

Tisztelt Polgármester Úr,

Kérem szíveskedjen a következő kérdésekre válaszolni, köszönöm:

**T/2. „Két testületi ülés közt eltelt időszak eseményeiről”**

- december. 10. Kérem számoljon be a városkártya funkciójának részleteiről!
- december. 14. Kérem ismertesse a találkozón milyen ingatlanvásárlásról esett szó?
- december 15. Miért nem kaptunk meghívót Dumtsa Jenő emléktáblájának megkoszorúzására?

**T/4. „A Szentendre HÉV-Volán végállomás szomszédságában kialakítható, kereskedelmi...”**

A hozzászólást-kérem szíveskedjen felolvasni!

Úgy gondolom az előterjesztésben nem tettek mást, csak kimásolták a SZEVI-ben megjelent cikkeket és a polgármesteri levelet, de sajnálatosan kihagyták az állami szereplő BFK véleményét. *Mi lehet ennek a valós oka?*

Tények, hogy Vitézy Dávid is megszólalt az ügyben, miszerint összesen 4 egyeztetési kör volt, melyen 3 alkalommal a polgármester Fülöp Zsolt is részt vett! Mégis a város úgy állította be, mintha nem lett volna Szentendrével egyeztetés. Érthetetlen számomra, hogy ezekre az egyeztetésekre a PM és alpolgármester *miért nem vitte el a főépítész asszonyt?*

Tény, hogy december közepén megkapta a város a terveket, tehát nem igaz az az állítás, hogy a városvezetésnek, vagy a lakóknak csupán két hete lenne a véleménye kialakítására.

*Miért nem kezdte meg korábban a terv véleményezését?*

Tény, lassan másfél éve zajlanak az egyeztetések!

Sajnálatos, hogy 2022 januári egyeztetést követően is ellenséges hangú levelet tettek közzé, de a másik fél álláspontját ismét nem közölték!

Nagyon üdvözítő lenne, ha a városvezetés nem az ellenséget látná a kormányzati szervezetben, melyek épp a december végén kormányhatározattal elfogadott **Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégiával több mint 100 milliárd forintot tervez fordítani a szentendreiek és a környékeliek közlekedésének fejlesztésére.**

Úgy gondolom az állandó konfliktus keresés és ellenségeskedés, gyűlöletkampány helyett - mely veszélyezteti a város fejlődését lásd 11-es és kerékpáros-gyalogos híd

ellehetetlenítése- inkább kérjük a tisztelt városvezetést, hogy normális hangnemben működjön együtt, valamint a terület kapcsán erőit inkább a kereskedelmi egységek megújítására fordítsa, mert mostantól a városon múlik, hogy a megújuló HÉV állomás mellett lepusztult marad-e a terület egy része, vagy sem.

Kérem a dőlőbetűs kérdésekre adjon választ Polgármester Úr!

#### T/6. „A Szentendrei Városi Sportkoncepciójáról I. forduló”

Először szeretném megköszönni Nagy Róbertnek a Eurokapu SE Asztelitenisz vezetőjének, hogy ennyire a szívében viseli a város sportéletét és a koncepció megszületését.

Túl azon, hogy elolvastuk az első változatot, több egyesületi vezetővel is felvettük a kapcsolatot a tájékozódás miatt, és követtük a szociális médiában feltűnt panaszos hangvételű írásokat is.

Sajnos a kialakított véleményünket kizárólag, a JB ülésen tudta képviselni Zakar Ágnes képviselőtársam, ahol elmondása szerint komoly támadást kapott Pilis Dániel alpolgármester úrtól, pusztán amiatt, hogy felhívta a figyelmet egy-két oda nem illő részre.

Sajnos úgy alakult, hogy a frakcióból egyikünk sem tud részt venni a mai ülésen. Ha és amennyiben határozatképes a testület, kérem az előterjesztés íróját, Pilis Dániel alpolgármester urat, legyen szíves, a teljes leveletem felolvasni és megválaszolni a feltett kérdéseket!

