

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. november 26-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművekkel kapcsolatos döntések meghozatala

Az előterjesztést készítette:

dr. Tóth Andrea irodavezető
Jegyzői Iroda

Véleményezésre és tárgyalásra megkapta:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság

Törvényességi ellenőrzésre megkapta:

-

dr. Balogh László s.k.
jegyző

Előterjesztés
Lajosmizse Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2015. november 26-i ülésére

Tárgy: Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművekkel kapcsolatos döntések meghozatala

Ikt. szám: LMKOH/23/49/2015.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. 2016. évi bérleti díj megállapítása:

Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015. augusztus 27. napján tartott rendkívüli ülésén döntött az Önkormányzat tulajdonában álló ivóvízellátást és szennyvízelvezetést szolgáló vízi-közművekre vonatkozó vagyonelemelési szerződésnek 2015. szeptember 1. napjától történő – ágazatonként külön okiratba foglalva - bérleti-üzemeltetési szerződéssé módosításáról. Ugyanezen ülésen döntött továbbá a KEOP-1.2.0/2F/09-2010-0077 azonosító számú, „Lajosmizse Város csatornahálózatának kiépítése és szennyvíztisztító telepének bővítése” című pályázat során kiépült vagyonelemek bérleti üzemeltetési szerződés keretében a Bácsvíz Zrt-nek történő üzemeltetésre átadásáról (a továbbiakban: bérleti-üzemeltetési szerződés).

Az aláírt bérleti-üzemeltetési szerződéseket a Bácsvíz Zrt., mint víziközmű-szolgáltató a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 22. § (1) bekezdésének megfelelően 2015. szeptember 16. napján küldte meg a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) részére jóváhagyásra.

A bérleti-üzemeltetési szerződések 4.2.5. pontja határozza meg a bérleti díjat, mely akként került kikalkulálásra, hogy azok 2015. szeptember 1. napjától 2015. december 31. napjáig, 1/3 évre arányosak.

A tárgyi üzemeltetési szerződések, egyebek mellett arról is rendelkeznek, hogy a szerződés tárgyát képező vízi-közművek használatáért a Víziközmű-szolgáltató által az Ellátásért felelős részére fizetendő bérleti díjat a 2016. évtől kezdődően a tárgyévet megelőző év november 30. napjáig állapítják meg közös megegyezéssel a felek.

A Hivataltól a testületi ülés időpontjáig azonban visszajelzés nem érkezett arra vonatkozóan, hogy a jóváhagyásra felterjesztett bérleti-üzemeltetési szerződéseket maradéktalanul elfogadta-e.

A Vksztv. 74. § (4) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Hivatal elnöke, hogy rendeletben állapítsa meg a használati díjak mértékét. A Vksztv. 87. § (1) bekezdése alapján a 74. § (4) bekezdés 1. pontjában meghatározott rendelet hatálybalépéséig **a 2015. július 1-jén hatályos megállapodásban meghatározott használati díj alkalmazandó.**

Tekintettel arra, hogy Lajosmizse Város Önkormányzatának esetében 2015. július 1-jén a 2012. december 21. napján megkötött, és ezt követően többször módosított vagyonelemelési szerződés volt hatályban, nem egyértelmű annak megítélése, hogy a bérleti díj alapjául a vagyonelemelési díjtétel szolgál-e, vagy tárgyi esetben a felek által 2015. szeptember 1.

napjától módosított üzemeltetési jogcímhez kapcsolódó – egész évre arányosított, azaz háromszoros - díjtétel az irányadó. Ennek tisztázása érdekében állásfoglalást kértem a Hivataltól.

A jelen előterjesztésem I. pontját összefoglalva, javaslom tudomásul venni azt, hogy a 2016. évi bérleti díj megállapítására a bérleti-üzemeltetési szerződéstől eltérően 2015. november 30. napjáig nem kerül sor, tekintettel arra, hogy a Vksztv. 87. § (1) bekezdése alapján a 74. § (4) bekezdés 1. pontjában meghatározott rendelet hatálybalépéséig **a 2015. július 1-jén hatályos megállapodásban meghatározott használati díj alkalmazandó.** Ennek tudomásul vétele érdekében a Bácsvíz Zrt-t is megkerestem. A Bácsvíz Zrt. nyilatkozata jelen előterjesztésem 1. mellékletét képezi.

II. Vagyonértékelés kiegészítése:

A VIKÖV Víziközmű Kft. elkészítette, és benyújtotta a Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, továbbá a KEOP-1.2.0/2F/09-2010-0077 azonosító számú, „Lajosmizse Város csatornahálózatának kiépítése és szennyvíztisztító telepének bővítése” című pályázat során kiépült víziközművek vonatkozásában a - 2015. augusztus 14. fordulónapi - vagyonértékelést, melyet a Képviselő-testület szintén a 2015. augusztus 27-i rendkívüli ülésén hagyott jóvá. A VIKÖV Víziközmű Kft-től az árajánlatokat akként kértük be, hogy azok terjedjenek ki a víziközműnek minősülő alábbi telkek értékelésére is:

Csatornaszolgáltatás keretében:

- 11141090049 eszközszámú, 8 ha 7899 m2 nagyságú telek, melynek helyrajzi száma 0401/5

Ivóvíz szolgáltatás keretében:

- 11141090028 eszközszámú, 420 m2 nagyságú telek, melynek helyrajzi száma 708/4
- 11141090029 eszközszámú, 1 ha 9387 m2 nagyságú telek, melynek helyrajzi száma 0275/13

A hivatkozott vagyonértékelés azonban ezen elemeket nem tartalmazta, melyet 2015. október 6. napján észleltünk. Erre tekintettel kértük a VIKÖV Víziközmű Kft-t a vagyonértékelés kiegészítésére, melyet 2015. november 17. napján megküldött. A tárgyi kiegészítés jelen előterjesztésem 2. mellékletét képezi.

A jelen előterjesztésem I. pontját összefoglalva, javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy döntsön a VIKÖV Víziközmű Kft. által 2015. november 17. napján benyújtott vagyonértékelés elfogadásáról, és a vagyonértékelés alapján a víziközművek vagyonértékének a számviteli nyilvántartásban 2015. december 1. napjával történő átvezetéséről. Javaslom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy jelen ülésen döntsön a 2015. szeptember 1. napjától hatályos bérleti-üzemeltetési szerződések 3. és 4. melléklet szerinti módosításáról, és ezzel vonja a szerződések hatálya alá az érintett víziközműnek minősülő ingatlanokat. Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy amennyiben a jelen bekezdés szerinti javaslatomat a Képviselő-testület elfogadja, úgy intézkedni kell a vagyonkezelési jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséről.

III. A víziközmű rendszerre vonatkozó, 2016-2030 közötti időszak gördülő fejlesztési tervének véleményezése:

A Vksztv. 11. § (1) bekezdése alapján a víziközmű-szolgáltatás hosszú távú biztosíthatósága érdekében – a fenntartható fejlődés szempontjaira tekintettel – víziközmű-szolgáltatási ágazatonként tizenöt éves időtávra gördülő fejlesztési tervet kell készíteni. A gördülő fejlesztési terv (a továbbiakban: Terv) felújítási és pótlási tervből, valamint beruházási tervből áll. A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) VIII/A. fejezete állapítja meg a Tervvel kapcsolatos részletszabályokat, melyeket az alábbiak szerint összegezek.

A Terv víziközmű-szolgáltatási ágazaton belül víziközmű-rendszerenként és fejlesztési ütemenkénti bontásban tartalmazza az elvégzendő beruházási, felújítási és pótlási feladatokat. Célja az, hogy a víziközmű-szolgáltatási ágazat közművagyonának műszaki állapota megfelelő színvonalú legyen ahhoz, hogy a víziközmű-szolgáltatás folyamatosan és költséghatékonyan biztosítható legyen. A Tervet minden év szeptember 15. napjáig kell benyújtani a Hivatalhoz, mely határidőben megtörtént. A Hivatal a jóváhagyott felújítási és pótlási tervben, valamint beruházási tervben foglaltak végrehajtását ellenőrzi. A beruházási terv, valamint a felújítási és pótlási terv az alábbi felsorolás szerinti bontásban tartalmazza a benyújtás évét követő 15 évre vonatkozó elvégzendő feladatokat:

- I. ütem: részletes műszaki terv és ez alapján készült költségkalkuláció (1. év),
- II. ütem: megalapozó műszaki terv és költségbecslés (2–5. év),
- III. ütem: távlati műszaki terv és költségbecslés (6–15. év).

A Hivatal a Terv készítésére kötelezett indokolt kérelmére az I. ütemben előirányzott feladatok átütemezéséhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a feladatok megvalósítása valamilyen külső oknál fogva ellehetetlenült, vagy a Terv készítése óta bekövetkezett változás miatt más víziközmű-fejlesztés megvalósítása kap elsőbbséget. A II–III. ütemek esetén a következő Terv benyújtásakor van lehetőség a szükséges átütemezés végrehajtására.

