

Iktatószám: I/ 3052-55 /2024.

2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Tárgy: Döntés a Nyíradonyért Alapítvány alapító okiratának módosításáról
Napirend sorszáma: 16.

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester
Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző
Az előterjesztés készítésében részt vett: dr. Borbély Ferenc ügyvéd

Az ülés időpontja: 2024. április 25.

Előzetesen tárgyalja: valamennyi bizottság

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2024. április 18.

Tasó Béla
polgármester



Az előterjesztés jelentős feltételeinek összefoglalása

határozatok esetében

1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés a Nyíradonyért Alapítvány alapító okiratának módosításáról
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	kötelező feladat, vagy önként vállalt feladat
2.	Pénzügyi igény forrásai:	800.000 Ft
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	önkormányzat saját bevétele
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	határozatlan ideig
	- mettől meddig:	
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyíradony Város Önkormányzata, mint az alapító képviselője 1992. január 17. napján alapította a Nyíradonyért Alapítványt. Az alapítvány alapító okiratát legutóbb 2010. április 15. napján módosította a képviselő-testület.

Az azóta eltelt idő alatt jelentős kodifikációs eljárás ment végbe és az alapítvány szerveinek tisztviselői estében is módosítás szükséges.

A kuratóriumi tagok és a felügyelő bizottság tagjainak is szükséges a tisztújítása. A kuratórium tagjai közül többen 2024. április 30. napjával lemondtak (Illés Ferenc, Tasó László, Szilágyi Miklós) a kuratórium titkára elhunyt. A Ptk. 3:25. § (1) bekezdésének a)-g) pontja sorolja fel azokat az eseteket, amikor a vezetői megbízatás automatikusan megszűnik. A 3:25. § (1) bekezdés d) pontja alapján megszűnik a vezető tisztviselői megbízatás lemondással.

A jelenleg érvényes alapító okirat alapján a kuratórium jelenleg 2 tagból áll (Frank József és Tasi Sándor), és a 8.1. pontja alapján az alapítványi vagyont az Alapító által létrehozott 6 tagú kuratórium kezeli. A kuratórium elnökét és tagjait határozatlan időre az Alapító jelöli. A jelenlegi elnök is lemondott tisztségéről.

Ptk. 3:21. § (3) bekezdése alapján a jogi személy első vezető tisztségviselőit a jogi személy létesítő okiratában kell kijelölni. A jogi személy létrejöttét követően a vezető tisztségviselőket a jogi személy tagjai, tagság nélküli jogi személyek esetén a **jogi személy alapítói választják meg, nevezik ki vagy hívják vissza**. A vezető tisztségviselői **megbízás a tisztségnek a kijelölt, megválasztott vagy kinevezett személy által történő elfogadásával jön létre**.

A módosítási javaslat alapján az alapító az alapítvány vagyonának kezelésére három természetes személyből álló kuratóriumot határoz, és választ meg. Az alapító fenntartja a kuratórium elnökének kijelölési jogát. Tekintettel arra, hogy a kuratórium elnöki tisztsége megüresedett szükséges új elnök megválasztása.

Összeférhetlenségi szabályok:

Ptk. 3:22. § [A vezető tisztségviselővel szembeni követelmények és kizáró okok]

- (1) Vezető tisztségviselő az a nagykorú személy lehet, akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben nem korlátozták.
- (2) Ha a vezető tisztségviselő jogi személy, a jogi személy köteles kijelölni azt a természetes személyt, aki a vezető tisztségviselői feladatokat nevében ellátja. A vezető tisztségviselőkre vonatkozó szabályokat a kijelölt személyre is alkalmazni kell.
- (3) A vezető tisztségviselő ügyvezetési feladatait személyesen köteles ellátni.
- (4) Nem lehet vezető tisztségviselő az, akit büncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos következmények alól nem mentesült.
- (5) Nem lehet vezető tisztségviselő az, akit e foglalkozástól jogerősen eltiltottak. Akit valamely foglalkozástól jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltás hatálya alatt az ítéletben megjelölt tevékenységet folytató jogi személy vezető tisztségviselője nem lehet.
- (6) Az eltiltást kimondó határozatban megszabott időtartamig nem lehet vezető tisztségviselő az, akit eltiltottak a vezető tisztségviselői tevékenységtől.

Az alapítvány felügyelő bizottságának tagjai a korábbi az alapításkori önkormányzati tisztségviselő apparátusának tagjai voltak, akik szintén lemondtak. A fb tagjaira a jelenlegi polgármesteri hivatal apparátusának tisztségviselői közül teszek javaslatot. A fb.re vonatkozó rendelkezéseket a 10. pont tartalmazza.

A továbbiakban az alapítvány alapítása óta eltelt időszakban végment jogszabályi környezet változása végett szükséges az alapító okirat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) megfeleltetését elvégezni. A Ptk. az alapító okiratot érintően szabályozás tekintetében egyértelművé teszi, hogy az alapító okirat tartalmi elemei minősülnek kötelező, vagyis a létesítő okiratban mindenképpen szabályozásra váró elemek és melyek a fakultatív tárgykörök.

A Ptk. az alábbiak szerint rendelkezik:

3:391. § [Az alapító okirat tartalmi elemei]

(1) A jogi személy létesítő okiratának általános kötelező tartalmi elemein kívül az alapítvány alapító okiratában meg kell határozni

- a) az alapítvány határozott vagy határozatlan időre történő létesítését, határozott időre történő létesítésnél a határozott időtartamot;
- b) az alapítványi vagyon kezelésének és felhasználásának szabályait;
- c) a kuratóriumi tagság keletkezésére és megszűnésére vonatkozó szabályokat, a kuratóriumi tagság határozott vagy határozatlan időre szóló voltát, határozott idejű kuratóriumi tagság esetén a határozott időtartamot, továbbá a kuratórium tagjaira vonatkozó kizáró és összeférhetlenségi szabályokat; és
- d) a kuratóriumi tagsági díjazás megállapításának szabályait.

(2) Az alapító okirat szükség szerint rendelkezik

- a) az alapító jogainak meghatározott alapítványi szerv hatáskörébe utalásáról;
- b) az alapítói jogok átruházásának szabályairól;
- c) az alapítványhoz való csatlakozásnak vagyoni juttatás fejében történő megengedéséről, annak feltételeiről és a csatlakozót megillető alapítói vagy egyéb jogokról;
- d) gazdasági tevékenység folytatásáról és ennek kereteiről;
- e) az alapítványi szervek hatásköréről és eljárási szabályairól;
- f) az alapítók gyűlésének létesítéséről és e gyűlés működési szabályairól;
- g) az e törvényben nem nevesített alapítványi szervek létesítéséről, eljárási szabályainak meghatározásáról, tagjainak kinevezéséről, visszahívásáról és javadalmazásáról;
- h) az alapítvány képviselőjének részletes szabályairól, ideértve az alapítvány munkavállalóival szemben a munkáltatói jogok gyakorlásának a meghatározását;
- i) a kedvezményezettek körének meghatározásáról, illetve a kedvezményezett személyek megjelöléséről, továbbá a kedvezményezetteket megillető szolgáltatásról és jogokról;
- j) az alapítvány jogutód nélküli megszűnése esetére az alapítvány fennmaradó vagyona jogosultjának megnevezéséről.