- 1.) *Miért nem készült el időben a sportkoncepció, ahogyan az megjelent a SZEVI-ben?*
- 2.) *Miért nem vettek részt az alkotók a JB ülésen, hiszen elvileg a sportkoncepció megalkotása csak és kizárólag az ő szellemi termékük?*

Csatlakozva Szűcs Katalin képviselő asszonyhoz:

- 3.) *Kikérték-e a szentendrei egyesületek véleményét a koncepció megalkotása előtt?*
- 4.) *Ha igen, és tettek javaslatot, azok bekerültek-e a koncepcióba?*

Szeretném tiltakozásomat kifejezni a következő SZVSE-t ért újabb támadás miatt!

5.) *Hogyan fordulhatott elő, hogy a következő mondat bekerült a városi sportkoncepcióba-kérem felolvasni az idézett mondatot és megválaszolni szíveskedjen Alpolgármester úr, hogy ki tette bele a koncepcióba-, mert úgy gondolom, sem Gergi Erna, sem Vura Zsolt tollából nem származhat:*

*"A kiváló adottságokkal rendelkező terület az SZVSE kezelésében volt és a TAO támogatásoknak köszönhetően sem sikerült komoly fejlesztéseket eszközölni. Az önkormányzat megítélése szerint a pálya állapota, az ott elvégzett munkák, a rajta*

*folyó sporttevékenység közhasznúsága, átláthatósága nem méltó a városrész hagyományaihoz, értékrendjéhez."*

Ha már sportkoncepció, az előző mondat mindenképpen mondható, csak "sportszerűnek" nem.

Tisztelettel kérem, a teljes sportkoncepcióból szíveskedjenek mellőzni az ilyen és hasonló politikai jellegű támadást!

Köszönöm a szíves együttműködést!

**T/11. „A nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvízzel kapcsolatos közszolgáltatásról szóló 4/2021. (II. 15.) önkormányzati rendelethez érkezett törvényességi felhívásról”**

*Kérdezem tisztelettel Polgármester urat, miért nem veszi figyelembe a törvényességi felügyelet felhívását, amit regnálása óta nem először utasít vissza?*

**T/15. „Szentendre Város Önkormányzat SZMSZ-ről szóló 22/2016. (IX.13.) önkormányzati rendelet módosításáról.”**

Hozzászólás-kérdés-módosító javaslat

A 2021. novemberben megrendezésre került legutóbbi közmeghallgatáson, úgy gondolom, amit ott hozzászólásként is feltettem jegyző úrnak, miszerint sérelmeztem, hogy nem az SZMSZ szerint folyt a nyílt testületi ülés, mert PM úr nem adott választ az írásban beérkezett kérdésekre. Az akkori válasz szerint „nem történt törvénysértés”. *Ha ez így van, akkor most miért módosítják az SZMSZ ezen passzusát?*

*Szeretném megkérdezni az általam említett legutóbbi közmeghallgatáson az utólag megválaszolt PM válaszokat, kivétel nélkül elküldték-e a kormányhivatal számára, mint felügyeleti szervnek?*

**-Módosító indítvány-**

Kérem Polgármester urat fogadja be az írásban elküldött javaslatomat, melyet a Fidesz frakcióval egységesen alakítottunk ki:

- 1.) felkéri a Polgármestert, hogy a közmeghallgatás után kialakított írásbeli válaszait, minden esetben küldje el a kormányhivatal számára.
- 2.) felkéri a Polgármestert, amennyiben a járványhelyzet nem teszi lehetővé az évi 2 közmeghallgatás megtartását, abban az esetben, online lakossági fórum keretében rendezze meg azt meg és biztosítson lehetőséget bárkinek online

megszólalásra, kérdésfelvetésre. Ebben az esetben a válaszadás írásban, azonnal történjen meg.

Köszönöm az együttműködést,  
Tisztelettel,  
Laárné Szaniszló Éva  
Szentendre, 2022. 01. 25.

## NYILATKOZAT

a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény szerinti összeférhetetlenség, illetve érintettség fennállásáról, vagy hiányáról

A Pályázó neve:

Természetes személy lakcíme:

Születési helye, ideje:

Gazdasági társaság esetén székhelye:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Képviselőjének neve:

Egyéb szervezet esetén székhelye:

Képviselőjének neve:

Nyilvántartásba vételi okirat száma:

Nyilvántartásba vevő szerv megnevezése:

---

Kijelentem, hogy személyemmel, illetve a pályázóként megjelölt szervezettel szemben a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény (Knyt.)

