



ADONY VÁROS
POLGÁRMESTERE

Tel.: 25/504-550, Fax: 25/504-550

H-2457 Adony Kossuth u. 4. * e-mail: adony.ronyecz@invitel.hu



..... napirend

Előterjesztés

**Adony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2012. augusztus 30-i ülésére**

Tárgy: Kártalanítási megállapodások megkötése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budai és Társa Műszaki-gazdasági szakértő, tanácsadó és szolgáltató Kft. az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. megbízása alapján kártalanítási eljárás bonyolításával megbízott cég azzal kereste meg az Önkormányzatot, hogy az Adony 1156 hrsz-ú és 1205 hrsz-ú közterületeken, melyek 100%-os önkormányzati tulajdonban vannak, az EDE 2011-05 számú változási vázrajz alapján elektromos vezeték és tartozékai kerülnek elhelyezésre a Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal által kiadott vezetékjogi határozat alapján.

A kártalanítási kötelezettséget a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 121. § (2) bekezdése írja elő, a kártalanításban az E.ON Zrt. a 382/2007. (XII.23.) Korm. r. 10. § (1) bekezdésében leírtak, valamint a Polgári Törvénykönyv 108. § előírásai szerint jár el.

A kártalanítási megállapodásokban szereplő összegek a mellékelt értékelő lapok és szakértői értékbizonylatok alapján számították ki az alábbiak szerint:

| Ingtatlan | területe | nettó kártalanítási összeg | bruttó kártalanítási összeg |
|---|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Adony 1156 hrsz. (Vetus Salina utca) | 180 m ² | 45 000 Ft + ÁFA | 57 150 Ft |
| Adony 1205 hrsz. (Vörösmarty utca) | 43 m ² | 20 750 Ft + ÁFA | 26 353 Ft |
| Összesen: | | 65 750 Ft + ÁFA | 83 503 Ft |

Kérem az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Adony, 2012. augusztus 21.


Ronyecz Péter
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Adony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. által az Adony 1156 hrsz. és 1205 hrsz. alatti ingatlanok használatának akadályozásáért felajánlott 45.000,- Ft + ÁFA és 20.750,- Ft +ÁFA kártalanítási összeget elfogadja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a mellékelt kártalanítási megállapodások aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Ronyecz Péter polgármester

Határidő: azonnal



BUDAI ÉS TÁRSA

MŰSZAKI-GAZDASÁGI SZAKÉRTŐ, TANÁCSADÓ ÉS
SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

7100 SZEKSZÁRD, NEFELEJCS U. 18.

E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. megbízása alapján kártalanítási eljárás bonyolításával megbízott

Műszaki-Gazdasági Szakértő Cég

Telefon/fax: 74/ 511-073 Mobil: 30/9461-634 e-mail: budai@hu.inter.net

Recegy 16

2012.08.16.

LI

Tisztelt Ingatlan tulajdonos/ Vagyonkezelő!

| | |
|-----------------------------|------|
| ADONY VÁROS POLGÁRMESTER | |
| Érkezett: 2012 AUG 17. | |
| H1 620/2012 | szám |
| Mérés/Értékelés Műszaki | |

A Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal (MKEH) területi Biztonsági Hatósága által kiadott vezetékjogi engedély alapján megvalósul(t) az **Adony, Salla u. 4-es FOTR állomás átépítése OTR állomásra** tárgyú közcélú vezeték építése.

Melléketlen megküldjük az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített kártalanítási szakvéleményt, valamint 2 példányban a kártalanítási megállapodást.

Kérjük, hogy a kártalanítási megállapodások 1 példányát a hiányzó (személy) adatokkal kiegészítve, a tulajdonos(vagyonkezelő) aláírásával, /minden példányon/ szíveskedjen postafordultával visszaküldeni a mellékelt válaszborítékban. Magánszemély esetén két tanú aláírása is szükséges. A kártalanítás jogosultja a kártalanítás összeg kifizetését a bankszámla számlájára, vagy postai úton kérheti. Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. a beérkezést követő 60 napon belül intézkedik – a 7. pontnak megfelelően - az Önt (Önöket) megillető kártalanítási összeg átutalásáról.

A mellékelt kártalanítási megállapodás összege nem tartalmazza a kivitelezés során keletkező, a taposásból származó károkat és helyreállítási költségeket, amelyet a beruházó külön megállapodás alapján, a tényleges károkozásnak megfelelően térít meg a károsultnak (a földhasználójának, művelőjének) a kivitelezés megtörténte után.

