen, külön villamos leválasztó szerelvénnyel (leválasztó kapcsoló) a csatlakozóvezetésekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre, az olajfogyasztó technológiai rendszerekre és a gáztárolókra vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és a műszaki biztonsági szempontból jelentős munkakörök betöltéséhez szükséges szakmai képzésről és gyakorlatról, valamint az ilyen munkakörben foglalkoztatottak időszakos továbbképzésével kapcsolatos szabályokról szóló 16/2018. (IX. 11.) ITM rendelet módosításáról szóló 3/2020. (I. 13.) ITM rendelet előírt gáz műszaki biztonsági szabályzat szerint.

- A földgáz csatlakozó vezetékbe kézzel segédeszköz nélkül elzárható gázfőelzáró szerelvényt kell beépíteni.

- Az MSZ HD 60364-4-41:2018 szabvány szerint a 32 A - nál kisebb néveleges áramú beltéri csatlakozóaljzatok és a 32 A-nál kisebb kültéri csatlakozóaljzatok és világítás érintésvédelmi kikapcsoló szervét 30 mA-es áram-védőkapcsolóval (ÁVK-val) kell megoldani.

- A fürdőhelyiségek (zuhanyzók) villamos berendezéseinek kialakításánál figyelembe kell venni az MSZ HD 60364-7-701:2007. szabványban leírtakat is.

- A fürdő helyiségekben zuhanyzó/fürdőkád szélétől számított 60 cm-es távolságon (2-es sávban) belül nem lehet villamos csatlakozóaljzat.

- A fürdő helyiség minden kisméretű villamos berendezését beleértve a világítást is, érintésvédelmi kikapcsoló szervét 30 mA-es áram-védőkapcsolóval (ÁVK-val) kell megoldani.

- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 75.§. (4) bekezdése értelmében a helyiségekben padló szinttől 90-110 cm-es magasságban kell elhelyezni a villamos kezelőszerveket.

- A villamos berendezések tervezése, kivitelezése, üzembe helyezése valamint üzemeltetésekor be kell tartani az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben előírtakat.

- A villamos energia és gáz ellátó rendszert a hatályos jogszabályok és a tervezéskor érvényben lévő szabványok szerint kell kivitelezni, a jogszabályoknak és a szabványoknak való megfelelést hatóságom a használatbavételi eljárás során szűrőpróbaszerűen ellenőrzi.

Továbbá a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet 3. §.(1) és (2) bekezdésében meghatározott jogkörében eljárva a műszaki biztonsági hatóság megállapította, hogy a jogszabályokban előírt mellékletek alapján az építendő építménybe létesítendő felvonó (tov.: berendezés) megfelel berendezéssel összefüggő jogszabályban meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek, az alábbi szakmai előírásokkal:

- A használatbavételi alkalmassági nyilatkozat kiállítását követően a tulajdonosnak a használatbavételi engedély kiadására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságtól kérnie kell a használatbavételi engedélyt.

- A használatbavételi alkalmassági nyilatkozatot csak bejegyzett tanúsító szervezet vagy tanúsító szervezet által feljogosított gyártó állíthat ki.

- A felvonók és a felvonókhoz készült biztonsági berendezések biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról szóló 28/2016. (VIII. 23.) NGM rendelet 7. § (2) bek. alapján a felvonószerelő vállalkozásnak megfelelőségi nyilatkozatot kell kiadnia.

- A felvonók és a felvonókhoz készült biztonsági berendezések biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról szóló 28/2016. (VIII. 23.) NGM rendelet 17. § (1) bek. alapján a felvonókat adattáblával szabványos CE jelöléssel kell ellátni, a felvonószerelő vállalkozás adatit is fel kell tüntetni amelyet fülkében kell elhelyezni.

1. A befogadó építmény fontosabb adatai:

- 1.1. Felszerelés helye: 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. (208 hrsz.)
- 1.2. Az építmény fajtája: lakóépület, társasház
- 1.3. Az építmény jellege: új, nem középmagas

2. A személyfelvonó berendezés főbb adatai:

- 2.1. Fajta: személyfelvonó
- 2.2. Teherbírás: 630 kg / 8 személy
- 2.3. Névleges sebesség: 1,0 m/s
- 2.4. Emelőmagasság: 6,39 m
- 2.5. Szintek száma: 3
- 2.6. Beszállóhelyek száma: 3 kétoldali (0,1,2)
- 2.7. Vezethetőség: mindenki által
- 2.8. Vezérlés módja: szimplex, le irányú gyűjtő
- 2.9. Meghajtás jellege: villamos, hajtótárcsás, köteles
- 2.10. Villamos hálózatról felvett teljesítmény-igénye: 4,5 kW
- 2.11. Géptér-elhelyezés: gépház nélküli, aknafejben

A műszaki-biztonsági engedélyezési dokumentációt a műszaki biztonsági hatóság záradékkal látta el: általános műszaki leírást; tervezői nyilatkozatot; a berendezés működéséből származó, az épületre átadódó erőhatások helyét, irányát és nagyságát meghatározó számítások dokumentációját; a rajzokat.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (tov: Ákr.) tartalmazza a jogorvoslatra vonatkozó rendelkezéseket. A műszaki biztonsági hatóság szakmai véleménye ellenjogorvoslattal élni csak az engedélyező hatóság által az ügy érdemében hozott döntés ellen benyújtott keresetben lehet. A keresetlevélben meg kell jelölni a döntéssel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tények és bizonyítékok előadásával, és a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet.”