– 6. § (1) bekezdése szerinti összeférhetetlenség

1. nem áll fenn vagy

2. fennáll az ...pont alapján

– 8. § (1) bekezdése szerinti érintettség

1. nem áll fenn vagy

2. fennáll az ...pont alapján

Az összeférhetetlenség vagy az érintettség alapjául szolgáló körülmény leírása:

.....  
.....  
.....

Kijelentem, hogy az összeférhetetlenség megszüntetésére az alábbiak szerint intézkedtem:

.....  
.....  
.....

Kijelentem, hogy az érintettség közzétételét külön űrlap csatolásával kezdeményeztem.

Kelt:

Aláírás/Cégszerű aláírás



## NYILATKOZAT ÁTLÁTHATÓSÁGRÓL

**az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának való megfelelésről**

### I. Törvény erejénél fogva átlátható szervezetek

Alulírott, .....  
(név), ..... mint ..... a

.....(cégnév)

.....(székhely)

y) .....(adószám) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja szerint **[a megfelelő aláhúzendő]**

- a) költségvetési szerv,
- b) köztisztviselő,
- c) helyi önkormányzat,
- d) nemzetiségi önkormányzat,
- e) társulás,
- f) egyházi jogi személy,
- g) olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam/  
.....[önkormányzat megnevezése] helyi  
önkormányzat külön-külön vagy együtt 100 %-os részesedéssel rendelkezik,
- h) külföldi helyhatóság,
- i) külföldi állami szerv,
- j) külföldi helyhatósági szerv,
- k) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, azaz  
..... [az állam megnevezése] szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan  
működő részvénytársaság,

ezért átlátható szervezetnek minősül.

### II. Az I. pont alá nem tartozó jogi személyek vagy jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek

1. Alulírott, ..... (név), mint a  
.....(cégnév)

.....(székhely) .....(adószám)

törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint:

a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

aa) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom, és

ab) **[a megfelelő aláhúzendő]**,

- az Európai Unió tagállamában,
- az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban,
- a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában,

– olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye és ez az ország: .....  
[ország megnevezése], és

ac) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, és

ad) az általam képviselt szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 3. pontban nyilatkozom.

## 2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

Az általam képviselt szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3.§ 38. pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Srsz.	Tényleges tulajdonos	Születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

3. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

3.1. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal (továbbiakban: részesedés mértéke) bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

Srsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletősége

3.2. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tényleges tulajdonosa(i):

Srsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos(ok)	Születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban



**III. Civil szervezetek, vízitársulatok**

1. Alulírott,.....  
 ..... (név), mint

a.....  
 .....(civil szervezet, vízitársulat neve).....(szék hely)..... (adószám) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. c) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

a) Az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:

Srsz.	Vezető tisztségviselő	Születési hely és idő	Anyja neve

b) Az általam képviselt szervezet, valamint az a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel:

Srsz.	Vezető tisztségviselő	Szervezet neve	Szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban

c) A b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz

ca) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom,

cb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a 3. pontban nyilatkozom, cc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, cd) a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az ca), cb) és cc) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3.§ 38. pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i):

Srsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos	Születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

## 3. Nyilatkozat a b) pont szerinti szervezet adóilletősége

Srsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Szervezet adószáma	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletősége

4. Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vízitársulat vagy ezek vezető tisztségviselői 25%-ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek

Srsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletősége	tényleges tulajdonos(ok)	tényleges tulajdonos születési helye és ideje

**Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet alapító (létesítő) okirata, illetve külön jogszabály szerinti nyilvántartásba vételt igazoló okirata alapján jogosult vagyok a szervezet képviseletére (és cégjegyzésére).**

**Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.**

**A fent megadott adatokban bekövetkező változást 8 napon belül, az új adatokra vonatkozó nyilatkozat megküldésével jelzem.**