A fentiek figyelembevételével elkészült a létesítő okirat módosítása és kérem annak megvitatását és határozati javaslatok elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT I.:

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradonyért Alapítvány 2024. május 01. napjától a Kuratóriuma elnökének szám alatti lakost választja.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Tasó Béla polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT II.:

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradonyért Alapítvány Felügyelő Bizottságának tagjává 2024. május 01. napjától: dr. Mezei-Czifra Bernadett, Hadházi Tibor, Kertészné Dobos Éva szám alatti lakost választja.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Tasó Béla polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT III.:

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény valamint a civil szervezetek bírósági nyilvántartásról és az ezzel összefüggésben eljárási szabályokról szóló 2011. évi CLXXXI. törvény vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradonyért Alapítvány Alapító Okiratát a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére az alapító okirat módosításának a közhiteles nyilvántartásban történő átvezetésére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Tasó Béla polgármester

Nyíradonyért Alapítvány
Alapító Okirata
/egységes szerkezetben/

Alulírott Tasó Béla polgármester, Nyíradony Város Önkormányzata, mint alapító nevében és képviselőként eljáró Képviselő-testület elnökeként, a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületeszámú határozata alapján, a Nyíradonyért Alapítvány /nyilvántartási szám: 09-01-0000291. - a továbbiakban: Alapítvány - Alapító Okiratát, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.), az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény rendelkezéseinek megfelelően módosított alapító okirata 2024. május 01. napjával, egységes szerkezetben az alábbiak szerint.

1.

Az alapítvány neve:

NYÍRADONYÉRT ALAPÍTVÁNY

2. Alapító

Nyíradony Város Önkormányzata

Vagyoni hozzájárulása: 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint.

3.

Az alapítvány székhelye:

4254 Nyíradony, Árpád tér 1.

4.

Az alapítvány célja:

- a) A település népességmegtartó képességének növelése, a település fejlesztése, kultúrájának, helytörténeti hagyományának ápolása, idegenforgalmának javítása.
- b) A városi infrastruktúra fejlesztése, az oktatási intézmények színvonalának folyamatos javítása.
- c) A fiatalok, pályakezdő szakemberek városban való letelepedésének elő-segítése.
- d) Új munkahelyek megteremtésének előmozdítása, munkahelyteremtő beruházásoknak a megvalósításával.
- e) A munkanélküliség csökkentése érdekében átképző tanfolyamok szervezése.
- f) Az Önkormányzat által kötelezően megvalósítható feladatokon túl az oktatás, kultúra, a sport, a műemlékvédelem fejlesztésének elősegítése, ezek
- g) megvalósítására pályázatok kiírása, elbírálása.
- h) A lakossági szolgáltatás fejlesztési lehetőségének feltárása.
- i) Az egészségügyi központban lévő orvosi rendelők felszereltségének fejlesztése, illetve ennek előmozdítása.
- j) A világháborúban elesett nyíradonyi hősök tiszteletére emlékmű felállítása.
- k) Tehetséges, de anyagilag hátrányos helyzetű fiatalok továbbtanulásának támogatása.

5.

Az alapítvány tevékenysége

5.1.A fenti célok megvalósítása érdekében az alapítvány az alábbi tevékenységeket végzi:

- a) szociális tevékenység, családsegítés, időskorúak gondozása,
- b) nevelés, képességfejlesztés, ismeretterjesztés,
- c) kulturális tevékenység,
- d) kulturális örökség megóvása,
- e) műemlékvédelem, természetvédelem,
- f) épített örökség védelme, és feltételrendszerének védelme környezetvédelem,
- g) klímaváltozás elleni tevékenység feltételeinek javítása
- h) gyermek- és ifjúságvédelem, gyermek - és ifjúsági érdekképviselő feltételeinek javítása,
- i) hátrányos helyzetű csoportok, családok helyzetének javítása, társadalmi esélyegyenlőségének elősegítése,
- j) szabadidős, sportolási feltételek javítása, utánpótlás-nevelés feltételeinek javítása,
- k) közrend és közlekedésbiztonság védelme, önkéntes tűzoltás, mentés, katasztrófa-elhárítás feltételeinek javítása,
- l) munkaerőpiacon hátrányos helyzetű rétegek képzésének, foglalkoztatásának elősegítése és a kapcsolódó szolgáltatások, feltételek javítása
- m) euroatlanti integráció elősegítése,
- n) közhasznú szervezet számára biztosított – csak közhasznú szervezetek által igénybevehető szolgáltatások,
- o) ár-és belvízvédelem ellátásához kapcsolódó tevékenység,
- p) a közforgalom számára megnyitott út, híd, alagút fejlesztéséhez, fenntartásához és üzemeltetéséhez kapcsolódó tevékenység, a hozzákapcsolódó feltételrendszer javítása.

5.2 Az alapítvány gazdasági tevékenysége:

Az alapítvány vállalkozói tevékenységet nem folytat. Az alapítvány csak az alapítványi cél megvalósítását közvetlenül szolgáló gazdasági tevékenység végzésére jogosult. Az alapítvány a gazdálkodása során elért eredményt nem oszthatja fel, azt az alapítványi célokban megfogalmazott tevékenységekre használja fel.

6.

Az alapítvány vagyona

6.1 Az alapítvány induló tőkéje az Alapító által a pénzforgalmi számlán elhelyezett összesen 100.000 Ft, azaz Egyszázezer forint (pénzbeli vagyonrendelés), majd 2001. március 1. napján további 100.000 Ft, azaz Egyszázezer forint (pénzbeli vagyonrendelés) bocsátott az alapítvány rendelkezésére.

2024. május 1. napjával további 800.000,-Ft-ot, azaz Nyolcszázezer forintot bocsát az alapítvány rendelkezésére, így az alapítvány vagyona összesen 1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint.

Az alapítvány céljainak megvalósítása érdekében, az alapítvány teljes vagyona felhasználható.

6.2 Az alapítvány pénzbeli, dologi és természetbeli támogatásokat, valamint ingyenes szolgáltatást is elfogad, ezek elfogadásáról a kuratórium dönt.

6.3 Az alapítvány váltót, illetve más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.

6.4 Az alapítvány támogatást nyújthat. A támogatás nyújtásának feltétele, hogy a támogatott személyek vagy szervezetek tevékenysége az alapítványi célokhoz kapcsolódjon, azok megvalósítását segítse.