3.) Az építési engedélyezés során a szakhatóságok által tett nyilatkozatok a benne foglalt feltételekkel:

- 3.1) A **Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szeghalmi Katasztrófavédelmi Kirendeltség** (5520 Szeghalom, Széchenyi utca 2-8), mint **tűzvédelmi szakhatóság** 2021. január 5. napján kelt, 35470/16-2/2021.ált. ikt. számú szakhatósági állásfoglalása az építési engedélyhez történő hozzájárulással és a benne foglalt feltételekkel:

„A Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2.) megkeresése alapján, a Gyomaendrőd Város Önkormányzata

(5500Gyomaendrőd, Selyem utca 124. ; a továbbiakban: Építető) kérelmére az 5500Gyomaendrőd, Hősök útja 56. szám alatti, 208 hrsz.-ú ingatlanra tervezett 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó építési engedélyének megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

feltételekkel járulok hozzá:

1. A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – a tárgyi épület véglegessé vált építési engedélyében, a tűzvédelmi dokumentációban és a műszaki előírásokban szereplő tűzvédelmi követelményeinek érvényesítéséről szóló írásbeli nyilatkozatát a használatbavételi engedélyezési eljárás során szakhatóságom részére be kell mutatni.
2. Az építési termék teljesítményét az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott módon igazolni kell. A statikai számítással tervezett tartószerkezetek tűzállósági teljesítményét, a méretezési műszaki specifikációban található számítási módszerek alkalmazásával kell meghatározni. A 305/2011/EU rendelethatalya alá nem tartozó építményszerkezet műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelését a használatbavételi eljárás során igazolni kell.
3. Az épület elektromos rendszerének tűzvédelmi megfelelését a használatbavételi eljárás időpontjáig hitelt érdemlően igazolni szükséges.
4. Az épület villámcsapások hatásaival szembeni védelmét, villámvédelmi berendezésének megfelelését a használatbavételi eljárás időpontjáig hitelt érdemlően igazolni szükséges.
5. A tárgyi létesítmény mértékadó tűzszakaszának alapterülete alapján szükséges 1800liter/perc oltóvíz-intenzitás meglétét az építmény használatbavételéig igazolni kell.
6. A tárgyi létesítmény villamos lekapcsolási lehetőségeinek kialakítási módját, valamint az épület menekülési útvonalain létesülő hő- és füstelvezetés kialakítási és indítási lehetőségeit szakhatósággal a kivitelezés megkezdése előtt igazolható módon egyeztetni szükséges.
7. Az épületben elhelyezett személyfelvonó tűzvédelmi szempontú megfelelését, valamint az MSZ 9113:2003/2005 számú szabványban meghatározott biztonsági követelmények teljesülését a használatbavételi eljárásig hitelt érdemlően igazolni szükséges.

A szakhatósági állásfoglalás önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

- 4.) A lakóépület rendeltetésű épületet úgy kell megépíteni, hogy megfeleljen az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben előírt követelményeknek.
- 5.) A lakóépület rendeltetésű épület rendeltetésszerű használatához szükséges járulékos építményeket (telken belüli térburkolatok, felszíni csapadékvíz elvezetés, zöldfelület kialakítás, stb.) a használatbavételig maradéktalanul meg kell valósítani.

Építető által a kérelemhez csatolásra került Gyomaendrőd Város Polgármesterének a 2020. november 20. napján kelt, IV. 915-2/2020. iktatószámú településképi véleménye, amelyben a „15 lakásos társasház 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. Hrsz.:208 ” tárgyú tervdokumentációt engedélyezésre javasolta az alábbiak szerint:

„A rendelkezésemre bocsátott dokumentáció vizsgálata alapján településképi szempontból a tárgyban fent nevezett építési tevékenység végzését elfogadom.”

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 5. § b) pontja alapján a kérelmező teljes személyes illetékmentességben részesül.

E határozat a közléssel végleges. A döntés ellen a Szegedi Törvényszékhez (6701 Szeged, Széchenyi tér 4.) címzett keresetlevelet a **Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához (Békéscsaba, Derkovits sor 2. Pf.: 389, Hivatali kapu: JH04BCSEOH KRID: 413940919)** e határozat közlésétől számított 15 napon belül lehet benyújtani. A keresetlevelet jogsértésre történő hivatkozással kell előterjeszteni. A pert a Békés Megyei Kormányhivatal ellen kell megindítani. A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására, azaz a döntés végrehajtására halasztó hatálya nincs, de a keresetlevélben azonnali jogvédelem – ennek keretében a halasztó hatály elrendelése – kérhető. A közigazgatási per illetéke 30.000.- Ft., melyre vonatkozóan a felperest illetékfeljegyzési jog illeti meg. A felperes a keresetlevélben tárgyalás tartását kérheti. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet, állam, önkormányzat, költségvetési szerv az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás (IKR rendszer használata, elérhető az e-kormányablak.kh.gov.hu oldalon) igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet a hatóság hivatali kapujára. A természetes személy fél, valamint az elektronikus kapcsolattartásra nem kötelezett fél felülvizsgálati kérelmét papír alapon is előterjesztheti.

A bíróság a keresetet elutasítja, ha az alaptalan, a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg, vagy olyan eljárási szabályszegés történt, amelynek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt. Ha a bíróság a jogsértést a keresetlevél alapján vagy hivatalból megállapítja, akkor a közigazgatási cselekményt megváltoztatja, megsemmisíti, hatályon kívül helyezi, illetve az általános hatályú rendelkezésnek az ügyben való alkalmazását kizárja, illetve szükség esetén a közigazgatási cselekmény megsemmisítése, hatályon kívül helyezése, illetve az általános hatályú rendelkezés ügyben való alkalmazásának kizárása mellett a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi.