Felhívjuk figyelmét, hogy az 1959. évi IV. törvény (Polgári Törvénykönyv) 108. §. (1) bekezdésében előírtak szerint. „Az ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek – szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben – az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogát egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.”

A villamos energia termeléséről, szállításáról és szolgáltatásáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 121.§ (2) bekezdés előírásai, a kártalanításban a 382/2007. (XII. 23.) Kormányrendelet 10 § (1) bekezdésben leírtak szerint „Előmunkálati jog, **vezetékjog** vagy **használati jog** engedélyezése esetén a kártalanítás összegében a károsult és az engedélyes állapodik meg. Megállapodás hiányában az engedélyes az őt megillető jogokat csak akkor gyakorolhatja, ha a károsultnak egyidejűleg szakértői véleményben megállapított kártalanítást fizet, vagy annak megfizetésére megfelelő biztosítékot ad.”

„A károsult a kártalanítás esedékessé vált, de nem teljesített összegét, továbbá a kártalanítás felajánlott összegét meghaladó további igényét az engedélyes ellen indított polgári peres eljárás keretében érvényesítheti”.

Az adóalanyiságot eredményező gazdasági tevékenységet magyarázó ÁFA törvény vonatkozó meghatározásait és a kártalanítási összeg kifizetése érdekében történő számlaadással kapcsolatos rendelkezéseit az alábbiakban közöljük:

Az ÁFA törvény 3. §. a/ pontja alapján általános forgalmi adót kell fizetni az adóalany által teljesített szolgáltatásnyújtás után.

Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény /továbbiakban: áfa törvény/ 8. §. /1/ bekezdése alapján **szolgáltatásnyújtásnak minősül minden olyan ellenérték fejében végzett tevékenység, amely e törvény szerint nem minősül termékértékesítésnek.** Az ÁFA törvény 13. §. /1/ bekezdés 1. pont előírásából következően **a kártalanítás ellenértéknek minősül.**

A szolgáltatásnyújtások között a 8. §. /2/ bekezdés b/ pontja külön nevesíti a valamely helyzet, állapot tűrésére való kötelezettségvállalást. Az elektromos vezeték létesítése kapcsán kifejezetten azért kerül sor kártalanítás fizetésére, hogy az érintett eltűrje, hogy a termőföldjén, ingatlanán vezetéket építsenek, illetve a tulajdonát képező területen transzformátort helyezzenek el. /A szolgáltatást az ÁFA törvény 28. §. /1/ bekezdés alapján 27 %-os mértékű adó terheli./

Az ÁFA törvény előírásából következően a kártalanításhoz kapcsolódóan a számlaadási, ÁFA fizetési kötelezettség azt az adóalanyt terheli, amelyik a szolgáltatást nyújtja, vagyis ellenérték /kártalanítás/ fejében kötelezettséget vállal valamely állapot tűrésére.

A kártalanításban részesülő magánszemélynek számlaadási, ÁFA fizetési kötelezettsége nincs, ha egyéb tevékenysége okán nem alanya az áfa törvénynek.

Az ÁFA törvény alanyának a rá vonatkozó szabályoknak megfelelően kell a számlát kiállítania az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. részére. Így pl. az az adóalany aki, amely alanyi adómentességet választott, számlájában áthárított adóösszeget nem tüntethet fel.

Szíves együttműködését köszönjük.

Szekszárd, 2012. augusztus 14.

**BUDAI**
és társa Kft.
7100 Szekszárd, Nelelejcs u. 18.

Budai Béla
igyevezető

Melléklet: 2 pld. Kártalanítási megállapodás
1 pld. Szakértői értékbizonylat/ értékelő adatlap
~~1 db válaszboríték~~
1 db rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről

KÁRTALANÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött az alulírott helyen és időben egyfelől az **E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.** székhelye: 7626 Pécs, Búza tér 8/A. cégbejegyzési száma: Cg 02-10-060025; törzsszáma: 10732614 **mint villamos hálózati Engedélyes**

és másfelől

Adony Város Önkormányzata

címe : **2457 Adony, Kossuth u. 4.**

statisztikai száma:

mint Tulajdonos között az alábbi vezeték és tartozékai létesítése tárgyában.