6.5 Az alapítvány bármely cél szerinti juttatását pályázathoz kötheti.

6.6 Az alapítvány ösztöndíjat és egyszeri támogatást is nyújthat.

6.7 Az alapítvány nyilvántartásaira, az egyebekben rá irányadó könyvvezetési szabályokat kell alkalmazni.

7.

Az alapítvány jellege:

Az alapítvány nyitott, ahhoz bármely hazai vagy külföldi természetes és jogi személy bármikor az Alapítvány fennállása alatt tetszése szerinti vagyoni hozzájárulással csatlakozhat. A csatlakozás ténye a csatlakozót nem minősíti alapítóvá, alapítói jogokat nem gyakorolhat. A csatlakozót megilleti azonban az a jog, hogy javaslatot tegyen a kuratórium részére a vagyoni juttatásának felhasználására vonatkozóan.

8.

Az alapítvány időtartama:

Az alapítvány határozatlan időtartamra jött létre.

9.

Az alapítvány ügyvezető szerve:

9.1. Az alapító az alapítvány vagyonának kezelésére három természetes személyből álló kuratóriumot határoz, és választ meg. Az alapító fenntartja a kuratórium elnökének kijelölési jogát.

A kuratórium elnöke (név, lakcím, anyja neve):

Elnök: Tasó Béla (anyja neve:) szám alatti lakos.

A kuratórium további tagjai (név, anyja neve, lakcím):

Tag: Frank József (anyja neve:) szám alatti lakos,

Tag: Tasi Sándor (anyja neve:) szám alatti lakos,

9.2. A kuratóriumi tagok kijelölése határozatlan időre szól. A kuratóriumi tagokat az alapító jelöli ki, s tisztség annak elfogadásával jön létre.

Az alapítvány képviselője a kuratórium elnöke, aki, mint vezető tisztségviselő önálló képviseleti joggal rendelkezik és ezt a jogát általános képviselettel, önállóan gyakorolja.

A kuratórium elnöke és tagjai megbízatásuknak anyagi ellenszolgáltatás nélkül tesznek eleget, esetleges költségeik megtérítésére azonban igényt tarthatnak.

9.3. A kuratórium hatásköre:

- a) az alapítvány vagyónának kezelése,
- b) az alapítványi vagyon célokban meghatározott felhasználása,
- c) támogatások nyújtásáról szóló döntés meghozatala,
- d) pályázatok kiírásáról szóló döntés meghozatala,
- e) döntés az alapítványnak tett felajánlásáról, a csatlakozás elfogadásáról, és
- f) annak feltételeiről,
- g) döntés az éves beszámoló jóváhagyásáról a kuratórium döntéshozatalára
- h) vonatkozó általános rendelkezéseknek megfelelően,
- i) az alapítvány gazdasági tevékenységével kapcsolatos döntés meghozatala,
- j) döntés minden olyan kérdésben, amelyet a jogszabály, valamint az alapító
- k) okirat a kuratórium hatáskörébe utal.

9.4. A kuratórium elnökének hatáskörébe tartozik:

- a) az alapítvány önálló képvisellete,
- b) az alapítvány tevékenységének irányítása,
- c) a kuratórium üléseinek összehívása,
- d) a kuratórium operatív munkájának irányítása,
- e) minden olyan feladat ellátása, amely nem tartozik az alapító, illetve a kuratórium hatáskörébe.
- f) Az alapítvány munkavállalói felett a munkáltatói jogokat a kuratórium elnöke gyakorolja.

9.5. A kuratórium szükség szerint, de évente legalább egy alkalommal ülésezik, mely ülések nyilvánosak.

A kuratórium évente egyszer ezen felül szükség szerint ülésezik. Az ülést a kuratórium elnöke hívja össze.

Az ülést megkezdően legalább 5 nappal közvetlenül értesíti a tagokat a napirendi pontok megküldésével.

A meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a jogi személy nevét és székhelyét;
- b) az ülés idejének és helyszínének megjelölését;
- c) az ülés napirendjét.

A napirendet a meghívóban olyan részletességgel kell feltüntetni, hogy a szavazásra jogosultak a tárgyalni kívánt témakörökben álláspontjukat kialakíthassák.

A meghívó kézbesítésére írásban, igazolható módon kerülhet sor, írásbeli elismervénnyel a személyes átvételnél, vagy térítvevényes postai küldemény útján.

A kuratórium akkor határozatképes, ha legalább az elnök, és további két tagja jelen van. Határozatait egyszerű többséggel, nyílt szavazással hozza. A határozatképességet minden határozathozatalnál vizsgálni kell.

Határozatképtelenség esetén legkésőbb 30 napon belüli időpontra a kuratórium ülését ismét össze kell hívni, mely megismételt ülés időpontja az eredeti meghívóban is közölhető.

A szavazati jog gyakorlásának feltételéül az alapító okirat azt határozza meg, hogy a határozat meghozatalakor nem szavazhat az:

- a) akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a jogi személy terhére másfajta előnyben részesít
- b) akivel a határozat szerint szerződést kell kötni
- c) aki ellen a határozat alapján pert kell indítani
- d) akinek olyan hozzátartozója érdekelt a döntésben, aki a jogi személynek nem tagja vagy alapítója
- e) aki a döntésben érdekelt más szervezettel többségi befolyáson alapuló kapcsolatban áll; vagy
- f) aki egyébként személyesen érdekelt a döntésben.

A határozathozatalban nem vehet részt az a kuratóriumi tag sem, aki vagy akinek közeli hozzátartozója, élettársa a határozat alapján

- a) kötelezettség vagy felelősség alól mentesül, vagy
- b) bármilyen más előnyben részesül, illetve a megkötendő jogügyletben egyébként érdekelt.

Nem minősül előnynek a szervezet cél szerinti juttatásai keretében a bárki által megkötés nélkül igénybe vehető nem pénzbeli szolgáltatás.

A kuratórium üléseiről és döntéseiről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a kuratórium elnöke és a jegyzőkönyvvezető ír alá. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a kuratóriumi ülés helyét és idejét, a jelenlévőket, a napirendi pontokat, továbbá az ülésen történeteket, az elhangzott nyilatkozatokat, a döntéseket (határozatokat), az azokat támogatók és ellenzők számát, személyét, illetve a tartózkodókat.

9. 6. A kuratóriumi tagság megszűnik:

- a) a tag halálával,
- b) lemondásával,
- c) a Ptk. 3:22. § (1)-(6) bekezdésében, továbbá a Ptk. 3:397. § (3) - (4) bekezdésében és a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 61.§ (2) bekezdésében foglalt összeférhetlenségi és kizáró ok bekövetkeztével,
- d) a Ptk. 3:398. § (2) bekezdése szerinti visszahívással.
- e) A kuratórium biztosítja az alapítványi célok folyamatos megvalósítását, ehhez megteremt a szükséges eszköz és feltételrendszert. Dönt az alapítványhoz érkezett adományok elfogadásáról, illetve, visszautasításáról.