Erre tekintettel jelen előterjesztésem 5. mellékletét képezi a 2016-2030. évre vonatkozó Gördülő Fejlesztési Terv víziközmű ágazatonként külön bontva. Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a 2016-2030. évre vonatkozó tervek tartalmának tudomásul vételére.

IV. Vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolás:

Az Önkormányzat tulajdonában álló ivóvízellátást és szennyvízelvezetést szolgáló víziközművekre vonatkozó vagyonkezelési szerződésnek 2015. szeptember 1. napjától történő – ágazatonként külön okiratba foglalva - bérleti-üzemeltetési szerződéssé módosítására tekintettel a Bácsvíz Zrt. a 2012. december 21. napján megkötött, és ezt követően többször módosított vagyonkezelési szerződés, valamint a bérleti-üzemeltetési szerződések VI. 8. pontja alapján megküldte az Önkormányzatunk részére a vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolást.

A bérleti-üzemeltetési szerződések VI. 8. pontja rendelkezik arról, hogy a felek megállapodtak abban, hogy a Víziközmű-szolgáltató által az Alapszerződés hatályba lépésének dátumától 2015. augusztus 31. napjáig az Alapszerződés és Módosításai tárgyát képező víziközművekkel kapcsolatban elszámolt, de pótlásra-felújításra fel nem használt értékcsökkenés összegéről a Víziközmű-szolgáltató 2015. szeptember 30. napjáig elszámolást készít és azt az Ellátásért felelős részére megküldi. Felek az elszámolásban foglaltaknak megfelelően a pénzügyi rendezést – a vagyonkezelési szerződés 51. pontjában foglaltak

szerint – a bérleti-üzemeltetési szerződésmódosítás hatályba lépését követő 6 hónapon belül teljesítik.

A tárgyi záró elszámolás alapján 2013. január 1. napja és 2015. augusztus 1. napja közötti időszakra vonatkozóan Lajosmizse Város Önkormányzatának 1.384.726 forintot kell megfizetnie a szerződésmódosítás hatályba lépéstől számított 6 hónapon belül a Bácsvíz Zrt. részére.

A tárgyi fizetési kötelezettség Lajosmizse Város Önkormányzatának 2015. évi költségvetésében történő átvezetésére a következő ülésen kerül sor.

A vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolás teljes terjedelmében jelen előterjesztésem 6. mellékletét képezi, azonban kipostázásra annak csak első oldala kerül, mely tartalmazza a teljes dokumentum összesítését. A vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolás terjedelme miatt papír alapon nem kerül kiküldésre. A záró elszámolás elérhető a www.lajosmizse.hu weboldalon a Települési önkormányzat menüpontban a Képviselő-testületi dokumentumok között a 2015. 11. 26. dátumú előterjesztéseknél.

A jelen pontban leírtakat összefoglalva kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a záróelszámolás megtárgyalására és elfogadására.

Mellékletek jegyzéke:

1. melléklet: Bácsvíz Zrt. használati díjjal kapcsolatos nyilatkozata
2. melléklet: Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában lévő vízközművekre vonatkozó, 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészített vagyonértékelés kiegészítése
3. melléklet: 2015. szeptember 1. napjától hatályos, ivóvízellátást szolgáló víziközművekre vonatkozó bérleti-üzemeltetési szerződés I. módosítása
4. melléklet: 2015. szeptember 1. napjától hatályos, szennyvízelvezetést szolgáló víziközművekre vonatkozó bérleti-üzemeltetési szerződés I. módosítása
5. melléklet: 2016-2030. évre vonatkozó Gördülő Fejlesztési Terv víziközmű ágazatonként külön bontva
6. melléklet: A vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolás.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

I.

Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművek használati díjával kapcsolatos döntés meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tudomásul veszi azt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló közműves ivóvízellátást és szennyvízelvezetést szolgáló víziközművekre vonatkozó, Bácsvíz Zrt-vel 2015. szeptember 1. napjától módosított bérleti-üzemeltetési szerződésektől eltérően 2015. november 30. napjáig nem kerül sor a 2016. évi bérleti díj megállapítására, tekintettel arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 87. § (1) bekezdése alapján - a 74. § (4) bekezdés 1. pontjában meghatározott rendelet

hatálybalépéséig - a 2015. július 1-jén hatályos megállapodásban meghatározott használati díj alkalmazandó.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2015. november 26.

II.

Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművek vagyonértékelésének kiegészítésével kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az Önkormányzat tulajdonában álló közműves ivóvízellátást, valamint szennyvízelvezetést szolgáló víziközművekre vonatkozó, VIKÖV Víziközmű Kft. által 2015. november 17. napján megküldött, az előterjesztés 2. mellékletét képező vagyonértékelés kiegészítést. A Képviselő-testület úgy dönt továbbá, hogy a vagyonértékelés alapján 2015. december 1. napjával kerüljön átvezetésre a víziközművek vagyonértéke a számviteli nyilvántartásban.

Felelős: Képviselő-testület, polgármester, jegyző

Határidő: 2015. november 26.

III.

Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművek üzemeltetési szerződésének módosításával kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja az előterjesztés 3. és 4. mellékletét képező, az Önkormányzat tulajdonában álló ivóvízellátást, valamint szennyvízelvezetést szolgáló víziközművek üzemeltetésére vonatkozó üzemeltetési szerződés módosítást.
- 2.) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felhatalmazza Basky András Polgármestert a jelen határozattal jóváhagyott üzemeltetési szerződés módosítások aláírására, és a módosításokkal kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Képviselő-testület, polgármester

Határidő: 2015. november 26.

IV.
Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművekre vonatkozó, 2016-2030 közötti időszak gördülő fejlesztési tervével kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tudomásul veszi az előterjesztés 5. mellékletét képező –ágazatonként külön dokumentumba foglalt - a 2016-2030. évre vonatkozó Gördülő Fejlesztési Terveket.

Felelős: Képviselő-testület, polgármester

Határidő: 2015. november 26.

V.
Határozat-tervezet

.../2015. (...) ÖH

Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművekre vonatkozó, 2015. augusztus 31. napjáig hatályos vagyionkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolással kapcsolatos döntések meghozatala

Határozat

- 1) Lajosmizse Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés 6. mellékletét képező Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában álló víziközművekre vonatkozó, 2015. augusztus 31. napjáig hatályos vagyionkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolást, mely szerint Lajosmizse Város Önkormányzatának 1.384.726 forintos fizetési kötelezettsége áll fenn a Bácsvíz Zrt-vel szemben az elszámolásban foglaltak alapján.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2015. november 26.

Lajosmizse, 2015. november 20.

Basky András s.k.
polgármester

1. melléklet: Bácsvíz Zrt. használati díjjal kapcsolatos nyilatkozata

BÁCSVÍZ Viz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út. 13. Pt.: 133. Tel.: 76/511 5111, Fax: 76/481 282
E-mail: info@bacsviz.hu



Lajosmizse Város Önkormányzata
Basky András polgármester úr részére

Iktatószám: 029 559 - 00 2 / 2015.
Ügyintéző: Aczél Péter *APT*

Lajosmizse
Városház tér 1.
6050

Ügyszám: LMKOH/23/47/2015.
Ügyintéző: dr. Tóth Andrea



Tárgy: nyilatkozat

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva Társaságunkhoz érkezett megkeresésükre, ezúton megadjuk nyilatkozatunkat, mely szerint tudomásul vesszük, hogy a 2016. évi bérleti díj megállapítására a bérleti-üzemeltetési szerződéstől eltérően 2015. november 30. napjáig nem kerül sor.

Kecskemét, 2015. november 20.

Tisztelettel:


BÁCSVÍZ
Viz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
Kecskemét
2.

Kurdi Viktor
elnök - vezérigazgató

2. melléklet: Lajosmizse Város Önkormányzatának tulajdonában lévő vízközművekre vonatkozó, 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészített vagyonértékelés kiegészítése

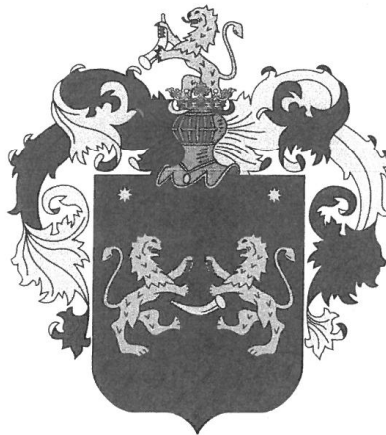


Víziközmű, Vízgazdálkodási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.

KÉK Közművagyon Értékelési
Klaszter Tagja

Közművagyon-értékelési Szakvélemény - kiegészítés

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását
ellátó víziközmű törzsvagyon
vagyonértékelése



2015. október 29.

Készítette: VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6.