1. A Tulajdonos tulajdonát képezi 1/1 részarányban Adony helységben a 1156 hrsz.-u., közterület megjelölésű ingatlan, melyen a EDE-2011-05 számú nyomvonalrajz (változási rajz) szerint elektromos vezeték és tartozékai kerülnek elhelyezésre **az MKEH által kiadott vezetékjogi határozat alapján.**
2. A létesítmény megnevezése: **Adony, Sallai u. 4-es FOTR állomás átépítése OTR állomásra,** ami az Engedélyes tulajdonát képezi.
3. Az 1. pontban megjelölt ingatlanon a vezetékjoggal terhelt sáv biztonsági övezetének összes területe: **180 m².** Ebből a tulajdoni részarányának megfelelő terület **180 m².**
4. Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon elhelyezett Villamosmű és annak biztonsági övezete az ingatlan használatát akadályozza illetve korlátozza, ezért Engedélyes a Tulajdonos..... számú bankszámlájára egyszeri, egyösszegű, végleges kártalanításként **45.000.- Ft+27% ÁFA,** azaz **Negyvenötezer Ft-ot + ÁFA** összeget megfizet a Tulajdonos által kiállított számla alapján.
5. Engedélyes kártalanítási kötelezettsége a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 121. § (2) bekezdés előírásain alapszik, a kártalanításban a 382/2007. (XII. 23.) Kormány rendelet 10 § (1) bekezdésében leírtak, valamint a Polgári Törvénykönyv 108.§-ának előírásai szerint jár el.

6. A tulajdonos tudomásul veszi, hogy a nevezett elektromos vezetékkel és tartozékaival kapcsolatban - a záradékban rögzített esetleges építési-szerelési, üzemeltetési eseti károk megtérítését kivéve - további kártalanítási követelése nincs.
7. A kártalanítás összegét az engedélyes a villamos mű üzembe helyezését követő 60 napon belül utalja át a jogosultnak, amennyiben a kártalanítási megállapodást mindkét fél aláírta. Amennyiben a jelen szerződést a Tulajdonos nem írja alá, vagy a Kártalanítás összegét nem fogadja el, a Hálózati Engedélyes a Kártalanítás megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállalását magára nézve továbbra is kötelezőnek tekinti, így ebben az esetben a jelen okirat a Kártalanítás megfizetésére vonatkozó tartózáselismerő nyilatkozatnak minősül, amelyet a Hálózati Engedélyes a jelen szerződés egyoldalú aláírásával teljes bizonyító erejű okiratba foglal.
8. A hálózati Engedélyes a vezetékjog gyakorlása körében elvégezheti a 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 124 §-ában felsorolt tevékenységeket, továbbá a VET 133 §. (3) bekezdés szerint az elhelyezett létesítményeket karbantarthatja, kijavíthatja, átalakíthatja és felújíthatja.
9. Tulajdonos - amennyiben az ingatlan rendeltetése miatt szükséges - hozzájárul az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV törvény alapján az elektromos vezeték nyomvonalával, illetve biztonsági övezetével érintett terület (erdőnyiladék) termelésből való kivonásához.
10. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az Építésügyi Hatóság az elektromos vezeték vezetékjogát a 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 125.§-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti. A vezetékjog a mindenkori Engedélyest illeti meg.
11. A vezeték biztonsági övezetén belüli tilalmakat és korlátozásokat a villamos mű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet szabályozza.

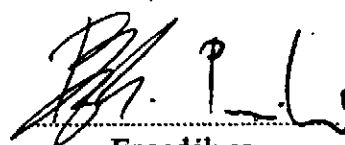
Záradék:

Ez a megállapodás nem foglalja magában az elektromos vezeték építése, szerelése, üzemeltetése során keletkező eseti károk (zöld- és taposási kár) megtérítését, melyet a káreseményt követően - a kárt okozó munkavégzés befejezése után - a beruházó (üzemeltető) fizet meg az ingatlan tulajdonosa (használója) részére.

Szekszárd, 2012. július 30.

E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

7.



Engedélyes

Berecz Gábor
régióközpont vezető

Pereics János
Regionális hálózati
koordinátor

.....
Tulajdonos/ Vagyonkezelő

ÉRTÉKELŐ ADATLAP

Sorszám: 3

I. Az ingatlan telekkönyvi és általános adatai

Terület kimutatás sorszáma: 2
 Az ingatlan címe: Adony, belterület
 Tulajdonos/Vagyonkezelő: Adony Város Önkormányzata
 Tulajdonos címe: 2457 Adony, Kossuth u. 4.
 Helyrajzi száma: 1156
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Művelési ág/ megnevezés: közterület
 Teljes terület: 0,7534 ha
 Teljes aranykorona érték: 0 Ak
 Hektáronkénti aranykorona érték: 0 Ak/ha
 Művelési/ hasznosítási mód: szilárd burkolatú út (Vetus Salina utca)