10.

Felügyelő bizottság

10.1. A felügyelő bizottság ellenőrzi az alapítvány működését és gazdálkodását, továbbá a kuratóriumot az alapítvány érdekeinek megóvása céljából.

A felügyelő bizottság a tevékenységét az alapító részére végzi, tevékenységéről évente az alapítói jogok gyakorlójának számol be.

A felügyelőbizottság hatáskörét részletesen az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény (a továbbiakban: Civil törvény) 41.§ és a Ptk. vonatkozó rendelkezése állapítja meg.

A felügyelő bizottság három tagból áll.

A felügyelőbizottság köteles kuratórium elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni és ezzel kapcsolatos álláspontját a kuratórium ülésének ismertetni. A felügyelő bizottság tagjai a kuratórium ülésein tanácskozási joggal részt vehetnek. A kuratórium tagjaitól tájékoztatást, az alapítvánnyal munkakapcsolatban álló személyektől felvilágosítást is kérhet, az alapítvány irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, az alapítvány fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

A felügyelő bizottság tagjait az alapító jelöli ki és a felügyelő bizottsági tagsági jogviszony a kijelölt személy általi elfogadással jön létre, határozatlan időtartamra.

A felügyelő bizottság tagjai közül elnököt választ.

10.2. Összeférhetetlenségi és kizárási okok:

A felügyelőbizottság tagja az a nagykorú személy lehet, akinek cselekvőképességét a tevékenysége ellátásához szükséges körben nem korlátozták. Nem lehet a felügyelőbizottság tagja, akivel szemben a vezető tisztségviselőkre (kuratóriumi tagokra) vonatkozó kizárási ok áll fenn, továbbá aki vagy akinek a hozzátartozója a kuratórium elnöke vagy tagja.

Nem lehet a felügyelő szerv elnöke vagy tagja az a személy, aki

a) kuratórium elnöke vagy tagja,

b) az alapítvánnyal e megbízatásán kívüli más tevékenység kifejtésére irányuló munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll, ha jogszabály másképp nem rendelkezik,

c) az alapítvány cél szerinti juttatásából részesül -kivéve a bárki által megkötés nélkül igénybe vehető nem pénzbeli szolgáltatásokat-, illetve

d) az a)-c) pontban meghatározott személyek közeli hozzátartozója.

Nem lehet felügyelőbizottsági tag az alapítvány kedvezményezettje vagy annak közeli hozzátartozója. Az alapító és közeli hozzátartozói nem lehetnek többségben a felügyelőbizottságban.

A felügyelő bizottsági tagság megszűnésére a kuratóriumi tagság ill. elnökség megszűnésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a felügyelőbizottsági tag a lemondó nyilatkozatát a kuratóriumi taghoz, illetve elnökhöz intézi.

A felügyelőbizottság tagjai a felügyelőbizottság munkájában személyesen kötelesek részt venni. A felügyelőbizottság tagjai az alapítvány Kuratóriumától függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak. A felügyelő bizottság tagjai a Kuratórium ülésein tanácskozási joggal részt vehetnek.

A felügyelő bizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

A felügyelőbizottság a határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza.

10. 3. A felügyelő bizottság tagjai:

Tag: *dr. Mezei-Czifra Bernadett* (anyja neve:

Tag: *Hadházi Tibor* (anyja neve:)
szám alatti lakos,

Tag: *Kertészné Dobos Éva* (anyja neve:)
szám alatti lakos,

A felügyelő bizottság köteles a kuratóriumot tájékoztatni és annak összehívását kezdeményezni, ha arról szerez tudomást, hogy

a) az alapítvány működése során olyan jogszabálysértés vagy az alapítvány érdekeit egyébként súlyosan sértő esemény (mulasztás) történt, amelynek megszüntetése vagy következményeinek elhárítása, illetve enyhítése az intézkedésre jogosult vezető szerv döntését teszi szükségessé;

b) az alapítványi vezető tisztségviselők felelősségét megalapozó tény merült fel.

Az intézkedésre jogosult vezető szervet a felügyelő bizottság indítványára annak megtételétől számított harminc napon belül - össze kell hívni. E határidő eredménytelen eltelte esetén a vezető szerv összehívására a felügyelő bizottság is jogosult.

Ha az arra jogosult szerv a törvényes működés helyreállítása érdekében szükséges intézkedéseket nem teszi meg, a felügyelő szerv köteles haladéktalanul értesíteni az alapítót.

12.

Zárórendelkezések

Az alapítvány jogutód nélküli megszűnése esetén a hitelezők kielégítése után a megmaradó alapítványi vagyont Alapítvány (székhelye: szám) rendelkezésére kell bocsátani az alapítvánnyal azonos vagy hasonló céljaik megvalósítására.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Civiltörvény, a civil szervezetek bírósági nyilvántartásáról és az ezzel összefüggésben eljárási szabályokról szóló 2011. évi

CLXXXI. törvény, illetve a civil szervezetekre vonatkozó egyéb jogszabályokat kell alkalmazni.

Jelen alapító okirat elkészítésével, ellenjegyzésével az alapító Dr. Borbély Ferenc (4254 Nyíradony, Árpád tér 4.) ügyvédet hatalmazta, és bízta meg, aki a meghatalmazását az ellenjegyzése mellett aláírásával elfogadja.

Kelt: Nyíradony, 2024. napján.

alapító

Záradék:

Alulírott Dr. Borbély Ferenc ügyvéd kijelentem, hogy az alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt fenti szövege megfelel az alapító okirat –módosításban foglaltaknak.

Az egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat elkészítésére, az alapító okirat alábbi pontjainak a módosítása adott okot:

- Az alapítvány működésének a 2013. évi V. törvény hatálya alá helyezése miatt az új Ptk rendelkezéseinek, valamint az alapítványokra vonatkozó egyéb hatályos jogszabályoknak megfelelő módosítások rögzítése, továbbá
- kuratóriumi tagok kinevezése, működésük meghatározása
- az alapítvány jogutód nélküli megszűnése esetére az alapítványi vagyon felhasználási módjának rögzítése.

Készítettem, és ellenjegyzem:

Nyíradony, 2024. napján.

Dr. Borbély Ferenc
ügyvéd

Iktatószám: I/610-³⁰⁵²⁻⁵⁸____/2024. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Napirend sorszáma: 17.

Tárgy: Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 084/21 hrsz.
alatti ingatlan J56/36666-od tulajdoni hányadának értékesítéséről

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2024. április 25.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi
Bizottság,

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2024. április 02.