*"Jelen dokumentációt a VIKÖV Víziközmű Kft. saját szellemi termékének tekinti,
az erre vonatkozó jogokat a készítő fenntartja."*



TÖBB SZEMPONTÚ INTEGRÁLT
KÖZMŰVAGYON-ÉRTÉKELÉSI ADATBÁZIS

5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6.
T: 56/390-431 F: 56/590-692

www.vikov.hu
karancsi.szilard@vikov.hu



**1. Előzmények, a Megbízó adatai,
a Megbízó adatszolgáltatása**

A Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását ellátó víziközmű törzsvagyon vagyonértékének megállapításáról 2015. augusztus 14-én kelt Közművagyon-értékelési szakvélemény.

A szakvélemény kiegészítéseként a Megbízó kérte az alábbi földterületi ingatlanok önálló érték meghatározását:

- Lajosmizse, 708/4 hrsz.
- Lajosmizse, 0275/13 hrsz.
- Lajosmizse, 0401/5 hrsz.

A Megbízó neve és címe:

Lajosmizse Város Önkormányzata

6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

A Megbízó jogállása:

A vizsgált vagyonelemek tulajdonosa.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatása:

- tulajdoni lap másolatok



2. Vagyonértékelés módszertana

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Alphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül jelen esetben az alábbiakat kell vizsgálni:

- 4.1. Telekadottságok:
 - telek alakja,
 - tájolás,
 - lejtés,



- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.2. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.3. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.4. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.5. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettség,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

6. Végső érték számítása

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



3. Vagyoneértékelés

3.1 Fajlagos telekérték meghatározása

3.1.1. Belterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	Vasút u.	Kálmán I. u.	Pacsirta u.
Házzszám/hrsz	24.	30.	52.
Az ingatlan típusa	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Telek alapterülete (m ²)	1'417	2'262	1'320
Eladási/kínálati ár	3'000'000 Ft	4'500'000 Ft	2'000'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	2'117 Ft/m ²	1'989 Ft/m ²	1'515 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	1'874 Ft/m ²		

3.1.2. Külterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	külterület	külterület	külterület
Házzszám/hrsz	na.	na.	na.
Az ingatlan típusa	Tanya telek	Szántó	Szántó
Telek alapterülete (m ²)	125'000	54'000	25'239
Eladási/kínálati ár	25'000'000 Ft	8'300'000 Ft	4'500'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	200 Ft/m ²	154 Ft/m ²	178 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	211 Ft/m ²		



3.2 Telekértékek meghatározása

3.2.1. Lajosmizse, 708/4 hrsz. – vízmű telep (5. kút területe)
Terület: 420 m²

Fajlagos alapár	1'874 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	-
Infrastruktúra korrekció	-
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+20%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-30%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	1'499 Ft/m ²

$$420 \text{ m}^2 \times 1'499 \text{ Ft/m}^2 = 629'580 \text{ Ft} \sim \mathbf{630'000 \text{ Ft}}$$

3.2.2. Lajosmizse, 0275/13 hrsz. – vízmű, legelő, mocsár, vízállás (6. kút területe)
Terület: 1 ha 9387 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+10%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	158 Ft/m ²

$$1 \text{ ha } 9387 \text{ m}^2 \times 158 \text{ Ft/m}^2 = 3'063'146 \text{ Ft} \sim \mathbf{3'060'000 \text{ Ft}}$$



3.2.3. Lajosmizse, 0401/5 hrsz. – vízmű és 7 egyéb épület, legelő, mocsár (szvtt. területe)
Terület: 8 ha 7899 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	-5%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	127 Ft/m ²

$$8 \text{ ha } 7899 \text{ m}^2 \times 127 \text{ Ft/m}^2 = 11'163'173 \text{ Ft} \sim 11'160'000 \text{ Ft}$$

4. A földterületi ingatlanok vagyonértékének meghatározása

Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a vagyonértékelés eredményeit.

Helyrajzi szám	Becsült forgalmi érték
708/4	630'000 Ft
0275/13	3'060'000 Ft
0401/5	11'160'000 Ft
Összesen:	14'850'000 Ft



Víziközmű, Vizgazdálkodási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatásának ellátásához
kapcsolódó földterületek vagyoneértéke

14'850'000 Ft,

azaz

Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Törökszentmiklós, 2015. október 29.

Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató

VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6. *1*

3. melléklet: 2015. szeptember 1. napjától hatályos, ivóvízellátást szolgáló vízi-közművekre vonatkozó bérleti-üzemeltetési szerződés I. módosítása

itatószám: LMKOH/23/.../2015.

**ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA
(IVÓVÍZ-SZOLGÁLTATÁS)**

Mely létrejött
egyrésztől

Lajosmizse Város Önkormányzata

mint a víziközmű-vagyont üzemeltetésre átadó (továbbiakban:
Ellátásért felelős

Székhely: 6050 Lajosmizse, Városház tér 1.
Teljes jogú képviselője: Basky András polgármester
Adószám: 15724612-2-03
KSH száma: 15724612-8411-321-03
Számlasszám: 10402599-00026400-00000006
Számllavezető pénzintézet: K&H Bank Zrt.

másrésztől:

**BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

mint a víziközmű-vagyont üzemeltetésre átvevő (továbbiakban:
Víziközmű-szolgáltató)

Székhelye: 6000 Kecskemét, Izsáki u. 13.
Teljes jogú képviselő: Kurdi Viktor elnök-vezérigazgató
Adószám: 10734702-2-03
Cégjegyzékszám: 03-09-104005
Számlasszám: 12076903-00165296-00800005
Számllavezető pénzintézet: Raiffeisen Bank Zrt.

között, a (továbbiakban együttesen: Felek) a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

I. PEAMBULUM

Felek megállapítják, hogy az Ellátásért felelős tulajdonában lévő, az Ellátásért felelős közigazgatási területén elhelyezkedő, **ivóvíz-szolgáltatáshoz** kapcsolódó víziközművek üzemeltetésére 2012. december 21. napján vagyongazdálkodási szerződést kötöttek, amelyet 2013. március 26., 2014. január 31., 2014. május 7. és 2015. január 26. napján módosítottak, végül a 2015. szeptember 1. nappal bérleti-üzemeltetési szerződésre (**a továbbiakban: Szerződés**) módosítottak.

II. RÉSZLETES SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

1. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződést a jelen szerződésmódosítás 1. mellékletét képező 5. melléklettel egészítik ki, melyre tekintettel a Szerződést az alábbiak szerint módosítják.

2. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés bevezetőjének utolsó tagmondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„amely biztosítja az Ellátásért felelős tulajdonában álló, az 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközművek üzemeltetéséhez szükséges szakmai és személyi feltételeket.”

3. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés I.8. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Ellátásért felelős kijelenti, hogy a fentiekre figyelemmel, az őt terhelő feladat-ellátási kötelezettségének teljesítése érdekében, a meglévő és a jelen szerződés 1. számú mellékletében, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközmű-vagyron üzemeltetési jogát bérleti-üzemeltetési szerződés keretében Víziközmű-szolgáltató részére átengedi.”

4. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A szerződés tárgyi hatálya az Ellátásért felelős tulajdonában lévő, az Ellátásért felelős közigazgatási területén elhelyezkedő, ivóvíz-szolgáltatáshoz kapcsolódó víziközmű-rendszert alkotó, jelen szerződés 1. számú mellékletében, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközművek bérleti-üzemeltetése. Az Ellátásért felelős a szerződés alapján, 2015. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra az 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében feltüntetett műtárgyakat, eszközöket, berendezéseket, ingatlanokat a Víziközmű-szolgáltató használatába adja, a Víziközmű-szolgáltató azt használatba veszi, és a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel üzemelteti. Felek az átadás-átvételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely a szerződés 2. számú mellékletét, valamint az 5. melléklet 2. függelékét képezi.”

5. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Jelen szerződés tárgyát képezik azon víziközmű-rendszerbővítések, valamint új víziközmű-rendszerek is, amelyek jelen szerződés aláírását követően kerülnek üzembe helyezésre – függetlenül attól, hogy az Ellátásért felelős beruházásban létesülnek, vagy más módon kerülnek az Ellátásért felelős tulajdonába –, amelyek üzemeltetésbe adása az Ellátásért felelős kötelessége. Az újonnan üzembe helyezésre kerülő víziközművekkel az 1. számú mellékletet, ingatlannak minősülő víziközművek esetén az 5. melléklet 1. függelékét – az Ellátásért felelős, mint a víziközművek tulajdonosa, kezdeményezésére – ki kell egészíteni, legkésőbb a tárgyévét követő év március 31. napjáig.”

6. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Vksztv. 78. § (1) bekezdésének 2015. július 23. napjáig hatályos rendelkezései alapján jelen szerződés tárgyát képező víziközművek vagyoneértékelését Ellátásért felelős 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészítette, majd azt 2015. október 29. nappal kiegészítette. A Vksztv. 12. § (2) bekezdése alapján vagyoneértékelés jelen bérleti-üzemeltetési szerződés 4. mellékletét, valamint az 5. melléklet 3. függelékét képezi.”

7. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.2.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Víziközmű-szolgáltató köteles a tárgyi létesítményeket leltár (1. számú melléklet, és 5. melléklet 1. függeléke), műszaki specifikáció, rendeltetészerű használatra való alkalmasság szerint, az összes műszaki és üzemeltetési dokumentációval együtt használatra átvenni.”

8. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.2.5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Vksztv. 43. § (4) bekezdésben foglaltak szerint – az Ellátásért felelős egyidejű tájékoztatása mellett – a mindenkori 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében lévő víziközművekkel a víziközmű-szolgáltatáson kívüli vállalkozási tevékenységet is folytatni, feltéve hogy az nem veszélyezteti a víziközmű-szolgáltatás folyamatos és biztonságos, előírásoknak megfelelő ellátását, továbbá nem okoz a víziközművekben állagromlást. A vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos részletszabályokat a Felek külön szerződésben rögzítik.”

9. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés Mellékleteinek jegyzékét az alábbiak szerint módosítják:

„Mellékletek:

1. melléklet: Víziközművek és azok tartozékainak tételes felsorolása a 2015. augusztus 14-i fordulónappal elkészített vagyoneértékelésben meghatározott értékkel

2. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

3. melléklet: A szolgáltatási díj megállapításához javasolt díjkalkulációs séma

4. melléklet: 1. mellékletben meghatározott vagyonelemekre vonatkozó, 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészített vagyoneértékelés

5. melléklet 1. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanok tételes felsorolása a 2015. október 29. napján kelt vagyoneértékelés kiegészítésben meghatározott értékkel,

5. melléklet 2. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv

5. melléklet 3. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó 2015. október 29. napján kelt vagyoneértékelés kiegészítés ”

10. Jelen szerződésmódosítás a Preambulumban megjelölt Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

11. A Szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is hatályban maradnak.

Felek jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Lajosmizse, 2015.

Kecskemét, 2015.

.....

Ellátásért felelős
Basky András polgármester

.....

Víziközmű-szoláltató
Kurdi Viktor elnök-vezérigazgató

LMKOH/23/.../2015. iktatószámú szerződésmódosítás 1. melléklete

5. melléklet 1. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanok tételes felsorolása a 2015. október 29. napján kelt vagyonértékelés kiegészítésben meghatározott értékkel

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadott víziközművek - földterületi ingatlanok –ivóvíz-szolgáltatás

Sorszám	Település	Utca	Helyrajzi szám	Objektum név	Szakági bontás	Megnevezés	Tulajdoni arány (%)	Éves ÉCS (Ft/év)	ÉCS Kulcs (%)	Vagyonérték (Ft)
1.	Lajosmizse	Mizsei út	708/4	Kütterület	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	630 000
2.	Lajosmizse	Kütterület	0275\13	Kütterület	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	3 060 000
<i>Ivóvíz-szolgáltatáshoz kapcsolódó víziközművek - földterületi ingatlanok - összesen</i>								-	0	3 690 000

5. melléklet 2. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Készült: napján Lajosmizse Város Önkormányzat hivatalos helyiségében.

Jelenlévők:

Lajosmizse Város Önkormányzata (továbbiakban: Átadó) részéről:
Basky András polgármester

BÁCSVÍZ Zrt. (továbbiakban: Átvevő) részéről:
..... , beosztás

Tárgy: A 2015. napján kelt bérleti-üzemeltetési szerződés módosításában foglaltak alapján, Lajosmizse Város Önkormányzata a tulajdonában álló, ivóvíz szolgáltatáshoz kapcsolódó földterületi ingatlanok, mint víziközművek bérleti-üzemeltetésre történő átadása.

Átadó nyilatkozata:

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, alább felsorolt víziközműveket a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadom. A bérleti-üzemeltetésre vonatkozó, annak részletes feltételeit tartalmazó szerződés módosítása 2015. napján megtörtént.

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadott víziközművek - földterületi ingatlanok - vízszolgáltatás

Sorszám	Település	Utca	Helyrajzi szám	Objektum név	Szakági bontás	Megnevezés	Tulajdoni arány (%)	Éves ÉCS (Ft/év)	ÉCS Kulcs (%)	Vagyoneérték* (Ft)
1.	Lajosmizse	Mizsei út	708/4	Kúterület	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	630 000

2.	Lajosmizse	Külterület	0275/13	Külterület	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	3 060 000
<i>Ivóvíz-szolgáltatáshoz kapcsolódó víziközművek - földterületi ingatlanok - összesen</i>								-	0	3 690 000

**könyv szerinti érték*

Átvevő nyilatkozata:

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, fent felsorolt víziközműveket bérleti-üzemeltetésre átvesszük.

Kmf.

.....
Lajosmizse Város Önkormányzata
Átadó

.....
BÁCSVÍZ Zrt.
Átvevő



VIKÖV

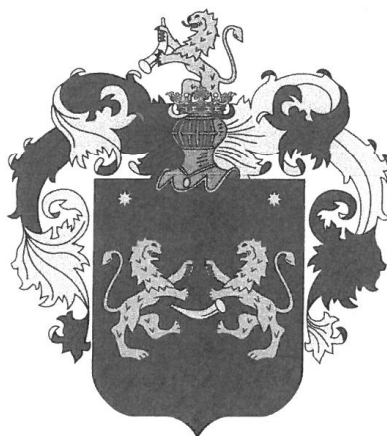
Víziközmű, Vízgazdálkodási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.



Közművagyon Értékelési
Klaszter Tagja

Közművagyon-értékelési Szakvélemény - kiegészítés

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását
ellátó víziközmű törzsvagyon
vagyonértékelése



2015. október 29.

Készítette: VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6.

*"Jelen dokumentációt a VIKÖV Víziközmű Kft. saját szellemi termékének tekinti,
az erre vonatkozó jogokat a készítő fenntartja."*



TÖBB SZEMPONTÚ INTEGRÁLT
KÖZMŰVAGYON-ÉRTÉKELÉSI ADATBÁZIS



**1. Előzmények, a Megbízó adatai,
a Megbízó adatszolgáltatása**

A Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását ellátó víziközmű törzsvagyon vagyonértékének megállapításáról 2015. augusztus 14-én kelt Közművagyon-értékelési szakvélemény.

A szakvélemény kiegészítéseként a Megbízó kérte az alábbi földterületi ingatlanok önálló érték meghatározását:

- Lajosmizse, 708/4 hrsz.
- Lajosmizse, 0275/13 hrsz.
- Lajosmizse, 0401/5 hrsz.

A Megbízó neve és címe:

Lajosmizse Város Önkormányzata

6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

A Megbízó jogállása:

A vizsgált vagyonelemek tulajdonosa.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatása:

- tulajdoni lap másolatok



2. Vagyonértékelés módszertana

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Alphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül jelen esetben az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,



- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.2. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.3. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.4. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.5. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

6. Végső érték számítása

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



3. Vagyoneértékelés

3.1 Fajlagos telekérték meghatározása

3.1.1. Belterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	Vasút u.	Kálmán I. u.	Pacsirta u.
Házzám/hrs	24.	30.	52.
Az ingatlan típusa	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Telek alapterülete (m ²)	1'417	2'262	1'320
Eladási/kínálati ár	3'000'000 Ft	4'500'000 Ft	2'000'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	2'117 Ft/m ²	1'989 Ft/m ²	1'515 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	1'874 Ft/m ²		

3.1.2. Külterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	külterület	külterület	külterület
Házzám/hrs	na.	na.	na.
Az ingatlan típusa	Tanya telek	Szántó	Szántó
Telek alapterülete (m ²)	125'000	54'000	25'239
Eladási/kínálati ár	25'000'000 Ft	8'300'000 Ft	4'500'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	200 Ft/m ²	154 Ft/m ²	178 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	211 Ft/m ²		



3.2 Telekértékek meghatározása

3.2.1. Lajosmizse, 708/4 hrsz. – vízmű telep (5. kút területe)
Terület: 420 m²

Fajlagos alapár	1'874 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	-
Infrastruktúra korrekció	-
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+20%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-30%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	1'499 Ft/m ²

$$420 \text{ m}^2 \times 1'499 \text{ Ft/m}^2 = 629'580 \text{ Ft} \sim \mathbf{630'000 \text{ Ft}}$$

3.2.2. Lajosmizse, 0275/13 hrsz. – vízmű, legelő, mocsár, vízállás (6. kút területe)
Terület: 1 ha 9387 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+10%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	158 Ft/m ²

$$1 \text{ ha } 9387 \text{ m}^2 \times 158 \text{ Ft/m}^2 = 3'063'146 \text{ Ft} \sim \mathbf{3'060'000 \text{ Ft}}$$



3.2.3. Lajosmizse, 0401/5 hrsz. – vízmű és 7 egyéb épület, legelő, mocsár (szvtt. területe)
Terület: 8 ha 7899 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	-5%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	127 Ft/m ²

$$8 \text{ ha } 7899 \text{ m}^2 \times 127 \text{ Ft/m}^2 = 11'163'173 \text{ Ft} \sim 11'160'000 \text{ Ft}$$

4. A földterületi ingatlanok vagyonértékének meghatározása

Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a vagyonértékelés eredményeit.