Kelt:

törvényes képviselő neve

cégszerű aláírás

1. melléklet

„6. melléklet

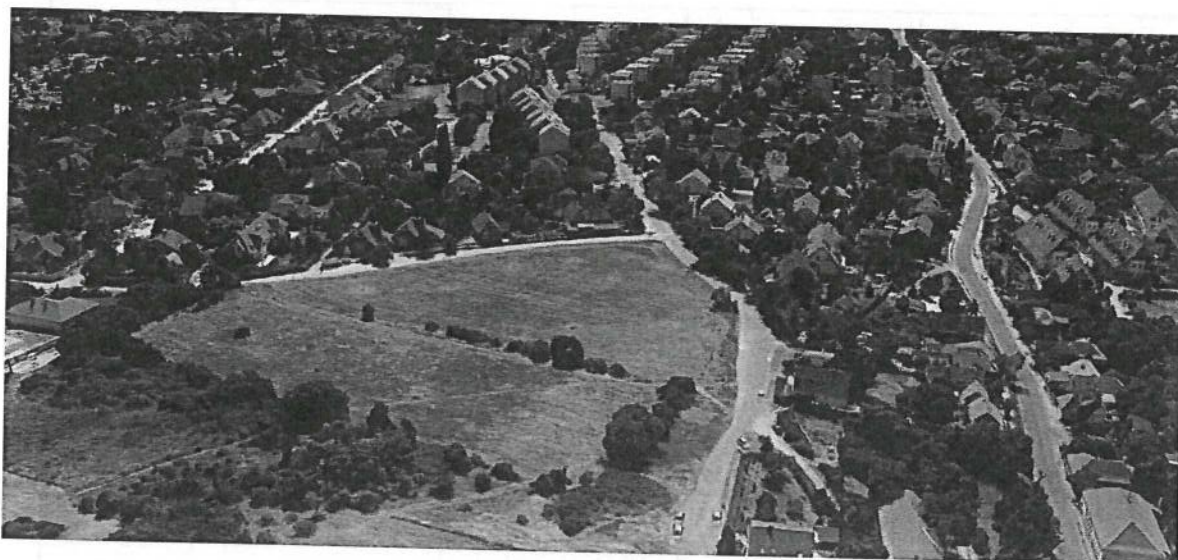
**Szentendre Város Önkormányzat kormányzati funkció rendje**

	A	B
1	011130	Önkormányzatok és önkormányzati hivatalok jogalkotó és általános igazgatási tevékenysége
2	013320	Köztemető-fenntartás- és működtetés
3	013350	Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos feladatok
4	016010	Országgyűlési, önkormányzati és európai parlamenti képviselőválasztásokhoz kapcsolódó tevékenységek
5	016020	Országos és helyi népszavazással kapcsolatos tevékenységek
6	016080	Kiemelt állami és önkormányzati rendezvények
7	022010	Polgári honvédelem ágazati feladatai, a lakosság felkészítése
8	031030	Közterület rendjének fenntartása
9	041231	Rövid időtartamú közfoglalkoztatás
10	041233	Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás
11	045120	Út, autópálya építése
12	045130	Híd, alagút építése
13	045160	Közutak, hidak, alagutak üzemeltetése, fenntartása
14	045161	Kerékpárutak üzemeltetése, fenntartása
15	045170	Parkoló, garázs üzemeltetése, fenntartása
16	047410	Ár- és belvízvédelemmel összefüggő tevékenységek
17	051030	Nem veszélyes (települési) hulladék vegyes (ömlesztett) begyűjtése, szállítása, átrakása
18	051040	Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
19	052020	Szennyvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése
20	052080	Szennyvízcsatorna építése, fenntartása, üzemeltetése
21	063080	Vízellátással kapcsolatos közmű építése, fenntartása, üzemeltetése
22	064010	Közvilágítás
23	066010	Zöldterület-kezelés
24	066020	Város-, községgazdálkodási egyéb szolgáltatások
28	074052	Kábítószer-megelőzés programjai, tevékenységei
29	074053	Szenvedélybetegségek (kivéve: kábítószer) megelőzésének programjai, tevékenységei
30	081030	Sportlétesítmények, edzőtáborok működtetése és fejlesztése
31	081041	Versenysport- és utánpótlás-nevelési tevékenység és támogatása

32	081043	Iskolai, diáksport-tevékenység és támogatása
33	081045	Szabadidősport- (rekreációs sport-) tevékenység és támogatása
37	082070	Történelmi hely, építmény, egyéb látványosság működtetése és megóvása
38	082091	Közművelődés - közösségi és társadalmi részvétel fejlesztése
39	082092	Közművelődés - hagyományos közösségi kulturális értékek gondozása
40	084010	Társadalmi tevékenységekkel, esélyegyenlőséggel, érdekképviseléssel, nemzetiségekkel, egyházakkal összefüggő feladatok igazgatása és szabályozása
42	091140	Óvodai nevelés, ellátás működtetési feladatai
43	096015	Gyermekétkeztetés köznevelési intézményben
44	096025	Munkahelyi étkeztetés köznevelési intézményben
45	104037	Intézményen kívüli gyermekétkeztetés
46	106010	Lakóingatlan szociális célú bérbeadása, üzemeltetése
47	106020	Lakásfenntartással, lakhatással összefüggő ellátások