Tasó Béla
polgármester



1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 084/21 hrsz. alatti ingatlan 156/36666-od tulajdoni hányadának értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u>, vagy <u>önként vállalt feladat</u>
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	
	- mettől meddig:	nem releváns
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező 084/21 hrsz. alatti ingatlan 156/36666-od tulajdoni hányada (4253 Nyíradony, 471-es főút közelében) külterületi erdő megnevezésű 412.7 m² nagyságú ingatlan, amit az önkormányzat által gazdaságosan nem használható területek és melyeket az önkormányzat egyben kíván értékesíteni.

Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. által 2024. március 28. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke tehermentes használatba vehető állapotban 90.000 Ft azaz kilencvenezer forint. Az értékesítési ár meghatározásakor az értékesítéssel kapcsolatos valamennyi költség megjelenik.

A rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján a vagyon hasznosítása általában versenyeztetési eljárásban valósulhat meg, mely lehet pályázati eljárás, illetve egyszerűsített pályázati eljárás. A (4) bekezdés alapján egyszerűsített pályázati eljárás útján történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke ingatlan vagyon esetén nem haladja meg az 20 millió forintot. A 15. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a testület a határidőt és a minimál árat megjelölve, felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására. A (2) bekezdés értelmében amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott minimál ár meghaladja az 1 000 000 Ft-ot, úgy a polgármesternek a döntés meghozatala előtt ki kell kérnie a Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság véleményét.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő 084/21 hrsz. alatti ingatlan 156/36666-od tulajdoni hányada (4253 Nyíradony, 471-es főút közelében) külterületi erdő megnevezésű 412.7 m² nagyságú ingatlan értékesítését határozza el.

Az egyszerűsített pályázati eljárás határidejét 15 napban határozza meg.

Az ingatlan minimál árát összesen 150.000 -Ft, (azaz egyszázötvenezer forintban) állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására.

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati rendelet 3. számú függelékének módosítását az értékesítést követően végezze el.

Határidő: Folyamatos, 2024. május 31.

Felelős: Tasó Béla polgármester

Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz. (Tel: 30/928-34-53)
E-mail: szabo.barnabas1@gmail.com

Értékbecslés

mely készült
a



***4253 Nyíradony, 471-es főút közelében
(Nagy-Aradvány) található külterületi „erdő”
megnevezésű ingatlan 156/36666-od tulajdoni
hányadáról
(hrsz.: 084/21.)***

2024. március

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	6
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:	8
6.3. Közművek:	9
6.4. Telek:	10
7. ÉRTÉKELÉS	11
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	15
MELLÉKLETEK:	15
Nyilatkozat	16

ALÁÍRÓLAP

4253 Nyíradony, 471-es főút közelében
(Nagy-Aradvány) található külterületi „erdő”
megnevezésű ingatlan 156/36666-od tulajdoni hányad
értékeléséhez
(hrsz.: 084/21.)

Az értékbecslést készítette:


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő
névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2024. március 28.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az ingatlan megnevezése:	Erdő
Valós funkció:	Erdő (akácos)
Település (város, kerület):	Nyíradony (külterület)
Utca, házszám:	nincs (471-es főút közelében) – Nagy-Aradvány
Irányítószám:	4253
Hrsz.:	nyíradonyi 084/21.

TULAJDONVISZONYOK

Értékelt hányad tulajdonosának neve:	Nyíradony Város Önkormányzata
Értékelt tulajdoni hányad:	156/36666-od (II/140)
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Széljegy (tulajdoni lap szerint)

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekterület (tulajdoni lapon összesen):	9.6998 m ²
Értékelt/érintett terület nagyság:	412,7 m ²
Összes felépítményi terület:	nincs épület az ingatlanon
Közmű-ellátottság:	Közművesítetlen


ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2024. március 28.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő:	Nyíradony Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):	90.000.- Ft, azaz: Kilencvenezer Ft
--------------------------------	--

Debrecen, 2024. március 28.


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a **SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t** (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a **4253 Nyíradony, 471-es főút közelében, külterületen (Nagy-Aradvány)** található, **nyíradonyi 084/21. hrsz.-ú „erdő”** megnevezésű, a megbízó tulajdonában lévő 156/36666-od tulajdoni hányad, tehermentes állapotnak megfelelő **forgalmi/piaci értékének** (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „erdő” egyezik a valós használattal. Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdonú terület része: teljes telek 9.6998 m², melyből értékelt a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonába bejegyzett 156/36666-od (II/140.) tulajdoni hányad (412,7 m²). Az értékelt tulajdoni hányad a valóságban nincs elválasztva/lekerítve az egész ingatlanon belül!

Az ingatlan beépítetlen, kerítetlen.

Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe nem szerepel, ezzel együtt a kapott iratok alapján a teljes ingatlan beazonosítható.

Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

**Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag saját célra (értékesítés előkészítése) használhatja fel!
(pénzüneti fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!**

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2024. március 28-án készült, elektronikus formában, melyet a tulajdonos megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2024. március 28. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2024. február 09.
A szemlén jelen volt : Szabó Barnabás (értékbecslő)
Dzsula Miklós (megbízó képviselője)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térkép.

Az ingatlanon 2024. február 09-én szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam. Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4253 Nyíradony, külterület (Nagy-Aradvány)
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 084/21.
Értékelt tulajdoni hányad tulajdonosa:	Nyíradony Város Önkormányzata
Értékelt tulajdoni hányad:	156/36666-od (II/140) Összesen 44 darab tulajdonos van bejegyezve a mellékelt tulajdoni lapra
Teljes telek terület:	9.6998 m² (0 Ak)
Értékelt terület nagysága:	412,7 m² (tulajdoni hányad szerint)
Széljegy:	Varga Tamás Zoltán, Varga László és Varga Lászlóné tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme (irat tartalma nem ismert)
Megnevezés:	Erdő
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Nincs bejegyzés
Egyéb információk:	Nincs

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2024.02.09. napján készült E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar vármegyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) ~30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.

A vármegye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A vármegye e fejlettebb régiójához észak-nyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak.

E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámospércs.

A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpuszta (6 km), Szakolykert és Tamásipuszta (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé.

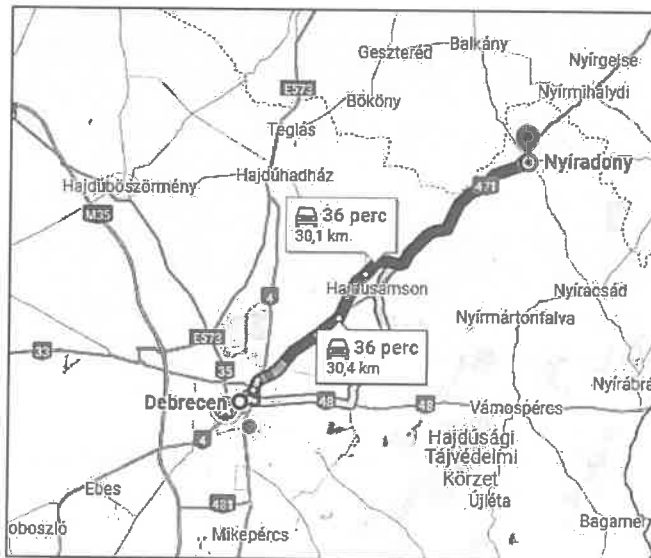
Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlan beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású (erdő), így nem feltételezhető a környezetterhelés.