INDOKOLÁS

2020. december 18. napján Gyomaendrőd Város Önkormányzata (5500 Gyomaendrőd, Selyem utca 124. sz.), (a továbbiakban: Építtető) ügyfél által meghatalmazott Kovács Zsolt (5525 Füzesgyarmat, Csokonai u. 15. sz.) felelős építész tervező építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer (a továbbiakban: ETDR) útján a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályhoz.

A kérelem tárgya: a Gyomaendrőd, Hősök útja 56. sz., 208 hrsz. alatti ingatlanon tervezett új 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó építési engedélyezése.

Az építési engedélyezési eljárás során hiánypótlás kiírására volt szükség, emiatt Építtető nem élhetett az ellenőrzött bejelentés lehetőségével. Fentiekből következik, hogy a közigazgatási hatósági eljárást a 312. Kr. IV. fejezetének előírásai alapján folytattam le.

Az engedélyezési eljárás megindulásának a napja az Étv. 53/C. § (1) bekezdésének figyelembevételével 2020. december 21. Jelen ügyben az ügyintézési határidő a 312. Kr. 14/A. § (2) bekezdés szerint 35 nap.

Az engedélyezési eljárás során a benyújtott - hiánypótlási felhívást követően kiegészített engedélyezési dokumentáció, az Országos Építésügyi Nyilvántartásban fellelhető adatok, valamint a 2021. január 14. napján készült fotók alapján vizsgáltam a tényállást és meggyőződtem arról, hogy:

- Gyomaendrőd Város Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatról szóló 9/2010. (II.26.) képviselő-testületi rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ), és a mellékletét képező szabályozási tervben foglaltak biztosítottak azzal, hogy a tervezéssel érintett telek
- szabályozási terv szerinti *övezeti besorolása* „Vt4” jelű „Településközponti vegyes terület”. A meglévő épület elbontásra kerül, helyére épül a tervezett lakóépület, amely az övezetben elhelyezhető, tehát: **megfelel**;
 - a *beépítési mód*: *oldalhatáron álló*, tehát: **megfelel**;
 - az előírás szerint *előkert*: - m, *oldalkert(ek)*: (homlokzatmagasság: 6,29 m), *hátsókert*: min. 6,0 m, a *tervezett előkert*: 0 m, *oldalkert*: 7,5 m, *hátsókert*: 35,90 m, tehát: **megfelel**;
 - a *beépítettség megengedett legnagyobb mértéke*: 45 %; a *tervezett* beépítettség: 30,75 %, tehát: **megfelel**;
 - Az *épületek megengedett legnagyobb építménymagassága* 7,5 m; a *tervezett* építménymagasság: 7,46 m, tehát: **megfelel**;
 - A telek előírás szerinti *legkisebb zöldfelülete*: 27,5 %, a tervezett zöldterületi lefedettség: 30,76 %, tehát: **megfelel**;
- a tervezett építési tevékenység **megfelel** az Étv. 18–22. §-ában és 31. § (1) bekezdésében előírtaknak;
- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása az Étv. 23–24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint áll fenn, a telek rendezett; a tervezett építmények építésére vonatkozóan az alkalmazott építészeti-műszaki megoldás **megfelel** az Étv. 31. § (2)–(5) bekezdésében előírt követelményeknek, az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek;
- a tervezéssel érintett épület rendeltetése, használata, fenntartása **nem okoz** a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné;
- a tervezéssel érintett épület rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények, közlekedési hálózathoz való csatlakozás biztosított, illetve a használatbavételig **kiépíthető**;
- a tervezőként megjelölt személyek **jogosultak** a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre;
- az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei – a kiegészítést, javítást követően - rendelkezésre állnak, és tartalmuk **megfelel** a fent említett előírásoknak.

Tekintettel arra, hogy az építési tevékenység Gyomaendrőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 23/2018.(XI.30.) önkormányzati rendelete hatálya alá tartozik, így a 312. Kr. 17. § (6) bekezdés *ab)* alpontja szerint az építtető csatolta kérelméhez Gyomaendrőd Város Polgármesterének a 2020. november 20. napján kelt, IV. 915-2/2020. iktatószámú településképi véleményét, amelyben a tárgyi épületet engedélyezésre javasolta és ezt az alábbiak szerint indokolta:

„A tervezett épületek, építmények:

1. az érvényes településrendezési eszközök előírásaival összhangban vannak,
2. illeszkedik a város természeti és épített értékeihez,
3. eltérő megoldásnak az alacsony hajlású korcolt lemezfedésű épületrész tekinthető, mely a funkció és az épülettömeg kedvező megformálása, telepítése okán megfelelő,
4. az épületek és egyéb funkciók telepítése megfelelő,
5. az alaprajzi elrendezés igazodik a funkcióhoz, településképi szempontból kedvező homlokzatot eredményeznek, és a szomszédos beépítéseket nem korlátozzák,
6. az épület homlokzata és tetőszerkezeti kialakítása illeszkedik a városképbe.
7. közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik, a parkolók telken belüli kialakítása megfelelő.

Jelen tájékoztatás nem mentesíti az esetleges egyéb hatósági engedélyek megszerzésétől, és rendeltetésváltozás esetében annak újbóli megkérésétől.

Megjegyzés: a végleges kiválasztott homlokzati anyagokat, felületi struktúrákat és színeket annak elkészítése előtt a főépítéssel jóváhagyni szükséges.”

Az építési engedélyezési eljárás során vizsgáltam és megállapítottam, hogy a 312. Kr. 6. melléklet III. táblázatában felsorolt szakkérdések vonatkozásában további hatósági szakügyintézők bevonása indokolt, mert az építési engedély szakkérdések vizsgálatát szükségessé teszi.