”

A 3/2022. (I. 26.) Kt. 12.  
határozat melléklete



**Szentendre, Csicserkó városrész  
a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál a jelenleg  
külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanokra  
vonatkozóan  
Szentendre Építési Szabályzatának (SZÉSZ) módosítása**

**a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti  
tárgyalásos eljárásban**

**Végső véleményezésre**

2022. január hó.  
Obelisk Stúdió Kft.

Megrendelő: Szentendre Város Önkormányzata

Településtervezés Obeliszk Stúdió Kft.

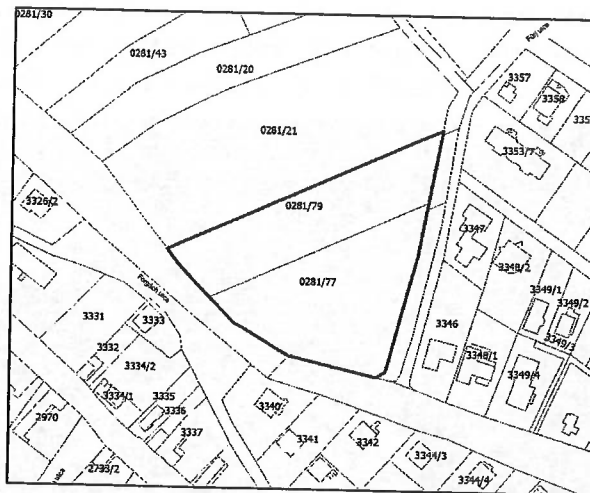
TERVEZŐK:				
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	Máyer Andrea	Obeliszk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521	
	Kotsis István	e.v.	TT/1 01-1348	
KÖZLEKEDÉS	dr. Macsinka Klára	MOBIL City Bt.	MK: 13-1017, KÉ-K, Tkö	
	Szücs Gergely	okl. építőmérnök		
TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	Auer Jolán	TÁJOLÓ-TERV Kft	TK 01-5131	.....
	Pisák Brigitta	TÁJOLÓ-TERV Kft.		
KÖRNYEZETVÉDELEM	Auer Jolán	TÁJOLÓ-TERV Kft	TK 01-5131	.....
	Pisák Brigitta	TÁJOLÓ-TERV Kft.		
KÖZMŰELLÁTÁS	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.	MK:01-2408, TV- T, TE-T, TH-T	
ÉPÍTÉSZET	Mester István	Mesterépítész Iroda		

Budapest, 2021. november hó

## ÖSSZEFOGLALÓ

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása:

A tervezési terület Szentendre, 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú telkek területe, mintegy 0,84 ha.



A tervezési terület lehatárolása

A terv elsődleges célja a tervezési terület beépíthetőségének feltételeinek feltárása és az ennek megfelelő építésjogi követelmények meghatározása, annak érdekében, hogy a területen katolikus óvoda és közösségi ház elhelyezésére alkalmas intézményterületté válhasson.

A terület mezőgazdasági művelés alóli kivonása megtörtént – azzal a kikötéssel, hogy az óvoda létesítése 4 éven belül történjen meg. A telkek belterületbe vonása javasolt a beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

A célok megvalósítása érdekében meg kell határozni az építés szabályait.

A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezetbe, a város hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építésjogi feltételek.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület:

- a településrendezési tervek kidolgozásához előírt városrendezési vizsgálatok nem tártak fel olyan településrendezési körülményeket, amelyek a helyi építési szabályzat módosítását követően nem tennék lehetővé a terület tervezett fejlesztését,
- Szentendre Város Településszerkezeti Tervét a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal fogadta el, amely a módosítással érintett területet beépítésre szánt Vi – vegyes terület – intézmény területfelhasználási egységbe sorolta,
- a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a módosításával a terület fejlesztéséhez szükséges beruházások építésjogi követelményei biztosíthatók;
- közlekedési szempontból a meglévő és a tervezett közlekedési kapcsolatok megfelelő megközelítést biztosítanak, a terület közlekedési feltárása biztosítható,
- a közműrendszer biztosítható, a konkrét igényekkel összehangolható,

Az adottságok, illetve a megoldandó feladatok (elhelyezhető rendeltetések köre) a településrendezési tervek javaslataiban kezelhetők.