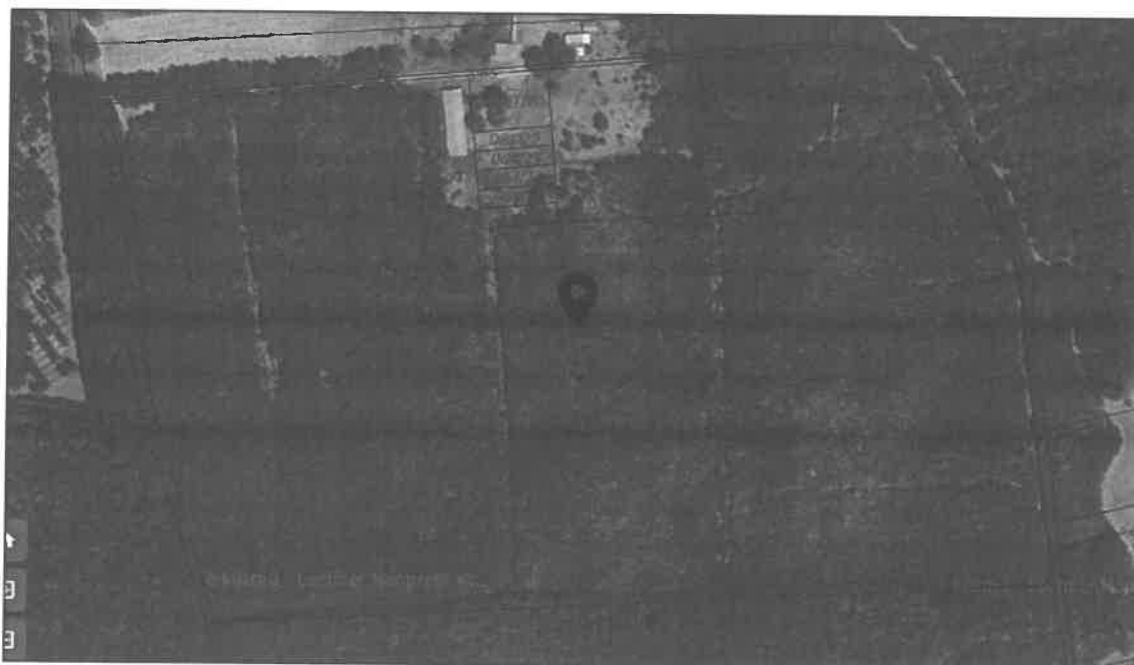
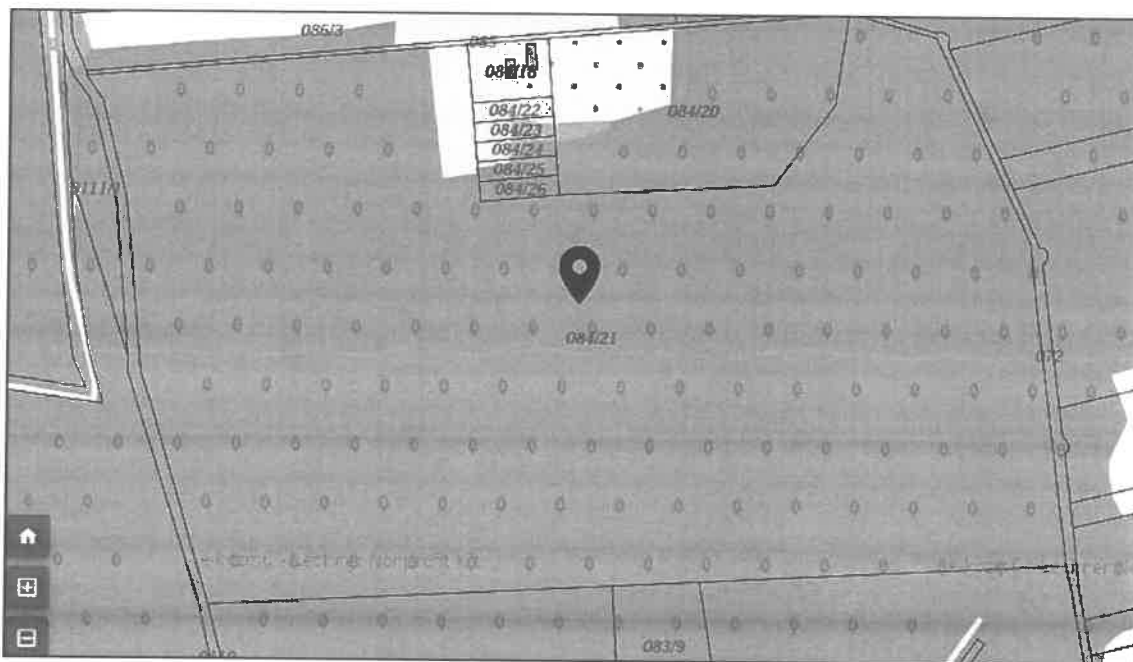
A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.



6.3. Közművek:

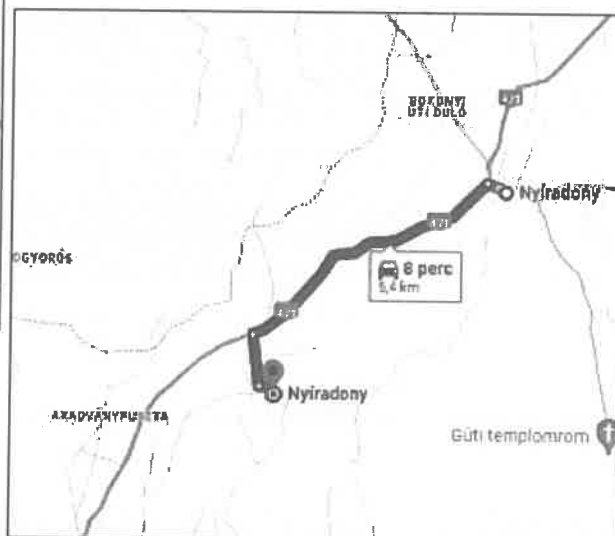
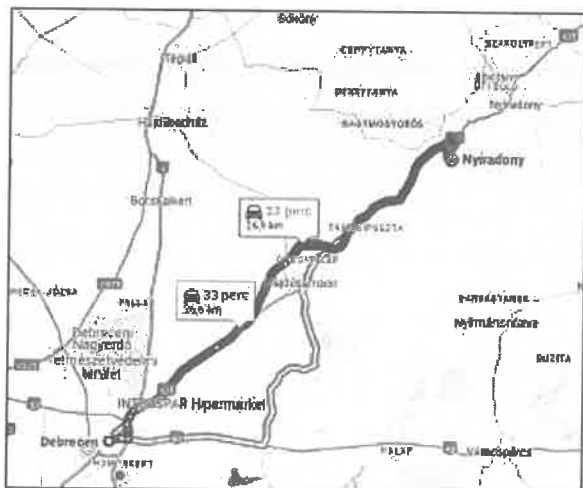
Az ingatlan közművesítetlen.