Helyrajzi szám	Becsült forgalmi érték
708/4	630'000 Ft
0275/13	3'060'000 Ft
0401/5	11'160'000 Ft
Összesen:	14'850'000 Ft



Víziközmű, Vízgyártási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatásának ellátásához
kapcsolódó földterületek vagyónértéke

14'850'000 Ft,

azaz

Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Törökszentmiklós, 2015. október 29.

Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató

VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6. *1*

4. melléklet: 2015. szeptember 1. napjától hatályos, szennyvízelvezetést szolgáló vízi-közművekre vonatkozó bérleti-üzemeltetési szerződés I. módosítása

itatószám: LMKOH/23/.../2015.

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA (SZENNYVÍZELVEZETÉS SZOLGÁLTATÁS)

Mely létrejött
egyrésztől

Lajosmizse Város Önkormányzata
mint a víziközmű-vagyont üzemeltetésre átadó (továbbiakban:
Ellátásért felelős

Székhely: 6050 Lajosmizse, Városház tér 1.
Teljes jogú képviselője: Basky András polgármester
Adószám: 15724612-2-03
KSH száma: 15724612-8411-321-03
Számlasszám: 10402599-00026400-00000006
Számllavezető pénzintézet: K&H Bank Zrt.

másrésztől:

**BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**
mint a víziközmű-vagyont üzemeltetésre átvevő (továbbiakban:
Víziközmű-szolgáltató)

Székhelye: 6000 Kecskemét, Izsáki u. 13.
Teljes jogú képviselő: Kurdi Viktor elnök-vezérigazgató
Adószám: 10734702-2-03
Cégjegyzékszám: 03-09-104005
Számlasszám: 12076903-00165296-00800005
Számllavezető pénzintézet: Raiffeisen Bank Zrt.

között, a (továbbiakban együttesen: Felek) a mai napon, az alább megjelölt helyen és a következő feltételekkel:

III. PEAMBULUM

Felek megállapítják, hogy az Ellátásért felelős tulajdonában lévő, az Ellátásért felelős közigazgatási területén elhelyezkedő, **szennyvízelvezetés és –tisztítás szolgáltatáshoz** kapcsolódó víziközművek üzemeltetésére 2012. december 21. napján vagyongazdálkodási szerződést kötöttek, amelyet 2013. március 26., 2014. január 31., 2014. május 7. és 2015. január 26. napján módosítottak, végül a 2015. szeptember 1. nappal bérleti-üzemeltetési szerződésre (**a továbbiakban: Szerződés**) módosítottak.

IV. RÉSZLETES SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

- 1. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződést a jelen szerződésmódosítás 1. mellékletét képező 5. melléklettel egészítik ki, melyre tekintettel a Szerződést az alábbiak szerint módosítják.**

2. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés bevezetőjének utolsó tagmondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„amely biztosítja az Ellátásért felelős tulajdonában álló, az 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközművek üzemeltetéséhez szükséges szakmai és személyi feltételeket.”

3. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés I.8. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Ellátásért felelős kijelenti, hogy a fentiekre figyelemmel, az őt terhelő feladat-ellátási kötelezettségének teljesítése érdekében, a jelen szerződés 1. számú mellékletében, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközmű-vagyon üzemeltetési jogát bérleti-üzemeltetési szerződés keretében Víziközmű-szolgáltató részére átengedi.”

4. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A szerződés tárgyi hatálya az Ellátásért felelős tulajdonában lévő, az Ellátásért felelős közigazgatási területén elhelyezkedő, csornaszolgáltatáshoz kapcsolódó víziközmű-rendszert alkotó, jelen szerződés 1. számú mellékletében, valamint az 5. melléklet 1. függelékében meghatározott víziközművek bérleti-üzemeltetése. Az Ellátásért felelős a szerződés alapján, 2015. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra az 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében feltüntetett műtárgyakat, eszközöket, berendezéseket, ingatlanokat a Víziközmű-szolgáltató használatába adja, a Víziközmű-szolgáltató azt használatba veszi, és a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel üzemelteti. Felek az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet vesznek fel, amely a szerződés 2. számú mellékletét, valamint az 5. melléklet 2. függelékét képezi.”

5. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Jelen szerződés tárgyát képezik azon víziközmű-rendszerbővítések, valamint új víziközmű-rendszerek is, amelyek jelen szerződés aláírását követően kerülnek üzembe helyezésre – függetlenül attól, hogy az Ellátásért felelős beruházásban létesülnek, vagy más módon kerülnek az Ellátásért felelős tulajdonába –, amelyek üzemeltetésbe adása az Ellátásért felelős kötelessége. Az újonnan üzembe helyezésre kerülő víziközművekkel az 1. számú mellékletet, ingatlanok minősülő víziközművek esetén az 5. melléklet 1. függelékét – az Ellátásért felelős, mint a víziközművek tulajdonosa, kezdeményezésére – ki kell egészíteni, legkésőbb a tárgyévét követő év március 31. napjáig.”

6. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.1.5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Vksztv. 78. § (1) bekezdésének 2015. július 23. napjáig hatályos rendelkezései alapján jelen szerződés tárgyát képező víziközművek vagyonértékelését Ellátásért felelős 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészítette, majd azt 2015. október 29.

nappal kiegészítette. A Vksztv. 12. § (2) bekezdése alapján vagyonértékelés jelen bérleti-üzemeltetési szerződés 4. mellékletét, valamint az 5. melléklet 3. függelékét képezi.”

7. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.2.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Víziközmű-szolgáltató köteles a tárgyi létesítményeket leltár (1. számú melléklet, és 5. melléklet 1. függeléke), műszaki specifikáció, rendeltetésszerű használatra való alkalmasság szerint, az összes műszaki és üzemeltetési dokumentációval együtt használatra átvenni.”

8. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés II.2.5. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Vksztv. 43. § (4) bekezdésben foglaltak szerint – az Ellátásért felelős egyidejű tájékoztatása mellett – a mindenkori 1. számú mellékletben, valamint az 5. melléklet 1. függelékében lévő víziközművekkel a víziközmű-szolgáltatáson kívüli vállalkozási tevékenységet is folytatni, feltéve hogy az nem veszélyezteti a víziközmű-szolgáltatás folyamatos és biztonságos, előírásoknak megfelelő ellátását, továbbá nem okoz a víziközművekben állagromlást. A vállalkozási tevékenységgel kapcsolatos részletszabályokat a Felek külön szerződésben rögzítik.”

9. Felek közösen megegyeznek, hogy a Szerződés Mellékleteinek jegyzékét az alábbiak szerint módosítják:

„Mellékletek:

1. melléklet: Víziközművek és azok tartozékainak tételes felsorolása a 2015. augusztus 14-i fordulónappal elkészített vagyonértékelésben meghatározott értékkel

2. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

3. melléklet: A szolgáltatási díj megállapításához javasolt díjkalkulációs séma

4. melléklet: 1. mellékletben meghatározott vagyonelemekre vonatkozó, 2015. augusztus 14. fordulónappal elkészített vagyonértékelés

5. melléklet 1. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanok tételes felsorolása a 2015. október 29. napján kelt vagyonértékelés kiegészítésben meghatározott értékkel,

5. melléklet 2. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv

5. melléklet 3. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó 2015. október 29. napján kelt vagyonértékelés kiegészítés ”

10. Jelen szerződésmódosítás a Preambulumban megjelölt Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

11. A Szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett részei változatlan tartalommal továbbra is hatályban maradnak.

Felek jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Lajosmizse, 2015.

Kecskemét, 2015.

.....
Ellátásért felelős
Basky András polgármester

.....
Víziközmű-szoláltató
Kurdi Viktor elnök-vezérigazgató

LMKOH/23/.../2015. iktatószámú szerződésmódosítás 1. mellélete

5. melléklet 1. függeléke: Víziközműnek minősülő ingatlanok tételes felsorolása a 2015. október 29. napján kelt vagyoneértékelés kiegészítésben meghatározott értékkel

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadott víziközművek - földterületi ingatlanok – szennyvízelvezetés szolgáltatás

Sorszám	Település	Utca	Helyrajzi szám	Objektum név	Szakági bontás	Megnevezés	Tulajdoni arány (%)	Éves ÉCS (Ft/év)	ÉCS Kulcs (%)	Vagyoneérték (Ft)
3.	Lajosmizse	0401/5 hrsz.	0401/5	Szennyvíztisztító telep	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	11 160 000
Szennyvízelvezetés szolgáltatáshoz kapcsolódó víziközművek - földterületi ingatlanok - összesen								-	0	11 160 000

5. melléklet 2. függelék: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó átadás-átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Készült: napján Lajosmizse Város Önkormányzat hivatalos helyiségében.