Az építményekkel, berendezésekkel összefüggő jogszabályban meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek való megfelelés szakkérdés feltételeit – a 312. Kr. 6. mellékletének III. táblázatának 13. pontja alapján – a szakterülethez tartozó ügyintéző bevonásával vizsgáltam. A műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálatában Veres Zsolt, a Csongrád Megyei Kormányhivatal Műszaki Hatósági Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztályának műszaki biztonsági szakügyintézője közreműködött az engedélyezés során. A 2020. december 29. napján kelt, CS-06/S01/06820-2/2020 ügyiratszámú szakvéleménybe foglalt, az építési engedélyhez megállapított feltételeket ezen engedély rendelkező rész 2.1) pontjába foglaltam, amelyeket az alábbiak szerint indokolt:

„Szakkérdés vizsgálatában a műszaki biztonsági hatóság szakmai véleményét a benyújtott a dokumentációk alapján alakította ki. Az eljárást az Ákr. szabályai alapján folytatta le a műszaki biztonsági hatóság. A műszaki biztonsági hatóság hatásköre és illetékessége a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm.rendelet, Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 13-22. §-ai, valamint az SZMSZ. 24-27. §-ai alapján történt kijelölés és az SZMSZ. 5. § (3) bek. alapján kiadott utasítás, továbbá az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11/A. § (1) és (2) bekezdésén és a 6. sz. melléklet III. táblázat 13. pontján alapult.

A műszaki biztonsági hatóság szakmai előírásait az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet, az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimálisszintjéről szóló 10/2016. (IV.5.) NGM rendelet, a meghatározott feszültséghatáron belüli használatra tervezett villamossági termékek forgalmazásáról, biztonsági követelményeiről és az azoknak való megfelelésértékeléséről szóló 23/2016. (VII. 7.) NGM rendelet, az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, a gáz csatlakozóvezetékek, a felhasználói berendezések és a telephelyi vezetékek műszaki-biztonsági hatósági felügyeletéről szóló 1/2020. (I. 13.) Korm. rendelet, a csatlakozóvezetékekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetékekre, az olajfogyasztó technológiai rendszerekre és a gáztárolókra vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és a műszaki-biztonsági szempontból jelentős munkakörök betöltéséhez szükséges szakmai képzésről és gyakorlatról, valamint az ilyen munkakörben foglalkoztatottak időszakos továbbképzésével kapcsolatos szabályokról szóló 16/2018. (IX. 11.) ITM rendelet módosításáról szóló 3/2020. (I. 13.) ITM rendelet, a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet, valamint a létesítésre vonatkozó műszaki előírások alapján írta elő.

A műszaki biztonsági hatóság felvonóval kapcsolatosan szakmai feltételét a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V.5.) Korm. rendeletben foglaltakra figyelemmel állapította meg.

A műszaki biztonsági hatóság szakmai véleményét a nyitva álló ügyintézési határidőn belül

adta ki, ezért az Ákr. 51. §-a bekezdése szerinti díj visszafizetési kötelezettség nem merült fel.

Jelen műszaki biztonsági szakkérdésben hozott szakmai vélemény nem helyettesíti a más jogszabályok által előírt engedélyezési eljárásokat és nem mentesít a biztonságtechnikai előírások be nem tartásából eredő esetleges jogkövetkezmények alól.

A műszaki biztonsági hatóság kéri az engedélyező hatóságot, hogy a hatóság a fenti feltételeit a kiadandó engedélybe foglalja bele, és annak egy példányát a műszaki biztonsági hatóságnak küldje meg.”

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 531. Kr.) 1. melléklete 4. fejezetének 44. pontja alapján a tárgyi ügyben megkerestem a **Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szeghalmi Katasztrófavédelmi Kirendeltség** (5520 Szeghalom, Széchenyi utca 2-8), mint **tűzvédelmi szakhatóságot**. A Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szeghalmi Katasztrófavédelmi Kirendeltség a 2021. január 5. napján kelt, 35470/16-2/2021.ált. ikt. számú szakhatósági állásfoglalásában foglalt feltételeket az alábbiakkal indokolta:

„Az Építető kérelmére indult építési engedélyezési eljárásban a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, mint elsőfokú engedélyező hatóság, 2020. december 29-én megkereste a Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szeghalmi Katasztrófavédelmi Kirendeltségét, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A megkereső hatóság által csatolt iratok áttanulmányozását követően az építési engedélymegadásához tűzvédelmi szempontból hozzájárultam a fenti feltételekkel.

A rendelkező részben tett feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996.évi XXXI. törvény (továbbiakban: Ttv.) 21. § (5)-(6) bekezdései értelmében:

„21. § (5)A felelős műszaki vezető – annak hiányában a kivitelező – köteles a végleges építési engedélyben, a tűzvédelmi dokumentációban és a műszaki előírásokban szereplő tűzvédelmi követelményeket a kivitelezés során megtartani, megvalósítani, a tervezési hiányosságok megszüntetését a tervezőnél és a beruházónál kezdeményezni.

(6)A felelős műszaki vezetőnek – annak hiányában a kivitelezőnek – az építőipari kivitelezési tevékenységek befejezését követően az (5) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.”

2. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014.(XII. 5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) 13. § (4) bekezdésével, mely értelmében:

„13. § (4) Az építési termék, építményszerkezet tűzvédelmi jellemzőit a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény alapján kell igazolni. A kivitelezési dokumentáció tűzvédelmi munkarésze nem helyettesíti az építési termék, építményszerkezet tűzvédelmi jellemzőit igazoló dokumentumokat.”

Továbbá a Ttv. 13. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy:

„13. § (1) Olyan építési termék hozható forgalomba – az egyedi, hagyományos, természetes, bontott vagy műemléki felhasználású építési termék kivételével –, amely rendelkezik az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló jogszabályban meghatározott, beépítéshez szükséges iratokkal.”