E-közmű térkép



6.2. Általános leírás:

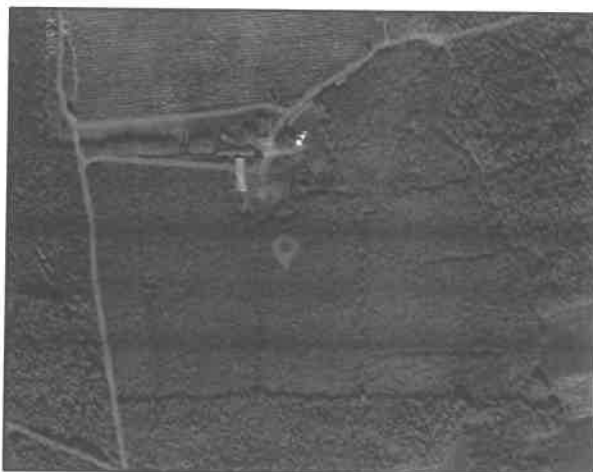
A becslés tárgyát képező ingatlan Debrecentől 27 km-re ÉK-re, Nyíradony és Nyíradony-Aradványpuszta településrész között, a 471-es főút DK-i oldalán, a főúthoz közel, Nyíradony központjától DNy-ra, ~ 5,4 km-re, külterületen található.



Az ingatlan megközelíthető a 471-es főútból D-i irányba nyíló 091. hrsz.-ú, annak folytatásában a 110 hrsz.-ú földutakon keresztül.

Az említett utak mellett (Ny-ról) vezet a 089. hrsz.-ú „Derecskei-kálló” csatorna.

Az ingatlan É-i telekhatárán vezet a 085. hrsz.-ú földút, ami a terület É-i részébe ékelődő tanyás ingatlanok megközelítését biztosítja. Az ingatlan K-i telekhatára mellett van a 072. hrsz.-ú mezőgazdasági út.



A közvetlen környezetében jellemzően erdős területek, rét, kaszáló, szántók, elszórtan tanyás ingatlanok vannak.

Az ingatlan/tulajdoni hányad is kerítetlen, beépítetlen.

Összegzés:

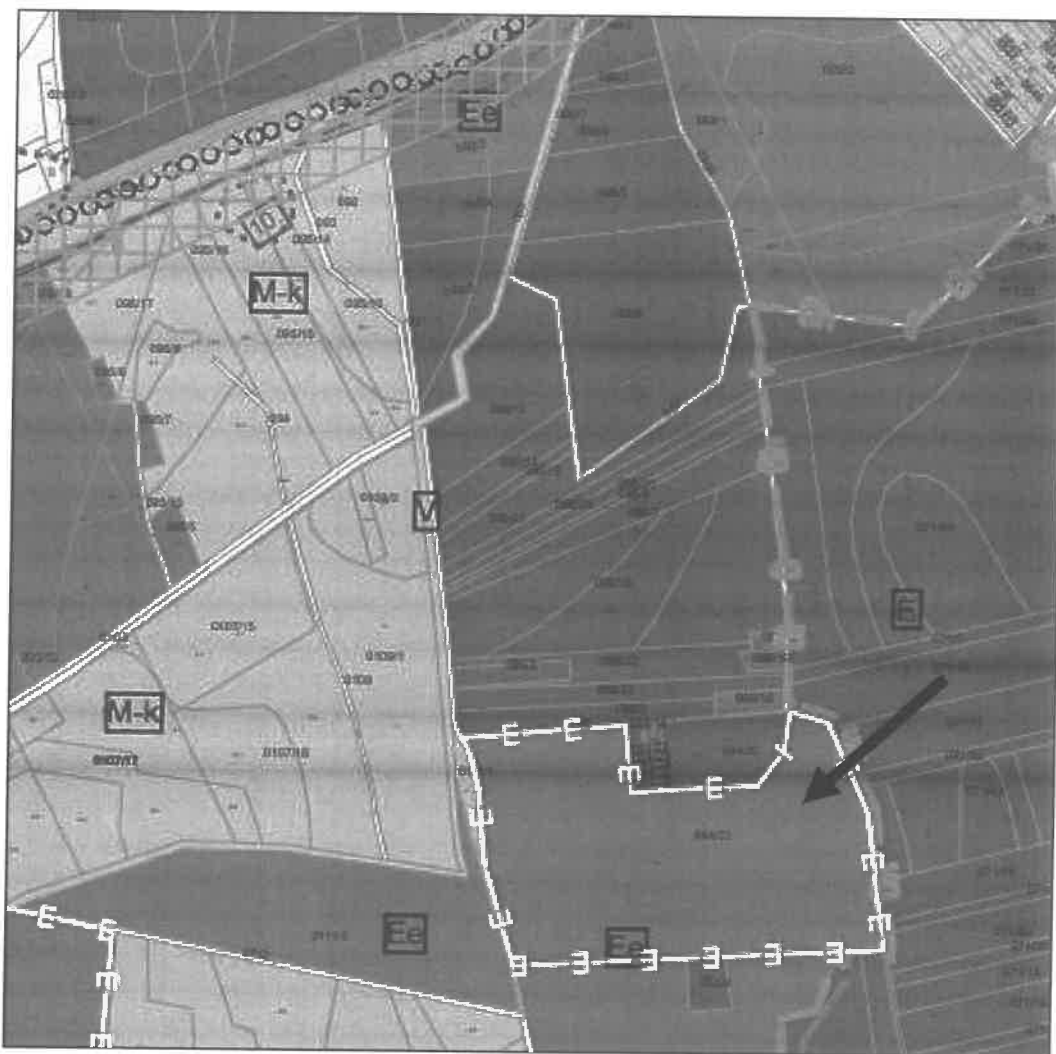
A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult **összbenyomás**: jó.

Az **ingatlanforgalom** a település környékén, a hasonló külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában átlagos/jó.