Jelenlévők:

Lajosmizse Város Önkormányzata (továbbiakban: Átadó) részéről:
Basky András polgármester

BÁCSVÍZ Zrt. (továbbiakban: Átvevő) részéről:
....., beosztás

Tárgy: A 2015. napján kelt bérleti-üzemeltetési szerződés módosításában foglaltak alapján, Lajosmizse Város Önkormányzata a tulajdonában álló, szennyvízelvezetés szolgáltatáshoz kapcsolódó földterületi ingatlanok, mint víziközművek bérleti-üzemeltetésre történő átadása.

Átadó nyilatkozata:

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, alább felsorolt víziközműveket a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadom. A bérleti-üzemeltetésre vonatkozó, annak részletes feltételeit tartalmazó szerződés módosítása 2015. napján megtörtént.

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, a BÁCSVÍZ Zrt. részére bérleti-üzemeltetésre átadott víziközművek - földterületi ingatlanok - szennyvízelvezetés szolgáltatás

Sorszám	Település	Utca	Helyrajzi szám	Objektum név	Szakági bontás	Megnevezés	Tulajdoni arány (%)	Éves ÉCS (Ft/év)	ÉCS Kulcs (%)	Vagyonerék* (Ft)
1.	Lajosmizse	0401/5 hrsz.	0401/5	Szennyvíztisztító telep	Földterületi ingatlan	Telek	100	-	0	11 160 000
Szennyvízelvezetés szolgáltatáshoz kapcsolódó víziközművek - földterületi ingatlanok - összesen								-	0	11 160 000

*könyv szerinti érték

Átvevő nyilatkozata:

Lajosmizse Város Önkormányzata tulajdonában álló, fent felsorolt víziközműveket bérleti-üzemeltetésre átvesszük.

Kmf.

.....
Lajosmizse Város Önkormányzata
Átadó

.....
BÁCSVÍZ Zrt.
Átvevő

5. melléklet 3. függelék: Víziközműnek minősülő ingatlanokra vonatkozó 2015. október 29. napján kelt vagyonértékelés kiegészítés



VIKÖV

Víziközmű, Vízgazdálkodási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.



Közművagyon Értékelési
Klaszter Tagja

Közművagyon-értékelési Szakvélemény - kiegészítés

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását
ellátó víziközmű törzsvagyon
vagyonértékelése



2015. október 29.

Készítette: VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6.

*"Jelen dokumentációt a VIKÖV Víziközmű Kft. saját szellemi termékének tekinti,
az erre vonatkozó jogokat a készítő fenntartja."*



TÖBB SZEMPONTÚ INTEGRÁLT
KÖZMŰVAGYON-ÉRTÉKELÉSI ADATBÁZIS

5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6.
T: 56/390-431 F: 56/590-692

www.vikov.hu
karancsi.szilard@vikov.hu



**1. Előzmények, a Megbízó adatai,
a Megbízó adatszolgáltatása**

A Lajosmizse város víziközmű szolgáltatását ellátó víziközmű törzsvagyon vagyonértékének megállapításáról 2015. augusztus 14-én kelt Közművagyon-értékelési szakvélemény.

A szakvélemény kiegészítéseként a Megbízó kérte az alábbi földterületi ingatlanok önálló érték meghatározását:

- Lajosmizse, 708/4 hrsz.
- Lajosmizse, 0275/13 hrsz.
- Lajosmizse, 0401/5 hrsz.

A Megbízó neve és címe:

Lajosmizse Város Önkormányzata

6050 Lajosmizse, Városház tér 1.

A Megbízó jogállása:

A vizsgált vagyonelemek tulajdonosa.

A vagyonértékelést megrendelő adatszolgáltatása:

- tulajdoni lap másolatok



2. Vagyonértékelés módszertana

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Alaphalmaz kiválasztása

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül jelen esetben az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,



- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.2. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.3. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.4. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.5. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

6. Végső érték számítása

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



3. Vagyoneértékelés

3.1 Fajlagos telekérték meghatározása

3.1.1. Belterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	Vasút u.	Kálmán I. u.	Pacsirta u.
Házzszám/hrs	24.	30.	52.
Az ingatlan típusa	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Telek alapterülete (m ²)	1'417	2'262	1'320
Eladási/kínálati ár	3'000'000 Ft	4'500'000 Ft	2'000'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	2'117 Ft/m ²	1'989 Ft/m ²	1'515 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	1'874 Ft/m ²		

3.1.2. Külterületi fajlagos értékek meghatározása összehasonlító adatokkal:

Adat forrása	kínálat	kínálat	kínálat
Postai irányítószám	6050	6050	6050
Település neve	Lajosmizse	Lajosmizse	Lajosmizse
Utca/út/tér	külterület	külterület	külterület
Házzszám/hrs	na.	na.	na.
Az ingatlan típusa	Tanya telek	Szántó	Szántó
Telek alapterülete (m ²)	125'000	54'000	25'239
Eladási/kínálati ár	25'000'000 Ft	8'300'000 Ft	4'500'000 Ft
Értékesítés/kínálat éve	2015.	2015.	2015.
Fajlagos ár	200 Ft/m ²	154 Ft/m ²	178 Ft/m ²
Fajlagos átlagár	211 Ft/m ²		



3.2 Telekértékek meghatározása

3.2.1. Lajosmizse, 708/4 hrsz. – vízmű telep (5. kút területe)
Terület: 420 m²

Fajlagos alapár	1'874 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	-
Infrastruktúra korrekció	-
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+20%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-30%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	1'499 Ft/m ²

$$420 \text{ m}^2 \times 1'499 \text{ Ft/m}^2 = 629'580 \text{ Ft} \sim \mathbf{630'000 \text{ Ft}}$$

3.2.2. Lajosmizse, 0275/13 hrsz. – vízmű, legelő, mocsár, vízállás (6. kút területe)
Terület: 1 ha 9387 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	+10%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	158 Ft/m ²

$$1 \text{ ha } 9387 \text{ m}^2 \times 158 \text{ Ft/m}^2 = 3'063'146 \text{ Ft} \sim \mathbf{3'060'000 \text{ Ft}}$$



3.2.3. Lajosmizse, 0401/5 hrsz. – vízmű és 7 egyéb épület, legelő, mocsár (szvtt. területe)
Terület: 8 ha 7899 m²

Fajlagos alapár	211 Ft/m ²
Környezeti korrekció	-
Elhelyezkedési korrekció	+20%
Infrastruktúra korrekció	+5%
Árváltozás korrekció (az adott piaci szegmensen és területen)	-
Telekméret korrekció	-5%
Egyéb korrekció korlátozott használhatóság	-50%
Kínálati ár korrekció	-10%
Korrigált fajlagos ár	127 Ft/m ²

$$8 \text{ ha } 7899 \text{ m}^2 \times 127 \text{ Ft/m}^2 = 11'163'173 \text{ Ft} \sim 11'160'000 \text{ Ft}$$

4. A földterületi ingatlanok vagyonértékének meghatározása

Az alábbi táblázatban összefoglaltuk a vagyonértékelés eredményeit.

Helyrajzi szám	Becsült forgalmi érték
708/4	630'000 Ft
0275/13	3'060'000 Ft
0401/5	11'160'000 Ft
Összesen:	14'850'000 Ft



Víziközmű, Vizgazdálkodási és Vagyonszakértő Mérnökiroda Kft.

Lajosmizse város víziközmű szolgáltatásának ellátásához
kapcsolódó földterületek vagyoneértéke

14'850'000 Ft,

azaz

Tizennégymillió-nyolcszázötvenezer forint.

Törökszentmiklós, 2015. október 29.

Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató

VIKÖV Víziközmű Kft.
5200 Törökszentmiklós,
Kossuth tér 6. *1*

5. melléklet: 2016-2030. évre vonatkozó Gördülő Fejlesztési Terv víziközmű ágazatonként külön bontva



**Gördülő Fejlesztési Terv
2016-2030**

**Lajosmizse
Közműves ivóvízellátás**

**Víziközmű rendszer kódja:
11-17677-1-001-00-04**

Kecskemét, 2015. augusztus

VÍZ – a jövőnk!

1 Alapadatok

Víziközmű rendszer azonosítója:	1503
Víziközmű rendszer kódja:	11-17677-1-001-00-04
Ellátásért felelős(ök) megnevezése:	Lajosmizse Város Önkormányzata
Víziközmű-szolgáltató megnevezése:	BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
Víziközmű-szolgáltatási ágazat megnevezése:	közműves ivóvízellátás
Üzemeltetés formája:	bérüzemeltetés

2 Bevezetés

Jelen gördülő fejlesztési terv (a továbbiakban: GFT) a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 11. §-a, valamint a 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet alapján került összeállításra.