A Ttv. ugyanezen §-ának (4) bekezdése kimondja, hogy:

„13. § (4) A 305/2011/EU rendelet hatálya alá nem tartozó építményszerkezet műszaki előírásban meghatározott tűzvédelmi követelményeknek való megfelelését, az alábbi módok valamelyike szerint kell igazolni:

- a) Magyarországon vagy az Európai Unióban akkreditált vizsgálólaboratórium által elvégzett vizsgálati jelentés vagy a vizsgálólaboratórium ez alapján kiadott nyilatkozata,
- b) a vonatkozó Eurocode szabványok alapján elvégzett tűzállósági vagy tűzvédelmi méretezés, a méretezésnek megfelelő kivitelezést igazoló felelősműszaki vezető építési napló bejegyzése,
- c) szakértői intézet vagy akkreditált vizsgáló laboratórium igazolása alapján a felelős műszaki vezető építési napló bejegyzése,
- d) a jogszabályi előírásoknak való megfelelés igazolására a felelősműszaki vezető építési napló bejegyzése, amennyiben az adott összetételű építményszerkezet tűzvédelmi teljesítményét a jogszabály vagy tűzvédelmi műszaki irányelv meghatározza,
- e) az e törvény 47. § (2) bekezdés 26. pontja alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott esetben a tűzvédelmi szakértő vagy a tűzvédelmi tervező nyilatkozata.

”Fentieken túl továbbá az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„5. § (1) Az építési termék – a 7. §-ban felsorolt építési termékek kivételével – az építménybe akkor építhető be, ha termék teljesítményét

- a) a harmonizált szabvány által, vagy európai műszaki értékeléssel szabályozott termékek esetében a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet rendelkezéseinek megfelelően, vagy
- b) a termékre vonatkozó harmonizált európai szabvány hiányában a (2) és (3) bekezdés szerinti teljesítménynyilatkozat igazolja.”

3. Az OTSZ 277. § (4) bekezdése szerint:

„277. § (4) A villamos berendezések tűzvédelmi felülvizsgálata, a berendezés minősítése a létesítéskor érvényes vonatkozó műszaki követelmény szerint történik.”

Továbbá az MSZ HD 60364-6 szabvány vonatkozó előírásai alapján.

4. Az OTSZ 140. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„140. § (1) Új építménynél, valamint a meglévő építmény rendeltetésének megváltozása során vagy annak az eredeti alapterület 40%-át meghaladó mértékű bővítése esetén a villámcsapások hatásaival szembeni védelmet norma szerinti villámvédelemmel (jelölése: NV) kell biztosítani.”

Az OTSZ 141. §-a alapján:

„141. § A villámcsapások hatásával szembeni védelem megfelelő,

- a) ha a villámvédelmi kockázatelemzéssel meghatározott, egy évre vetített kockázat az emberi élet elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-5, a közszolgáltatás kiesésére és a kulturális örökség elvesztésére vonatkozóan kisebb, mint 10-4,
- b) ha a 12. mellékletben foglalt táblázatban foglalt építmények villámvédelme megfelel az ott leírtaknak, és
- c) ha az ideiglenes építmény villámvédelmi intézkedései a 143. §-ban foglaltaknak megfelelnek.”

5. Az OTSZ 73. § (3) bekezdése szerint:

„73. § (3) Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.”

Az OTSZ 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„73. § (1) A mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíz tározóból kell biztosítani.”

Az OTSZ 270. § (1) bekezdése alapján:

„270. § (1) Föld alatti és föld feletti tűzcsapok esetében az épületek, építmények használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel korábban készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett, a tűzcsapok vízhozamának méréséről felvett vízhozammérési jegyzőkönyvvel igazolni kell az előírt oltóvíz mennyiség meglétét. A mérést az épület, építmény 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni. Ha az oltáshoz szükséges oltóvíz víztározóról és vízhálózatról együttesen került biztosításra, akkor a vízhozam mérés csak a vízhálózatról kiveendő vízmennyiségre vonatkozik.”

6. Az OTSZ 89. § (1) bekezdése szerint:

„89. § (1) A hő- és füstelvezetés és a füstmentesítés kézi működtetését biztosítani kell

a) lépcsőház esetében

aa) a lépcsőházba nyíló, a menekülésre szolgáló ajtók – lépcsőház felől nézve – külső oldala mellett, a menekülés valamennyi irányából észlelhető helyen és

ab) a lépcsőház kijáratí szintjén a lépcsőházból kivezető, menekülésre szolgáló ajtó külső vagy belső oldala mellett,

b) egyéb esetben a tűzvédelmi szakhatósággal egyeztetett helyen és módon.”

Az OTSZ 135. § (1) bekezdése kimondja, hogy:

„135. § (1) Az építmény minden, központi normál és biztonsági tápforrásról táplált villamos berendezését, valamint a központi szünetmentes energiaforrásokat úgy kell kialakítani, hogy az építmény egésze egy helyről lekapcsolható legyen.”

7. Az OTSZ 1§ (2) bekezdése alapján: „Ha e rendelet nem tartalmaz az (1) bekezdés szerinti esetekre előírást, akkor a vonatkozó műszaki követelmények tűzvédelmi rendelkezései, vagy azzal egyenértékű megoldások, kialakítások alkalmazása megfelel az e rendeletben meghatározott biztonsági szintnek.” A vonatkozó műszaki követelmény az MSZ 9113:2003/2005 számú szabvány.