6.4. Telek:

- teljes terület: 9.6998 m² (a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában nincs kialakult teleknagyság),
- értékelt terület nagysága: 412,7 m² - 156/36666-od tulajdoni hányad szerinti számított terület,
- alakja szabálytalan sokszög – É-i részébe beékelődő idegen tulajdonú területekkel,
- hossz tengelye K-Ny-i irányú,
- útsatlakozás a 0110. hrsz.-ú, a 085. hrsz.-ú és a 072. hrsz.-ú utakkal van,
- felszíne részben sík, részben kissé dombos,
- jelenlegi használata: erdő (akácos),
- kerítetlen.

Szabályozási terv (részlet)



Beépítésre nem szánt területek:



Gazdasági erdőterület övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület



Ökológiai hálózat területének határa

7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés 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. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra 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 szélső értékeket 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 m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. 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. Végző érték számítása

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

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

Telek				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4253 Nyíradony, 471-es főút, külterület (hrsz.: 084/21.) osztatlan közös tulajdon	Nyíradony, külterület (Tamásipuszta)	Nyíradony, külterület (Aradványpuszta)	Hajdúsámson, külterület (Martinka)
Leírás	erdő	Mezőgazdasági hasznosítású terület (erdő, tanya)	Mezőgazdasági hasznosítású terület (szántó)	Mezőgazdasági hasznosítású osztatlan közös tulajdonú erdő egybe
Közművesítettség	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen
Értékelt telekterület (m ²)	413	320 629	110 000	57 000
Teljes telekméret (m ²)	96 998	320 629	110 000	57 000
Ár / Kínálati ár (Ft)		76 000 000 Ft	27 500 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		237 Ft	250 Ft	219 Ft
Kínálati ár / ingatlanpiaci árváltozás miatti korrekció		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték		225	238	208
Adat forrása és időpontja		kínálat (2024.) https://ingatlan.com/339315 23	kínálat (2024.) https://ingatlan.com/336644 52	kínálati adat (2024.) https://ingatlan.com/292936 85

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés				
Telek alakja				
Fekvés/elhelyezkedés				5%
Megközelíthetőség				
Tulajdon forma				
Közművesítettség				
Esztétikai bevonás				
Egyéb	jellel: csak erdő	-10%	-10%	
Összes módosítás		-10%	-10%	5%
Módosított alapár	212 Ft	203 Ft	214 Ft	219 Ft
Súlyozás		35%	35%	30%
Súlyozott alapár	211 Ft			
Módosított alapár kerekítés után	210 Ft			
	Terület	Ft/m²	Érték	
TÉ =	413	210 Ft	86 667 Ft	
Összesen (kerekítve):			90 000 Ft	

Területi korrekciót nem alkalmaztam, mivel a megbízás szerint "átlagos" fajlagos m²-árral kell számolni az érintett terület értékét.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

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.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásnál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4253 Nyíradony és Aradványpuszta között, a 471-es főút közelében (Nagy-Aradvány), külterületen található, nyíradonyi 084/21. helyrajzi számú ingatlan 156/36999-od tulajdoni hányad értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2024. március 28.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.

Súlyozás			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (telek):	90 000 Ft	100%	90 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			90 000 Ft
Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:	Erdő		


Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Debrecen, 2024. március 28.


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4090-Debrecen, Leimngén u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetlenségi akadálya nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02


IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2024. március 28.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leányfű u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

Fotók



Az ingatlanhoz vezető 0110. hrsz.-ú út (az É-i irányba)



Az ingatlan mellett vezető 0110. hrsz.-ú út (D-i irányba)



Az É-i telekhatár mellett a tanyákhoz vezető 085. hrsz.-ú út



ÉNy-i terület (sarok)



Ny-i terület



D-i telekhatár



DNy-i terület



Középső terület

Fotók készültek: 2024. február 09.

Tulajd: Győzőy Város Önkormányzata 156/36666-od 7/14

h/s telér: 9.6998uz "csdó"

Széljegyzet neve!

etozmu.e-epites.hu/alkalmazas/

https://kozmu.e-epites.hu/alkalmazas/kozmu.e-epites/menus/terkep/hajkoztalca/kozmu.terkep

E-KÖZMŰ Lakosság Dzsula Miklós

Közműtérkép **Ügytár** **Tervezési támogatás igénylése** **Közműnyilatkozat igénylése** **Közmű-állásfoglalás igénylése**

0109/1 0109 0110 0111 0112 0113 0114 0115 0116 0117 0118 0119 0120 0121 0122 0123 0124 0125 0126

086/2 086/23 086/22 086/16 086/19

szor tagy

50 M M = 1 : 2500 EOY 861844,5 261615,9

Az alapterkép forrása: Nemzeti Térinformatikai Alaplétkép, OpenStreetMap, GeoX ArcKözműrajzszó

ijon ide a kereséshez

Iktatószám: I/ 3052-69/2024.

2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Tárgy: Nyíradony Város Önkormányzata és Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy között fennálló vagyonkezelési szerződés módosítása tárgyában történő egyeztetésről való döntés

Napirend sorszáma: 18

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester
Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett
Az előterjesztés készítésében részt vett:

Az ülés időpontja: 2024. április 25.

Előzetesen tárgyalja:

Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi
Bizottság,

A döntés

rendelet
 határozat

A döntéshez

egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2024. április 22.

Tasó Béla
polgármester



Az előterjesztés jelentős feltételeinek összefoglalása

határozatok esetében

1.	Az előterjesztés tárgya:	Nyíradony Város Önkormányzata és Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy között fennálló vagyonkezelési szerződés módosítása tárgyában történő egyeztetésről való döntés
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	kötelező feladat, vagy <u>önként vállalt</u> feladat
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	nem releváns
	- metől meddig:	
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint Önök előtt is ismert a képviselő-testület a 2024. március 12. napján költségvetési rendelete tárgyalásakor előtérbe került a Döntés Nyíradony Város Önkormányzata és Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy közötti vagyonkezelési szerződésben szereplő Nyíradony, Jókai u. 2. szám alatti tálaló konyha üzemeltetésének kérdése.

Korábbi előterjesztés tartalmaz valamennyi információt a költségeket tekintve és annak ellenére, hogy sem a képviselő-testület sem az egyeztetést lefolytató bizottság nem hozott döntést, kérném a képviselő-testület a felhatalmazást arra, hogy a Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személlyel megkezdhessem a szükséges tárgyalásokat a vagyonkezelési szerződés módosítása tárgyában.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Nyíradony Város Önkormányzati Képviselő-testülete:

úgy döntött, hogy a Nyíradony Város Önkormányzata és Baptista Szeretetszolgálat Egyházi Jogi Személy között fennálló vagyonkezelési szerződés módosítását kezdeményezi a 4254 Nyíradony, Jókai u. 2. szám alatti épületben található tálalókonyha és ebédlő használata tekintetében.

Felhatalmazza a polgármestert a tárgyalások megkezdésére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Tasó Béla polgármester