II. A területen létesítendő elektromos vezeték paramétereinek ismertetése

Vezeték fajtája: légvezeték
 Biztonsági övezet alapterülete: 180 m²
 Tartósan igénybe vett terület oszlopok elhelyezésére: 0 db
 Tartósan igénybe vett terület számított átalány értéke: 5.000.-Ft/oszlop
 Biztonsági övezet aránya a teljes területhez viszonyítva: 0,024

III. Kártalanítási érték számítása

a.) Földterület tehermentes fajlagos alapértékének meghatározása az összehasonlításra felhasznált forgalmi adatok fajlagos átlagairól alapján:

| Termőföld hektáronkénti Ak értéke Ak/ha | Termőföld esetében figyelembe vett alapérték Ft/Ak | Fajlagos földérték Ft/m ² | Értékmódosító korrekciós szorzó (földrajzi elhelyezkedés, domborzati viszonyok, megközelíthetőség, útvizonyok, alak, forma, területi méret, közutak, növényzet, forgalomképeség korlátozottsága, földminőség- érték korrekció stb.) | Földterület fajlagos alapértéke Ft/m ² |
|---|--|--------------------------------------|--|---|
| - | - | 2500 | 0,4 | 1000 |

b.) Vezetékjog létesítése, bejegyzése, gyakorlása miatti értékvesztés

$$\frac{\text{(bizt. övezet területe)} \times \text{(fajl. forg. érték)}}{20} \times \text{(használati jog szerzősége)} = 45000.-Ft$$

$$\frac{180 \text{ m}^2 \times 1000.- \text{ Ft/m}^2}{20} \times 5 = 45000.-Ft$$

c.) Tartószerkezet elhelyezése miatti tartósan igénybe vett terület értékvesztése

$$0 \text{ db (oszlop)} \times 5.000.-\text{Ft/oszlop (átalány érték)} \times 1 \text{ (műv. ág korrekció)} = 0.-Ft$$

d.) Kártalanítási érték összesen : b + c = 45000.-Ft

IV. Tulajdonost megillető számított kártalanítási érték a tulajdoni hányad arányában kerekítve:

1/1 tulajdoni hányad alapján: 45.000.- Ft

SZAKÉRTŐI ÉRTÉKBIZONYLAT

Adony, Sallai u. 4-es FOTR állomás ~~átépítése~~ OTR állomásra tárgyú, közeli vezeték létesítésével érintett ingatlanok kártalanítási értékének megállapítása.

I. Építendő/ felújítandó vezeték szakasz ismertetése:

Az Adony, Sallai u. 4-es számú FOTR állomás faozlopa megdőlt, állaga megromlott, átépítése szükségessé vált. Az új OTR állomás az elbontandó FOTR állomás mellé kerül az önkormányzati tulajdonban lévő 1205 hrsz.-ú közterületre. Az új FOTR állomásról északi irányba, a Votus Salina utca keresztezésével 26,7 méter hosszúságú, 22 kV-os légvezeték kerül kiépítésre az M.1-es oszlopig.

A vezetékkel érintett és a vizsgálat tárgyát képező ingatlanok Adony belterületén, a város északi kertvárosi területén találhatók. Az építendő OTR állomás és a kapcsolódó 22 kV-os vezeték szakasz biztonsági övezet önkormányzati tulajdonban lévő közterületeket és kertek lakóépületek földterületét érinti.

II. Kártalanítás:

2007. évi LXXXVI. törvény (VET) alapján, közeli hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére, a hálózati engedélyes javára a Hatóság vezetékjogot engedélyezhet, ha az a közeli hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza. A vezetékkel és tartószerkezetekkel érintett ingatlanok tulajdonosait kártalanítás illeti meg a vezetékjog létesítésével, gyakorlásával és az ingatlan használatával kapcsolatos korlátozások miatt. A vezetékjog (szolgalmi jog) kiterjedését, mértékét a biztonsági övezet nagysága határozza meg. A villamosmű biztonsági övezetének terjedelmét és azon belüli tilalmakat, korlátozásokat a 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet tartalmazza.

A kártalanítási érték megállapítására többlépcsős vizsgálati eljárást alkalmaztunk. Az ingatlan tiszta, tehermentes forgalmi értékének alapulvételével kerül meghatározásra a vezetékjog, mint használati jog vagyoni értéke, a biztonsági övezet alapterületi nagysága és a tartósan igénybevett területen lévő tartószerkezetek darabszáma alapján.

a.) A tiszta tehermentes forgalmi értéket a tárgyi ingatlanokhoz hasonló összehasonlításra alkalmas bel- és külterületi földingatlanok fajlagos egységárai alapján határoztuk meg, a piaci összehasonlító értékelési módszer alapján. A becslt piaci értékek ellenőrzésére az ingatlan művelési ágának, megnevezésének megfelelő, hozamszámításra alapuló vizsgálati módszert alkalmaztunk.