A GFT a víziközmű-szolgáltatás hosszú távú biztosíthatósága érdekében – a fenntartható fejlődés szempontjaira tekintettel – tizenöt éves időtávra készült, mely felújítási és pótlási tervből, valamint beruházási tervből áll és három időbeli ütemben tartalmazza a következő 15 évre vonatkozó elvégzendő feladatokat, forrásigényeket:

- I. ütem: egy éves időtartam, 2016. évben elvégzendő fejlesztések és költségkalkulációk.
- II. ütem: a 2-5. évek közötti időtartam, 2017-2020. években elvégzendő fejlesztések és költségbecslések.
- III. ütem: a 6-15. évek közötti időtartam, 2021-2030. években elvégzendő fejlesztések és költségbecslések.

3 Az üzemeltetett víziközmű-rendszerek bemutatása és főbb műszaki paraméterei

3.1 Vízellátó rendszer adatai

Vízikönyvi szám:	II/151
Vízjogi üzemeltetési engedély száma:	30.155-5/1986
Vízműtelep címe:	Lajosmizse, Ceglédi út 77. (0275/5. hrsz.)
Vízmű mértékadó kapacitása:	2.226 m ³ /d
Éves lekötött vízmennyiség:	470.000 m ³

3.2 Vízszerezés

A település vízellátását biztosító vízbázist 6 db mélyfúrású kút alkotja, melyek közül a az 1,2,3,4 sz. kutak a vízműtelepen, az 5. és 6. sz. kutak különálló védőterületen találhatóak.

3.3 Vízisztítás

A víziközmű rendszeren nincs vízisztítási-technológia, a kutakba telepített búvárszivattyúk közvetlenül az elosztóhálózatba emelik a vizet.

3.4 Vízelosztás

3.4.1 Vízhálózat

A településen kiépített vízhálózat körvezetékes rendszerű.

Az elosztóhálózat jellemző adatai:

Gerincevezeték hossza:	55 300	m
Tűzcsapok száma:	132	db
Vízbekötések száma:	2 678	db

3.4.2 Víztorony

Víztárolás a település belterületén, a Ceglédi utcában (700 hrsz.) megépített Aszódi típusú vasbeton szerkezetű, 200 m³ hasznos térfogatú víztoronyban történik. A víztorony biztosítja a hálózaton az egyenletes nyomást és a tűzoltási célú víz tárolását.

4 Tervezett beruházási munkák

Beruházási igényként az ellátásért felelős Lajosmizse Város Önkormányzata részéről a meglévő vízhálózat bővítése merült fel, amire fedezetet a pályázati vagy Önkormányzati költségvetési forrásból kívánnak fedezni.

A tervezett beruházási munkákat tételesen az 1. sz. mellékletek tartalmazzák.

Közműfejlesztési hozzájárulásból az ellátásért felelős Önkormányzat 160 eFt. szabad forrással rendelkezik.

5 Tervezett felújítás-pótlási munkák

A váratlanul bekövetkező, előre nem látható meghibásodás(ok)ból adódó felújítási munkálatok elvégzésére költségkeretet képeztünk, ezen túl a pótlási és felújítási költségigények kiegészítéseként 5% tartalék kerettel kalkuláltunk.

A tervezett felújítási és pótlási munkákat tételesen az 2. és 3. sz. mellékletek tartalmazzák.

6 Mellékletek

1. Beruházási terv 2016-2030 összefoglaló táblázat (I, II, III ütem)
2. Felújítási és pótlási terv 2016 részletező táblázat
3. Felújítási és pótlási terv 2016-2030 összefoglaló táblázat (I, II, III ütem)

1. sz. melléklet: BERUHÁZÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA 2016-2030
Víziközmű rendszer kódja:
11-17677-1-001-00-04

Objektum csoport/típus	Beruházás megnevezése	Forrás megnevezése	Tervezett nettó költség [eFt]		
			I. ítem 2016	II. ítem 2017-2020	III. ítem 2021-2030
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Móra F. u., a Lehel és Gábor Á. utcák között)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Galagonya u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Kálmán Imre köz)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Gesztenye u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Benessél u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Fecske u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Bodza u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Borosfán u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Kökény u.)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Piroska dűlő, Kodály Z. és Pacsirta utcák összekötése)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Baross u. vége, összekötve a Bajcsy-Zs. utcával)	P		n.a.	
Vizhalózat / elosztóvezetékek	Vizhalózat bővítés (Liszt F. u. vége)	P		n.a.	
Összesen:			0	0	0
Forrás:			725	8 292	27 211
Maradvány			725	8 292	27 211

Jelmagyarázat
P

pályázat

2. sz. melléklet: TERVEZETT FELÚJÍTÁSOK ÉS PÓTLÁSOK 2016
Víziközmű rendszer kódja:
11-17677-1-001-00-04

Fontosság sorszáma	Felújítás és pótlás megnevezése	Forrás megnevezése	Tervezett nettó költség [eFt]	Indoklás
1	Bekötővezeték cserék, Kunszentmiklós	BD	1 000	
2	Rendkívüli helyzetből adódó felújítási munka	BD	53	Horganyzott anyagú bekötővezetékek cseréje. Havári helyzet esérére fenntartott keret.
Összesen:			1 053	
Forrás:			725	
Maradvány			-328	

Jelmegnevezés:
 BD bérleti díj

3. sz. melléklet: FELÜJTÁSOK ÉS PÓTLÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA 2016-2030
Vízüzemi rendszer kódja:
11-17677-1-001-00-04

Objektum csoport/típus	Felújítás és pótlás megnevezése	Forrás megnevezése	Tervezett nettó költség [eft]		
			I. tétel 2016	II. tétel 2017-2020	III. tétel 2021-2030
Vizhálozati / bekötővezetékek	Bekötővezetékek cserék	BD	1 000	2 000	4 000
Vizhálozati / elosztóvezetékek	Vizhálozati rekonstrukció, csomópont felújítás	BD		2 000	10 000
Tartalék	Rendkívüli helyzetből adódó felújítási munka	BD	53	105	211
Összesen:			1 053	4 105	14 211
Forrás:			725	7 240	22 053
Maradvány			-328	3 134	7 843

Jelnyelvezet
 BD

béren díj



**Gördülő Fejlesztési Terv
2016-2030**

**Lajosmizse
Közműves szennyvízelvezetés és – tisztítás
Víziközmű rendszer kódja:
21-17677-1-001-00-02**

Kecskemét, 2015. augusztus

1. Alapadatok

Víziközmű rendszer azonosítója:2502
Víziközmű rendszer kódja: 21-17677-1-001-00-02
Ellátásért felelős megnevezése: Lajosmizse Önkormányzat
Víziközmű-szolgáltató megnevezése: BÁCSVÍZ Zrt.
Víziközmű-szolgáltatási ágazat megnevezése: csatornaszolgáltatás
Üzemeltetés formája: bérüzemeltetés

2. Bevezetés

Jelen gördülő fejlesztési terv (a továbbiakban: GFT) a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 11. §-a, valamint a 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet alapján került összeállításra.
A GFT a víziközmű-szolgáltatás hosszú távú biztosíthatósága érdekében – a fenntartható fejlődés szempontjaira tekintettel – tizenöt éves időtávra készült, mely felújítási és pótlási tervből, valamint beruházási tervből áll és három időbeli ütemben tartalmazza a következő 15 évre vonatkozó elvégzendő feladatokat, forrásigényeket:

- I. ütem: egy éves időtartam, 2016. évben elvégzendő fejlesztések és költségkalkulációk.
- II. ütem: a 2-5. évek közötti időtartam, 2017-2020. években elvégzendő fejlesztések és költségbecslések.
- III. ütem: a 6-15. évek közötti időtartam, 2021-2030. években elvégzendő fejlesztések és költségbecslések.

3. Az üzemeltetett víziközmű-rendszer bemutatása és főbb műszaki paraméterei

A víziközmű-rendszer statisztikai adatai:

Szennyvízcsatorna-hálózat adatai	
Üzemelő szennyvízcsatorna bekötések száma	652 db
Szennyvízcsatorna kora	5 - 45 év
Szennyvízcsatorna hossza	21,519 km
Szennyvízátemelők száma	4 db

A szennyvíztisztítási technológia 550 m³/d, 6750 LEÉ befogadóképességű.

A településről összegyűjtött szennyvizet két végátemelő emeli át és gravitációsan érzik be a hozammérőn keresztül a kombinált gépi rács-homokfogó műtárgyra, ahonnan az gravitációsan halad végig a technológia soron következő műtárgyain.

A szippantott szennyvíz feladása a nyomóvezetékeken érkező nyers szennyvízzel összehangoltan szintén a kombinált műtárgyra kerül átemelésre.

A gépi rács pálcaköze 3 mm. A berendezés szintvezérelt, automatikus tisztítású, elvégzi a rácsszemét tömörítését és víztelenítését is. A kifogott, víztelenített rácsszemetet a

rácsgépházban elhelyezett zsákoló berendezés becsomagolja, majd az ezután egy műanyag szemétgyűjtőbe hullik.