Az 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. szám alatti, 208 hrsz-ú ingatlanra tervezett 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó rendeltetésszerű és tűzvédelmi szempontból biztonságos használatra való alkalmasságának megállapítása, továbbá a tűzvédelmi jogszabályok és jogszabályok tűzvédelmi követelményeinek érvényre juttatása érdekében szükséges a rendelkező részben foglaltak megtartása, ismerete.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam. Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. §(1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és az 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

Összességében megállapítottam, hogy az építési engedélyezési eljárás tárgyát képező építési tevékenység – a rendelkező részben foglalt feltételek betartása mellett – megfelel a 312. Kr. vonatkozó rendelkezéseinek, valamint az Étv. 31. § (1)-(5) bekezdésében előírtaknak, ezért a rendelkező részben meghatározott épület létesítésére, valamint személyi felvonó létesítésére vonatkozóan az építési engedélyt megadtam.

A kérelem elbírálása során figyelembe vettem az Ákr., az Étv., az OTÉK és a 312. Kr., valamint a HÉSZ vonatkozó előírásait.

A határozat a 312. Kr. 19. § (4)-(7) bekezdésén alapul, megfelelően az Ákr. 81. § (1) bekezdésben foglalt tartalmi követelményeknek.

Az eljárásban az ügyféli kört a 312. Kr. 4. § (1) és (2) bekezdése és az Ákr. 10. §-ának rendelkezései alapján vizsgáltam. Külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősülnek a kérelmező, akik az építéssel érintett ingatlan tulajdonosa is egyben. Ügyfél az, akire a határozat rendelkezéseinek közvetlen hatása van. Erre tekintettel ügyfélnek tekintettem a szomszédos Gyomaendrőd, 209, 206 hrsz-ú telkeken rendelkezni jogosultakat, mivel az építési tevékenység alapján a tervezett épület elhelyezkedése, rendeltetése számukra nem közömbös, jogaikat és jogos érdekeiket érintheti az ügyben.

Az eljárási illetékfizetésre utalás jogalapját az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért az engedélyezési eljáráshoz illeték lerovása nem vált szükségessé.

A határozat véglegessé válása az Ákr. 82. § (1) bekezdésén alapul.

A határozat ellen a jogorvoslat lehetőségéről, benyújtásának helyéről és határidejéről, valamint a bírósági eljárásról való tájékoztatás az Ákr. 112. § (1) bekezdésén, 113. § (1) bekezdés a) pontján, 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdésén, 13. § (1) bekezdés a) pontján, 39. § (1) bekezdésén, 50. § (1) bekezdésén, 77. § (1)-(2) bekezdésén, 88-89. §-án, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 3/A.§-án, illetve 4. melléklet 7. pontján és az Étv. 53/I §-án alapul. A keresetlevél elektronikus benyújtására vonatkozó tájékoztatást a Kp. 28. § (1) és 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 605. § és 608. §, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (E-ügyintézési tv.) 8. és 9. § alapján nyújtottam.

A határozat elleni közigazgatási per illetékének a mértéke az Itv. 45/A. § (1) bekezdésén, az illetékfeljegyzési jog az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

Figyelmeztetés és tájékoztatás

Figyelmeztetem építetőt, hogy:

- építési tevékenységet csak a véglegessé vált építési engedély, illetve módosított építési engedély és az azokhoz tartozó – ÉTDR engedélyezési záradékkal ellátott – építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségükre és veszélyére végezhet;
- a tervezett építőipari kivitelezési tevékenység a 191. Kr. hatálya alá tartozik, végzéséhez teljes körű kiviteli tervdokumentáció szükséges és elektronikus építési naplót kell vezetni;
- a véglegessé vált építési engedélytől és a hozzá tartozó ÉTDR engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha az eltérés a 312. Kr. 22. § (1) bekezdésének a) - c) pontjaiban meghatározott körbe tartozik;
- az építési engedély polgári jogi igényt nem dönt el;
- jelen engedély nem helyettesíti a más jogszabályok által előírt engedélyezési eljárásokat és nem mentesít a biztonságtechnikai előírások be nem tartásából eredő esetleges jogkövetkezmények alól;
- az építési munkák során keletkező hulladékok kezelését (gyűjtés, elhelyezés), nyilvántartását és bejelentését a hatályban lévő hulladékgazdálkodási jogszabályok rendelkezéseinek betartásával kell végezni;
- a keletkező építési hulladékok csak az adott hulladékra vonatkozóan érvényes hulladékkezelési engedéllyel rendelkező kezelőnek adhatók át;

- ha az építési munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni;
- az engedélyezett épület és felvonó berendezés csak használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatását követően használhatók.

Tájékoztatom építtető ügyfeleket arról, hogy:

- az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége és a biztonságtechnikai előírások be nem tartásából eredő esetleges jogkövetkezmények alól;
- az építtető az építésügyi hatósági engedély hatályának meghosszabbítását nem kérheti;
- az építési engedélyt az építtető jogutódja csak akkor használhatja fel, ha előzetesen az építésügyi hatóságnál jogutódlás megállapítására irányuló eljárást kezdeményeztek és erről a hatóság döntést hozott;
- az építésügyi hatóság – az erre irányuló külön kérelem esetén – a véglegessé vált építési engedélyhez tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció papír alapú hiteles másolatát – a vonatkozó eljárási illeték megfizetését követően (az ltv. melléklet IV. cím és VI. cím) – az építtetőnek vagy meghatalmazottjának megküldi;
- a jogorvoslatra nyitva álló idő alatt az ügyfél az engedélyezés tárgyát képező építészeti-műszaki dokumentációba a Szarvas, Szabadság út. 25-27. sz. alatti épület II. emeletén, a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 5. építésügyi hatósági irodájában ügyfélfogadási időben tekinthet be;
- az eljárás megindításáról szabályszerűen értesített ügyfél ügyféli jogait akkor gyakorolhatja, ha az ügyfél az első fokú eljárásban nyilatkozatot tett vagy kérelmet nyújtott be;
- az építésügyi hatóság eljárást lezáró döntésének véglegessé válásától számított hat hónapot követően új ügyfél nem vehet részt az eljárásban;
- a közforgalom számára megnyitott várakozóhelyek, továbbá a közterületen létesülő közforgalmú közlekedési létesítmények (utak, várakozóhelyek, járdák) csak a Békés Megyei Kormányhivatal közlekedési hatóságának építési engedélyével létesíthetők.