A földterület becslt behasznált értékén túlmenően figyelembe kell venni az ingatlanra jellemző egyéb értékemelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyet korrekciós szorzóval fejezünk ki százalékosan /pl. értékemelő tartós növényzet stb./

b.) A vezetékjog, mint a használati jog forgalmi értékének az illetéktörvényben (1990. évi XCIII. tv. 20. § (1), 72. § (1,3) bekezdései) megállapított szabályok szerint kell számítani. A vagyoneértékű jog egy évi értéke a forgalmi érték egyhuszad részét kell tekinteni. A határozatlan időre terjedő vagyoneértékű jog értéke az egy évi érték 5-szöröse lehet.

Nagymértékű terbeltség esetén korrekciós szorzót alkalmazunk, ahol a szorzószám 5-32-szeres lehet.

A használati jog korrekciós szorzójának mértékét a biztonsági övezet nagysága, földterületen való elhelyezkedése, tagoltsága és egyéb értékbefolyásoló tényező határozza meg.

Vezetékjog létesítése = $\text{biztonsági övezettel érintett terület (m}^2\text{)} \times \text{fajlagos forgalmi érték (Ft/m}^2\text{)} \times 5-32$
miatti értékcsökkenés

20

c.) Tartószerkezetek ingatlanon történt elhelyezése esetén a terület tartós igénybevételére kerül sor, itt a használati korlátozás halmozottan jelentkezik.

A tartószerkezet (pl. oszlop, transzformátor állomás) elhelyezésével tartósan igénybevett terület mértékét $10 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$ (tartószerkezet általányterületben illetve Ft/db egységben vesszük figyelembe).

A tartósan igénybevett terület értékcsökkenésének összegét a földterület számított fajlagos forgalmi értékének (Ft/m²), a tartószerkezet darabszámának és általány területének, vagy Ft/db egységének szorzata adja.

d.) Figyelembe vett értékemelő tényezők:


- Új vezeték kerül kiépítésre
- Meglévő vezeték megváltoztatott nyomvonalon kerül rekonstrukcióra
- Meglévő vezeték azonos nyomvonalon, oszlophelyek megváltoztatásával kerül rekonstrukcióra
- Meglévő vezeték azonos nyomvonalon, oszlophelyek megtartása mellett kerül rekonstrukcióra
- Tartószerkezetek (oszlopok) számában történik-e változás egyes ingatlanok esetében
- Meglévő vezeték vezetékjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre került-e

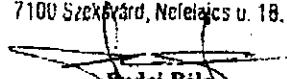
e.) A végleges kártalanítási értéket az egyes ingatlan forgalmi értékénél bekövetkezett értékcsökkenésből kiindulva vizsgáljuk. A kártalanítás mértékét befolyásolja az értékcsökkentő tételek együttes összege, valamint a teljes terület egyéb értékbefolyásoló tényezői.

Vezetékkel érintett egy-egy ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát a vezetékjoggal összefüggésben külterületen legalább 5.000.- Ft, belterületen legalább 7.000.- Ft, legkevesebb kártalanítás illeti meg. Osztatlan közös tulajdon esetén az egyes tulajdonost megillető legkisebb kártalanítási érték külterületen 1.000.- Ft, belterületen 2.000.- Ft.

A számítási műveletek az Excel számológéppel alkalmazásával készültek, amely 30 tizedes jegyig számol. Ezért a kapott eredmények esetleges eltérését, az Excel program kerekítései okozzák.

Székszárd, 2012. augusztus 14.