A rácson szűrt szennyvíz homok- és zsírfogóba kerül. A kiüledett homok egy csiga segítségével kerül eltávolításra. A csiga elvégzi a homok víztelenítését és sűrítését, majd a homokot egy konténerbe juttatja. A felúszott zsír, olaj időszakonként a műtárgyból szintén eltávolításra kerül. A leföldrött zsírt és olajat a telepen keletkező többi olajos hulladékkal együtt szakkéggel ártalmatlanításra elszállítatják

A szennyvíz ezt követően a biológiai műtárgyba érkezik. Az anaerob szakaszt az anoxikus reaktortér követi, ahol a levegőztető medence elfolyási oldaláról visszavezetett, nitrátban dús szennyvizet a heterotróf mikroorganizmusok denitrifikálják, e folyamat során szerves széntartalmú vegyületeket használnak fel. A denitrifikációs terekben a homogenizálást búvárkeverőkkel biztosítják. Az anoxikus térben a heterotróf mikroorganizmusok a tisztított szennyvízben lévő maradék széntartalmú szennyezőanyagok jelenléte mellett anoxikus körülmények között a nitrát nitrogén gázzá alakítását végzik el. Ebben a térben történik a denitrifikáció, a képződő nitrogén gázt a keverés kiűzi, ezáltal is csökkentve az iszapfelülést az utóülepítőben.

A denitrifikáló térből elfolyó szennyvíz a levegőztető (aerob) medencébe jut, ahol a medencefenéken elhelyezett finombuborékos, mélylégbefúvós levegőztetéssel tartható fenn a medencében szükséges oldott oxigénszint. A levegőztetés elsősorban a hatékony nitrifikációhoz – a szennyvízben lévő ammónium nitráttá alakulásához szükséges, másodsorban a szennyvízben lévő maradék szerves széntartalmú vegyületek lebontásához, mely a szennyvíz KOI és BOI₅ tartalmának csökkenésében mérhető. A tisztított víz befogadója a XX/d jelű csatorna.

Mindkét medencesoron az aerob azaz kizárólag levegőztetett terekből a szennyvíz az utóülepítőbe folyik, ahol megtörténik a fázis szétválasztás. Az utóülepítőben leválasztott iszapot az iszaprecirkulációs aknába vezetjük, ahol az iszaprecirkulációs szivattyúk és a fölösiszap szivattyú kap helyet. Innen az iszap egy részét visszajuttatjuk a biológiai medencékbe, a fölös iszapot pedig a gravitációs iszapsűrítőre emeljük. Az 1% szárazanyag tartalmú fölösiszapot a szivattyúk a sűrítő osztóhengerébe nyomják, ahonnan az iszap víz függőlegesen felfelé áramlik a bukóélek irányába. A sűrítőben ülepített iszap tervezett szárazanyag tartalma 2,5-3,5%. A csurgalékvizet a műtárgy vízszintjéhez beállított fogazott bukóélen vezetjük el. A sűrítő csurgalékvize visszavezetésre kerül a telepi szennyvízátemelőbe, ahonnan a rácsra jut. A gravitációs sűrítőből az iszapelvétele csigaszivattyúval történik. A csigapréssal történő víztelenítés során tervezett szárazanyag tartalom kb. 18-24%. A nagyobb szárazanyag tartalom elérése érdekében csigaprésre feladott iszaphoz polielektrolit adagolása történik. A csigaprésről a csurgalékvíz a sűrítő csurgalékvizével együtt a telepi szennyvízátemelőbe kerül.

4. Tervezett beruházási munkák

Az ellátásért felelősnek a tervezési időszakra vonatkozóan beruházási igénye nem ismert. Beruházások finanszírozására rendelkezésre álló víziközmű fejlesztési hozzájárulás összege: 756 eFt.

5. Tervezett felújítás-pótlási munkák

A mellékelt 3. és 4. számú táblázat szerint.

- Az építmények és műtárgyak esetén a betonkorrózió miatti felújításokat azért kell elvégezni, hogy 80-100 év időtávon működőképesek maradjanak, és ne legyen szükség a cseréjükre.
- A gépészeti pótlásokat, felújításokat a berendezések rendeltetésszerű használatából fakadó anyagkopás, valamint a korrózió és a természetes fizikai elhasználódás miatt, a berendezések rendeltetésszerű használat időtartamának meghosszabbítása miatt kell megtennünk. Nálunk egy jó minőségű szivattyú ennek és a TMK-nak köszönhetően 20-22 évig is üzemel.
- A villamossági és irányítástechnikai felújításokat a korrózió, a szigetelő anyagok elöregedése, és a kapcsoló berendezések ciklusának lejárta és korszerűbb anyagok használata miatt, a természetes fizikai elhasználódás, valamint a technológia fejlődése miatt bekövetkező elavulás miatt szükségesek. Az irányítástechnikai beruházások elsődleges célja, hogy az üzembiztonságot és az energiahatékonyságot növeljük.

6. Mellékletek

1. Felújítási és pótlási terv 2016-2030 összefoglaló táblázat (I, II, III ütem)
2. Felújítási és pótlási terv 2016 részletező táblázat

FELÚJÍTÁSOK ÉS PÓTLÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA 2016-2030
A víziközmű rendszer kódja: 21-17677-1-001-00-02

Objektum csoport/típus	Felújítás és pótlás megnevezése	Forrás megnevezése	Tervezett nettó költség [eFt]		
			I. ütem 2016	II. ütem 2017-2020	III. ütem 2021-2030
épitmény/műtárgy felújítások	csatornahálózat felújítások	BD			
	szennyvízátelő felújítás	BD			
	szennyvíztisztító telepi műtárgy felújítások	BD			
	épület felújítás	BD			
gépészeti felújítások, pótlások	szivattyúk felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	1000	2500	7000
	szivattyúk, keverők felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	557	2000	4000
	gépészet felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	1000	2000	7000
	gépészet felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD		0	0
	járművek felújítása, pótlása	BD		0	0
villamossági, irányítástechnikai felújítások, pótlások	villamos berendezések felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	200	800	1500
	villamos berendezések felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	200	800	1500
	irányítástechnikai berendezések felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	200	800	1500
	irányítástechnikai berendezések felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	200	600	1500
Rendkívüli helyzetből adódó azonnali feladatok (5%)		BD	175	500	1200
Összesen:			175	500	1200
Rendelkezésre álló forrás összesen:			3532	10000	25200
Jelmagyarázat: BD: Bérleti díj			3563	10072	25180

TERVEZETT FELÚJÍTÁSOK ÉS PÓTLÁSOK 2016
A víziközmű rendszer kódja: 21-17677-1-001-00-02

Fontossági sorrend	Felújítás és pótlás megnevezése	Forrás megnevezése	Tervezett nettó költség [eFt]
	szivattyúk felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	1000
	szivattyúk, keverők felújítása pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	557
	gépészeti felújítások, pótlások szennyvízátemelőknél	BD	1000
	villamos berendezések felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	200
	villamos berendezések felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	200
	irányítástechnikai berendezések felújítása, pótlása szennyvízcsatorna hálózaton	BD	200
	irányítástechnikai berendezések felújítása, pótlása szennyvíztisztító telepen	BD	200
	Rendkívüli helyzetből adódó azonnali feladatok (5%)	BD	175
Összesen:			3532
Forrás:			3563

Jelmagyarázat:
 BD: Bérleti díj

6. melléklet: A vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolás

BÁCSVÍZ Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
6000 Kecskemét, Izsáki út 13. Pf.: 13.
ÜGYFÉLSZOLGÁLAT: Tel.: 40/40 30 20 Fax: 76/511 529 E-mail: info@bacsviz.hu



Lajosmizse Város Önkormányzata
Basky András polgármester úr részére

Iktatószám: 014635-009/2015.
Ügyintéző: Aczél Péter *el*

Lajosmizse
Városház tér 1.
6050

Tárgy: vagyonkezeléshez kapcsolódó módosított záró elszámolás

Tisztelt Polgármester Úr!

Levelünk mellékleteként megküldjük a Lajosmizse Város Önkormányzata és a BÁCSVÍZ Zrt. között 2013. január 1. – 2015. augusztus 31. időszakban hatályos vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó záró elszámolást.

Kérjük, hogy az 1.384.726 Ft összeget – az üzemeltetési szerződés módosításában foglaltak szerint – szíveskedjenek a szerződésmódosítás hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül részünkre átutalni.

Együttműködésüket köszönjük.

Mellékletek:

- Vagyonkezelés elszámolása 2013. évre (vízszolgáltatás, csatornaszolgáltatás)
- Vagyonkezelés elszámolása 2014. évre (vízszolgáltatás, csatornaszolgáltatás)
- Vagyonkezelés elszámolása 2015.01.01.-2015.08.31. időszakra (vízszolgáltatás, csatornaszolgáltatás)

Kecskemét, 2015. november 23.

Tisztelettel:

 **BÁCSVÍZ**
Víz- és Csatornaszolgáltató Zrt.
Kecskemét
Kurdi Viktor
Kurdi Viktor
elnök-vezérigazgató