A hatásköröm és illetékességem a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § rendelkezésein alapul.

Szarvas, 2021. január 15.

Dr. Takács Árpád
kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Krivjanszki János
osztályvezető

Ügyfélként értesülnek:

- | | |
|---|--|
| 1. Gyomaendrőd Város Önkormányzata | - kérelmező, hiv. kapun KRID 309048736 |
| 2. Kovács Zsolt | - meghatalmazott ÉTDRen |
| 3. Soczó Elek Ince (5500 Gyomaendrőd, Fő út 220.) | - szomszéd, postai úton |
| 4. Soczó Elek Incéné (5500 Gyomaendrőd, Fő út 220.) | - szomszéd, postai úton |
| 5. Gyomai Kner Nyomda | - szomszéd, hiv. kapun KRID 10447686 |
| 6. Frigyláda Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. | - szomszéd, hiv. kapun KRID 11271387 |
| 7. Katonáné Kontra Gabriella (5500 Gyomaendrőd, Rákóczi út 8.) | - szomszéd, postai úton |
| 8. Illés János (5500 Gyomaendrőd, Rákóczi utca 2.) | - szomszéd, postai úton |
| 9. Veres Antal (5500 Gyomaendrőd, Hunyadi utca 1.) | - szomszéd, postai úton |
| 10. Veres Antalné (5500 Gyomaendrőd, Hunyadi utca 1.) | - szomszéd, postai úton |
| 11. Ignác Veronika (5500 Gyomaendrőd, Rákóczi Ferenc utca 2.) | - szomszéd, postai úton |
| 12. Tímár Ildikó Mária (5500 Gyomaendrőd, Vásártéri lakótelep D ép. A. lph 2. em. 6.) | - szomszéd, postai úton |

ÉTDR felületen:

- 13. Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Műszaki Hatósági Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály
- 14. Békés Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Szeghalmi Katasztrófavédelmi Kirendeltsége

Tájékoztatásul:

- 15. Gyomaendrőd Város Polgármestere - hiv. kapun KRID: 309048736

Nyilvántartás:

- 16. Irattár



BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/ETDR-EPO/94-5/2021	Tárgy:	Gyomaendrőd, Hősök útja 56. sz., 208 hrsz. alatti ingatlanon tervezett új 15 lakásos lakóépület, valamint az épületen belül tervezett személyfelvonó építésére vonatkozó építési engedély véglegesítése
ÉTDR:	202000200885		
Iratazonosító:	IR-000055023/2021		
Ügyintéző:	Hódsági-Juhász Dóra	Hiv. sz.:	-
Telefon:	(66) 795-351	Melléklet:	ÉTDR dokumentáció

É R T E S Í T É S

Értesítem, hogy a Békés Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály előtt **Gyomaendrőd Város Önkormányzata** (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. sz.), mint kérelmező által indított közigazgatási hatósági ügyben lefolytatott eljárásban a Hatóságom által 2021. január 15-én kiadott, **BE/ETDR-EPO/94-4/2021.** ügyiratszámú

építési engedély határozat, amely

a Gyomaendrőd, Hősök útja 56. sz., 208 hrsz. alatti ingatlanon meglévő épület elbontása után új 15 lakásos lakóépület építésére, valamint a lakóépületen belül tervezett személyfelvonó létesítésére irányuló engedélyezési eljárás ügyében keletkezett

2021. január 27-én a közlésével véglegessé vált.

A véglegessé válás megállapítása az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. 82. § (1) bekezdésén alapul.

Szarvas, 2021. február 4.

Dr. Takács Árpád
kormány megbízott
névében és megbízásából:

Hódsági-Juhász Dóra
építésügyi szakügyintéző

A véglegessé válásról értesül:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Kovács Zsolt, ÉTDR | - meghatalmazott |
| 2. Gyomaendrőd Város Önkormányzata | - kérelmező, hiv. kapun KRID 309048736 |

Nyilvántartás:

1. Irattár

**Az 5500 Gyomaendrőd , Hősök útja 56. szám alatti
ingatlan**

Hrsz.: 208

Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2023. 04. 19.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56.

Az ingatlan helyrajzi száma: 208

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan Békés vármegyében, Gyomaendrőd városában található.

Gyomaendrőd a Gyomaendrődi járás székhelye.



A város Békés vármegyében , a vármegye északi részén helyezkedik el.

Megközelíthető közúton illetve vasúton.

A település 1982-ben jött létre Gyoma és Endrőd egyesülésével. A városi rangot 1989-ben kapta meg.



A vizsgált ingatlan a város gyógyfürdőjének közelségében, lakóházakkal betelepült rendezett környezetben található jelenleg felépítmény nélküli terület.

Közvetlen szomszédságában található a Hársfa Hotel illetve a város egészségügyi szolgáltató intézménye.

További elemzés 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

7.191.000 Ft, azaz hétmillió-százkilencvenegyezer HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2023. 07.19-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. 04. 17.

Az értékelés fordulónapja: 2023. 04. 19.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2023. 04. 19.