## ELŐSZÓ

Szentendre Izbég-Csicserkó városrész területén, a Vasvári Pál út és a Fürj utca találkozásánál a jelenleg külterületi 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozóan Szentendre Város hatályos helyi építési szabályzata módosításának célja, hogy a területen a Településszerkezeti Tervben megállapított intézményi vegyes terület jöhessen létre, amelyen az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye a két telek összevonása és belterületbe vonása után egy új 4-6 csoportos katolikus óvodát és közösségi házat kíván építeni.



Légifotó a területről, forrás Bing maps

A hatályos szabályozási terven az érintett terület jelenleg Má/7 övezetbe sorolt. Az övezeti besorolás módosítása a Szentendre Településszerkezeti Tervével összhangban van, mivel erre a területre Vi- Intézményi terület területfelhasználási egységet jelöl, így a Településszerkezeti Terv módosítása nem szükséges.

A tervezett beruházást a hatályos Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önk. rendelet, (továbbiakban: SZÉSZ) nem teszi lehetővé, ehhez a SZÉSZ-t és a Szabályozási tervet (SZT) módosítani szükséges.

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében Telepítési tanulmányterv készült, melyet a Képviselő-testület 174/2020. (XII.9.) sz. határozatával elfogadott, és a beruházást -feltételekkel- támogatta.

Szentendre Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatta, és a 156/2021. (VI.16.) Kt. sz. határozata alapján Szentendre Város Önkormányzata településrendezési szerződést kötött az Esztergom-Budapest Főegyházmegyével, és a 0281/77 és 0281/79 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a SZÉSZ módosítási eljárást megindította.

Az ingatlanok belterületbe vonását az Önkormányzat a kérelmet benyújtásával kezdeményezte a Földhivatalál.



A hatályos településrendezési eszközök módosítására Szentendre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendelet szerinti tárgyalásos eljárásban kerül sor.



Légifotó a területről, forrás Bing maps

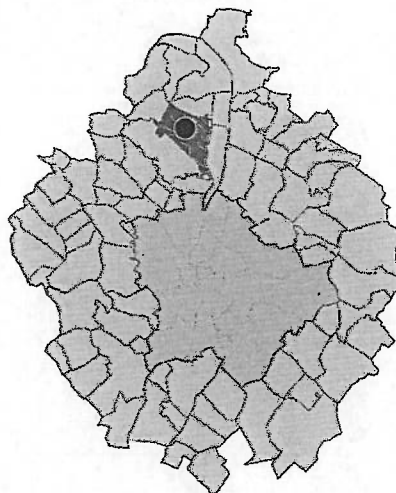
## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### Terület elhelyezkedése

#### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Szentendrén, a városközponttól északra, Izbég - Csicserkó városrészben található.

Szentendre térszerkezeti szempontból Budapest agglomerációs térségében, annak északi részén helyezkedik el. A város a térség jelentős városának számít.

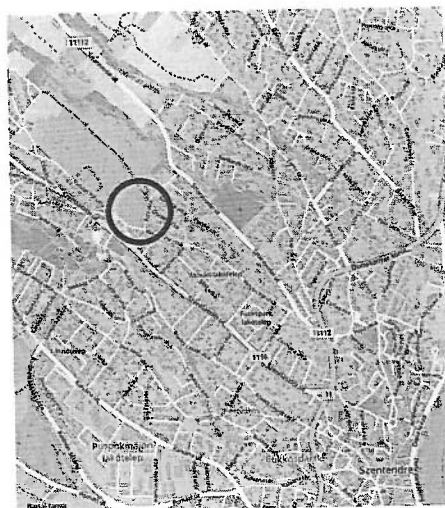


A Szentendre és így a tervezési terület regionális kapcsolatai kedvezőek, mert

- a 11.sz másodrendű főúton át kapcsolódik Budapesthez és Esztergomhoz,
- illetve azon keresztül elérhető az M0 autópálya is, ahonnan az autópályák és országos főutak közvetlenül elérhetőek.
- Budapest észak-budai és észak-pesti területei közvetlenül elérhetőek.
- Szentendre belterülete mellett fekszik.
- a Duna Szentendre keleti határa, amely további kapcsolatokat jelent.