 **BUDAI**
és társa Kft.
7100 Székszárd, Nefelejcs u. 18.


Budai Béla
épitési- és ingatlanforgalmi igazságügyi
műszaki szakértő

KÁRTALANÍTÁSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött az alulírott helyen és időben egyfelől az **E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.** székhelye: 7626 Pécs, Búza tér 8/A. cégbejegyzési száma: Cg 02-10-060025; törzsszáma: 10732614 **mint villamos hálózati Engedélyes**

és másfelől

Adony Város Önkormányzata

címe : **2457 Adony, Kossuth u. 4.**

statisztikai száma:

mint **Tulajdonos között az alábbi vezeték és tartozékai létesítése tárgyában.**

1. A Tulajdonos tulajdonát képezi 1/1 részarányban Adony helységben a 1205 hrsz.-u., **közterület** megjelölésű ingatlan, melyen a EDE-2011-05 számú nyomvonalrajz (változási rajz) szerint elektromos vezeték és tartozékai kerülnek elhelyezésre **az MKEH által kiadott vezetékjogi határozat alapján.**
2. A létesítmény megnevezése: **Adony, Sallai u. 4-es FOTR állomás átépítése OTR állomásra,** ami az Engedélyes tulajdonát képezi.
3. Az 1. pontban megjelölt ingatlanon a vezetékjoggal terhelt sáv biztonsági övezetének összes területe: **43 m².** Ebből a tulajdoni részarányának megfelelő terület **43 m².**
4. Tulajdonos a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon elhelyezett Villamosmű és annak biztonsági övezete az ingatlan használatát akadályozza illetve korlátozza, ezért Engedélyes a Tulajdonos..... számú bankszámlájára egyszeri, egyösszegű, végleges kártalanításként **20.750.- Ft+27% ÁFA,** azaz **Húszezer-hétszázötven Ft-ot + ÁFA** összeget megfizet a Tulajdonos által kiállított számla alapján.
5. Engedélyes kártalanítási kötelezettsége a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 121. § (2) bekezdés előírásain alapszik, a kártalanításban a 382/2007. (XII. 23.) Kormány rendelet 10 § (1) bekezdésében leírtak, valamint a Polgári Törvénykönyv 108.§-ának előírásai szerint jár el.

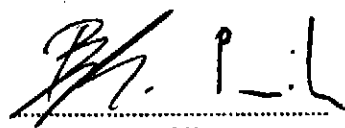
6. A tulajdonos tudomásul veszi, hogy a nevezett elektromos vezetékkel és tartozékaival kapcsolatban - a záradékban rögzített esetleges építési-szerelési, üzemeltetési eseti károk megtérítését kivéve - további kártalanítási követelése nincs.
7. A kártalanítás összegét az engedélyes a villamos mű üzembe helyezését követő 60 napon belül utalja át a jogosultnak, amennyiben a kártalanítási megállapodást mindkét fél aláírta. Amennyiben a jelen szerződést a Tulajdonos nem írja alá, vagy a Kártalanítás összegét nem fogadja el, a Hálózati Engedélyes a Kártalanítás megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállalását magára nézve továbbra is kötelezőnek tekinti, így ebben az esetben a jelen okirat a Kártalanítás megfizetésére vonatkozó tartozáselismerő nyilatkozatnak minősül, amelyet a Hálózati Engedélyes a jelen szerződés egyoldalú aláírásával teljes bizonyító erejű okiratba foglal.
8. A hálózati Engedélyes a vezetékjog gyakorlása körében elvégezheti a 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 124 §-ában felsorolt tevékenységeket, továbbá a VET 133 §. (3) bekezdés szerint az elhelyezett létesítményeket karbantarthatja, kijavíthatja, átalakíthatja és felújíthatja.
9. Tulajdonos - amennyiben az ingatlan rendeltetése miatt szükséges - hozzájárul az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV törvény alapján az elektromos vezeték nyomvonalával, illetve biztonsági övezetével érintett terület (erdőnyiladék) termelésből való kivonásához.
10. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy az Építésügyi Hatóság az elektromos vezeték vezetékjogát a 2007. évi LXXXVI. törvény (VET) 125.§-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti. A vezetékjog a mindenkori Engedélyest illeti meg.
11. A vezeték biztonsági övezetén belüli tilalmakat és korlátozásokat a villamos mű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet szabályozza.

Záradék:

Ez a megállapodás nem foglalja magában az elektromos vezeték építése, szerelése, üzemeltetése során keletkező eseti károk (zöld- és taposási kár) megtérítését, melyet a káreseményt követően - a kárt okozó munkavégzés befejezése után - a beruházó (üzemeltető) fizet meg az ingatlan tulajdonosa (használója) részére.

Szekszárd, 2012. július 30.