Tartalomjegyzék

1	A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei	6.
2	Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása	6-8.
	2.1 Forgalmi érték fogalma	
	2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés	
3	Az értékelés célja és módszere	8-9.
4	Az ingatlan leírása	9-14.
	4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	
	4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása	
	4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája	
5	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása	14-18.
	5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés	
	5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés	
6	Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	18-20.
Melléklet/Függelék: Fényképek, tulajdoni lap, térkép másolat, közmű térkép		

1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:

Megbízó neve: Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Megbízó címe: 5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 208 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

2.1 Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár (a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik
- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik

- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság

- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6 Végso érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

3 Az értékelés célja és módszere

Az értékelés célja:

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becstérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

4 Az Ingatlan leírása

4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 208

Az ingatlan megnevezése: kivett irodaház

Az ingatlan címe: 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56.

Telek terület: 1981 m²



Békés Vármegyei Köormányhivatal
Gyomaendröd Kossuth utca 45.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 515437/4/2023

2023.04.19

Szektor: 53

GYOMAENDRÖD

Belterület 208 helyrajzi szám

5500 GYOMAENDRÖD Hősök útja 56.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	
. Kivett irodaház		0	1981	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43480/1990.11.29					
jogcim: tulajdonbaadás 1990.évi LXV.Tv					
jogállás: tulajdonos					
név: GYOMAENDRÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cim: 5500 GYOMAENDRÖD Selyem út 124					
		III R É S Z			
		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.

TULAJDONILAP VÉGE

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.19 06:01:10

Helyrajzi szám: GYOMAENDRŐD belterület 208

Megrendelés szám: 515439/4/2023

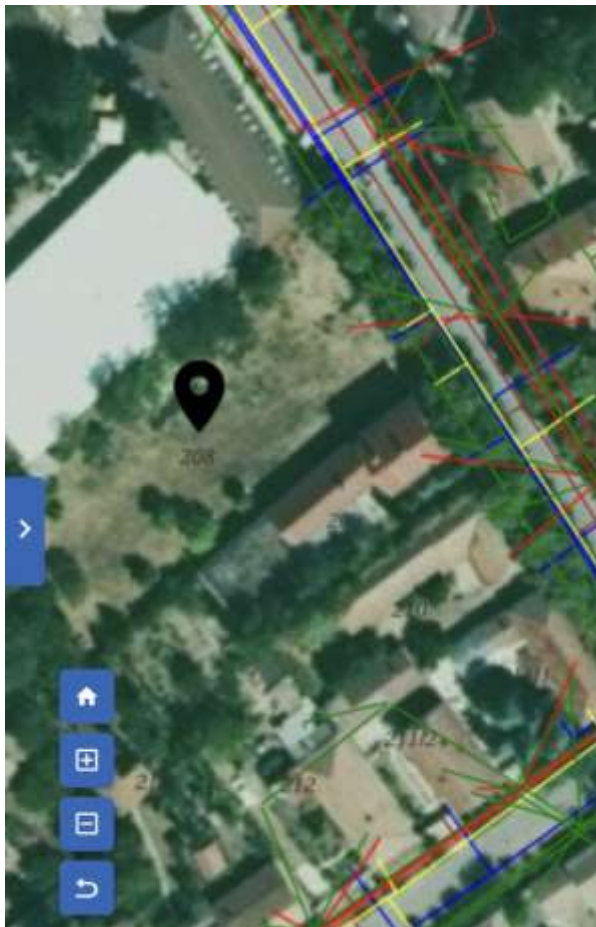
Méretarány: 1 : 1000



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

4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület összközműves: víz-,gáz-,villany és csatorna közmű



/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

Vízellátás:

Az utcai központi vezetékre való csatlakozással megoldott.

Vízminőség ellenőrzött, nyomásviszony megfelelő.

Szennyvíz:

Csatlakoztatva a helyi hálózathoz

Áramellátás:

Villany közmű a területen

Csapadékcsatorna:

Felszíni csapadékvíz elvezetés.

Fűtési rendszer:

A területen gáz közmű található.

Meleg víz ellátás:

--

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon felépítmény nem található, így annak diagnosztikája nem indokolt.

A területen régebben található felépítmény elbontását az önkormányzat elvégezte, megbízási forrásból tudomásom van arról, hogy ennek költsége :
2.000.000 Ft volt.

Településrendezési terv szerinti elemzés, vonatkozó szabályok:

A vizsgált ingatlan övezeti besorolása: Vt-4 . (Település központ, vegyes övezet)

	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Maximum épületmagasság (m)	Min. telekterület (m2)
Vt-4	Oldalhatáron álló	45	7,5	500

+ 2000m² alatti telekterület esetén a maximális beépítettség 65% lehet.

++Saroktelek esetén a maximális beépítettség 75%-, a minimális zöldfelület 15 % lehet

h=az épület megfelelő homlokzatának építménymagassága
oldalkert és hátsókert esetén

K= kialakult

(4) A Vt jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

a) lakóépület,

b) igazgatási épület,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztatóépület, amennyiben nincs zavaró hatása az egyéb funkciókra,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) sportépítmény,

g) parkolóház, üzemanyagtöltő,

h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (belterületi építési telek) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre, akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik, amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Gyomaendrőd és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”

Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból(az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” (a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor (a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre (ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	3.800.000	3.850.000	5.100.000	3.750.000	3.250.000
Netto belterület m2	1088	991	1272	1066	894
Fajlagos vételár Ft/m2	3490	3880	4020	3517	3640
Korrekció %	0	-5	-5	0	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	3490	3686	3819	3517	3640

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

Átlagos korrigált fajlagos Érték: 3630,4 - Ft /m2

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

Az 5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 56. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

7.191.000 Ft, azaz hétmillió-százkilencvenegyezer HUF

Összegben határozom meg.

6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- Általános alapfeltételek:

A vagyonértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételeztünk (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt

időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a

beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak

tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli

jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítésre

került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik .Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil

felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.

Az értékelt ingatlan alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló

vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az

értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2023. 04. 19.

Szabó Edit