A tervezési terület jelenleg beépítetlen terület, amely a Vasvári Pál utca és Sztaravodai út között ékelődik be Szentendre beépített területei közé.

Az érintett területet a településszerkezeti terv intézményi vegyes terület területfelhasználási egységbe, a hatályos szabályozási terv a területet mezőgazdasági övezetbe sorolja.



## A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

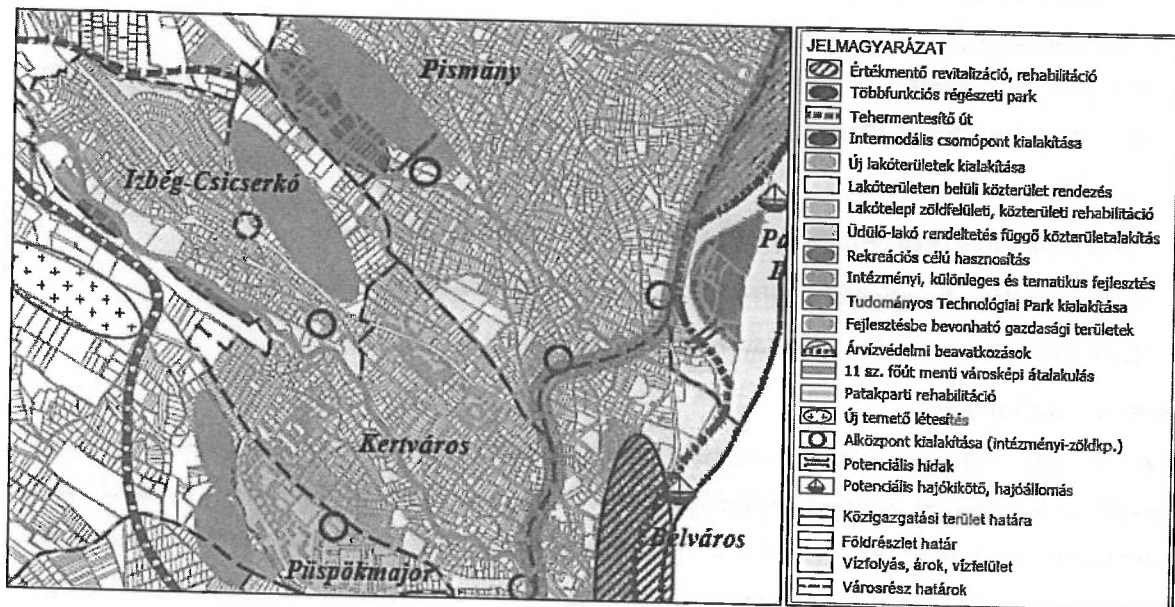
### TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A TFK 2015-ben készült, készítette a Pro Terra Kft, a MOBIL City Bt., a TÁJOLÓ-TERV Kft, a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft, a WOLF Multimédia Kulturális Szolgáltató Kft. és az Archeo-Art Bt.

A fejlesztési célokat a város egyes területeinek, a településfejlődésből fakadó differenciáltságának szem előtt tartásával határozta meg a Koncepció:

VÁROSRÉSZ	ELSŐDLEGES FEJLESZTÉSI CÉL
...	
5 IZBÉG - CSICSERKÓ	Új szabadidős övezet, alközpont fejlesztése, intézményfejlesztés

A TFK a tervezett beavatkozások közül a terület vonatkozásában az intézményi, különleges és tematikus fejlesztést nevesítette.



forrás: TFK

### INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Szintén 2015-ben készült el a kerülete Integrált településfejlesztési stratégiája, készítette a PEST-BUDAPEST KONZORCIUM - HBHE – BFVT – HÉTFÁ – Pestterv – Pro Régió – Városkutatás.

Izbég Csicserkó területére meghatározta az ITS középtávú céljait, nem határozott meg akcióterületet.

## Tervi előzmények, hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Szentendre Településszerkezeti terve 2017-ben készült el, első módosítása 2018-ban, második módosítása 2019-ben.