E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



Engedélyes

.....
Tulajdonos/ Vagyonkezelő

Berecz Gábor
régióközpont vezető

Peresics János
regionális hálózati
koordinátor

ÉRTÉKELŐ ADATLAP

Sorszám: 4

I. Az ingatlan teleklétszámvi és általános adatai

Terület kimutatás sorszáma: 3
 Az ingatlan címe: Adony, belterület
 Tulajdonos/Vagyonkezelő: Adony Város Önkormányzata
 Tulajdonos címe: 2457 Adony, Kossuth u. 4.
 Helyrajzi száma: 1205
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Művelési ág/ megnevezés: közterület
 Teljes terület: 0,8313 ha
 Teljes aranykorona érték: 0 Ak
 Hektáronkénti aranykorona érték: 0 Ak/ha
 Művelési/ hasznosítási mód: szilárd burkolatú út (Vörösmarty utca)

II. A területen létesítendő elektromos vezeték paramétereinek ismertetése

Vezeték fajtája: légvezeték
 Biztonsági övezet alapterülete: 43 m²
 Tartósan igénybe vett terület oszlopok elhelyezésére: 2 db
 Tartósan igénybe vett terület számított átalány értéke: 5.000.-Ft/oszlop
 Biztonsági övezet aránya a teljes területhez viszonyítva: 0,005

III. Kártalanítási érték számítása

a.) Földterület tehermentes fajlagos alapértékének meghatározása az összehasonlításra felhasznált forgalmi adatok fajlagos átlagairai alapján:

| Termőföld hektáronkénti Ak értéke Ak/ha | Termőföld esetében figyelembe vett alapérték Ft/Ak | Fajlagos földérték Ft/m ² | Értékmódosító korrekciós szorzó (földrajzi elhelyezkedés, domborzati viszonyok, megközelíthetőség, útviszonyok, alak, forma, területi méret, közmvékek, növényzet, forgalomképesség korlátozottsága, földminőség- érték korrekció stb.) | Földterület fajlagos alapértéke Ft/m ² |
|---|--|--------------------------------------|---|---|
| - | - | 2500 | 0,4 | 1000 |

b.) Vezetékjog létesítése, bejegyzése, gyakorlása miatti értékvesztés

$$\frac{43 \text{ m}^2}{20} \times \frac{1000 \text{.-Ft/m}^2}{1000} \times \frac{1}{5} = 10750 \text{.-Ft}$$

c.) Tartószerkezet elhelyezése miatt tartósan igénybe vett terület értékvesztése

$$2 \text{ db (oszlop)} \times 5.000 \text{.-Ft/oszlop (átalány érték)} \times 1 \text{ (műv. ág korrekció)} = 10000 \text{.-Ft}$$

$$d.) \text{Kártalanítási érték összesen : } b + c = 20750 \text{.-Ft}$$

IV. Tulajdonost megillető számított kártalanítási érték a tulajdoni hányad arányában kerekítve:

1/1 tulajdoni hányad alapján: 20.750.- Ft

SZAKÉRTŐI ÉRTÉKBIZONYLAT

Adony, Sallai u. 4-es FOTR állomás átépítése OTR állomásra tárgyú, közeli vezeték létesítésével érintett ingatlanok kártalanítási értékének megállapítása.

I. Építendő/ felújítendő vezetékszakaszméretteltség:

Az Adony, Sallai u. 4-es számú FOTR állomás faozlopa megdőlt, állaga megromlott, átépítése szükségessé vált. Az új OTR állomás az elbontandó FOTR állomás mellé kerül az önkormányzati tulajdonban lévő 1205 hrsz.-ú közterületre. Az új FOTR állomásról északi irányba, a Vetus Salina utca keresztezésével 26,7 méter hosszúságú, 22 kV-os légvezeték kerül kiépítésre az M.1-es oszlopig. A vezetékkel érintett és a vizsgálat tárgyát képező ingatlanok Adony belterületén, a város északi kertvárosi területén találhatók. Az építendő OTR állomás és a kapcsolódó 22 kV-os vezetékszakaszméretteltségű övezet önkormányzati tulajdonban lévő közterületeket és kertek lakóépületek földterületét érinti.

II. Kártalanítás:

2007. évi LXXXVI. törvény (VET) alapján, közeli hálózat idegen ingatlanon történő elhelyezésére, a hálózati engedélyes javára a Hatóság a használatot engedélyezhet, ha az a közeli hálózat szükséges fejlesztése érdekében indokolt, és az ingatlan használatát lényegesen nem akadályozza. A vezetékkel és tartószerkezettel érintett ingatlanok tulajdonosait kártalanítás illeti meg a vezetékjog létesítésével, gyakorlásával és az ingatlan használatával kapcsolatos korlátozások miatt. A vezetékjog (szolgalmi jog) kiterjedését, mértékét a biztonsági övezet nagysága határozza meg. A villamosmű biztonsági övezetének terjedelmét és azon belüli tilalmakat, korlátozásokat a 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet tartalmazza.

A kártalanítási érték megállapítására többlépcsős vizsgálati eljárást alkalmaztunk. Az ingatlan tiszta, tehermentes forgalmi értékének alapulvételével kerül meghatározásra a vezetékjog, mint használati jog vagyoni értéke, a biztonsági övezet alapterületi nagysága és a tartósan igénybevett területen lévő tartószerkezetek darabszáma alapján.

a.) A tiszta tehermentes forgalmi értéket a tárgyi ingatlanokhoz hasonló összehasonlításra alkalmas bel- és külterületi földingatlanok fajlagos egységárai alapján határoztuk meg, a *plact összehasonlító értékelési módszer* alapján. A becslést piaci értékek ellenőrzésére az ingatlan művelési ágának, megnevezésének megfelelő, *hozamszámtáson alapuló vizsgálati módszert* alkalmaztunk.

A földterület becsült behasonlító értékén túlmenően figyelembe kell venni az ingatlanra jellemző egyéb értékemelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyet korrekciós szorzóval fejezünk ki százalékban /pl. értékemelő tartós növényzet stb./

b.) A vezetékjog, mint a használati jog forgalmi értékének az illetéktörvényben (1990. évi XCIII. tv. 20. § (1), 72. § (1,3) bekezdései) megállapított szabályok szerint kell számítani. A vagyoni értékű jog egy évi értékét a forgalmi érték egyhuszad részét kell tekinteni. A határozatlan időre terjedő vagyoni értékű jog értéke az egy évi érték 5 szöröse lehet.

Nagymértékű torlottság esetén korrekciós szorzót alkalmazunk, ahol a szorzószám 5-32 szoros lehet.

A használati jog korrekciós szorzójának mértékét a biztonsági övezet nagysága, földterületen való elhelyezkedése, tagoltsága és egyéb értékbefolyásoló tényező határozza meg.

Vezetékjog létesítése - biztonsági övezettel érintett terület (m²) x fajlagos forgalmi érték (Ft/m²) x 5-32
miatti értékcsökkenés 20

c.) Tartószerkezetek ingatlanon történő elhelyezése esetén a terület tartós igénybevételére kerül sor, itt a használati korlátozás halmozottan jelentkezik.

A tartószerkezet (pl. oszlop, transzformátor állomás) elhelyezésével tartósan igénybevett terület mértékét 10 m x 10 m = 100 m²/tartószerkezet általánosan, illetve Ft/db egységben vesszük figyelembe.

A tartósan igénybevett terület értékcsökkenésének összegét a földterület számított fajlagos forgalmi értékének (Ft/m²), a tartószerkezet darabszámának és általánosan területének, vagy Ft/db egységének szorzata adja.

d.) Figyelembe vett értékemelő tényezők:


- Új vezeték kerül kiépítésre
- Meglévő vezeték megváltoztatott nyomvonalon kerül rekonstrukcióra
- Meglévő vezeték azonos nyomvonalon, oszlophelyek megváltoztatásával kerül rekonstrukcióra
- Meglévő vezeték azonos nyomvonalon, oszlophelyek megtartása mellett kerül rekonstrukcióra
- Tartószerkezetek (oszlopok) számában történik-e változás egyes ingatlanok esetében
- Meglévő vezeték vezetékjoga az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésére került-e


e.) A végleges kártalanítási értéket az egész ingatlan forgalmi értékénél bekezdett értékcsökkenésből kiindulva vizsgáltuk. A kártalanítás mértékét befolyásolja az értékcsökkentő tételek együttes összege, valamint a teljes terület egyéb értékbefolyásoló tényezői.

Vezetékkel érintett egy-egy ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát a vezetékjoggal összefüggésben külterületen legalább 5.000.- Ft, belterületen legalább 7.000.- Ft, legkevesebb kártalanítás illeti meg. Osztatlan közös tulajdon esetén az egyes tulajdonost megillető legkisebb kártalanítási érték külterületen 1.000.- Ft, belterületen 2.000.- Ft.

A számítási műveletek az Excel számológéptábla alkalmazásával készültek, amely 30 tizedes jegyig számol. Ezért a kapott eredmények esetleges eltérést, az Excel program kerekítései okozzák.

Székcsárd, 2012. augusztus 14.

 **BUDAI**
és társa Kft.
7100 Székcsárd, Nefelejcs u. 18.


Buda Béla
építési- és ingatlanforgalmi igazságügyi
műszaki szakértő