A településrendezési eszközök a hatályos magasabbrendű terveknek megfelelően készült (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény, az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019 január-2-án lépett hatályba, amely szerint

*„90. § (1) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult 3. § (1) és (2) bekezdése szerinti eljárásokban kell alkalmazni.*

*92. § (1) Az e törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a Budapesti Agglomerációhoz tartozó települések esetében 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”*

A terület távlati fejlesztési lehetőségeinek feltárására a hatályos

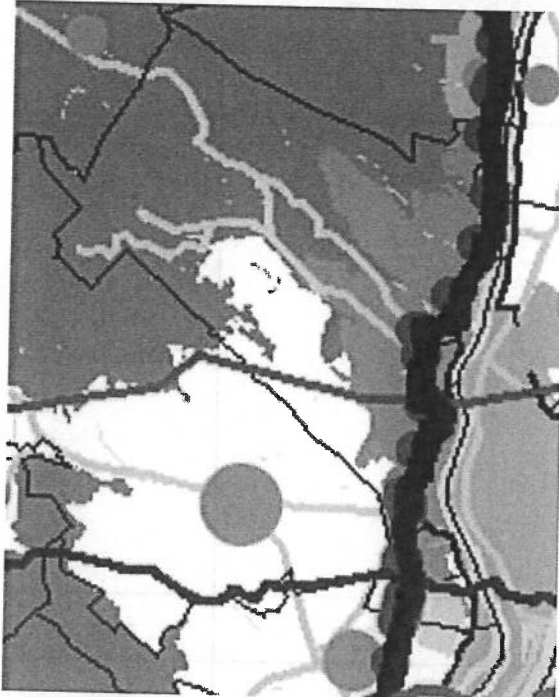
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény, az Országos Területrendezési Tervéről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény
- Pest megye területrendezési terve
- Szentendre Város Településszerkezeti terve (TSZT 2017, módosítva 2018, 2019),
- Szentendre Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ 2017, módosítva 2018, 2019),
- Szentendre Város Településképvédelmi rendelete (TKR 2018)

felhasználásával került sor.

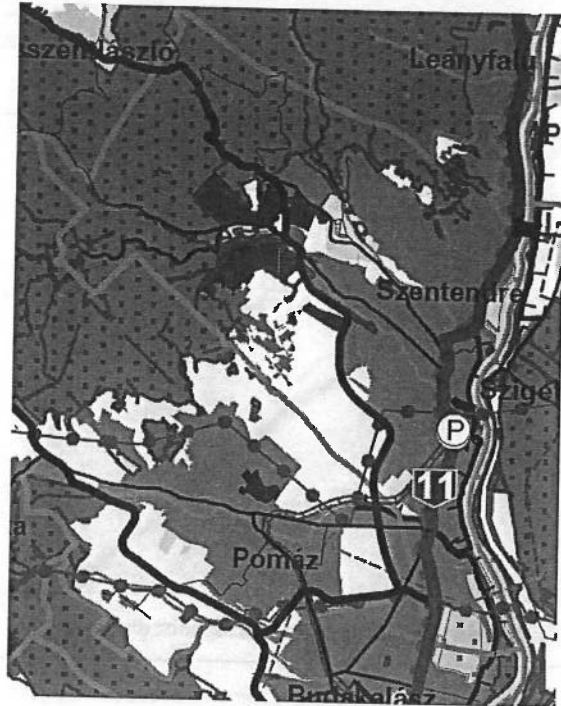
A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával, valamint az országos műszaki infrastruktúra-hálózat meghatározására - az OTrT-t figyelembe véve - Szentendre közigazgatási területére Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT) vonatkozik. A 2005. évi LXIV. törvényt legutóbb 2011-ben módosították, amelyben a 2013-ban módosított OTrT-ből adódó változások még nem kerültek átvezetésre. Az átmeneti időszakra vonatkozóan az OTrT és a BATrT közötti különbségeket az OTrT átmeneti rendelkezései alapján kell kezelni:

- a térségi szerkezet és térségi területfelhasználás vonatkozásában a BATrT-et,
- az országos és „felülírt” térségi övezetek vonatkozásában az OTrT-et,
- az országos műszaki infrastruktúra-hálózat vonatkozásában az OTrT-et kell figyelembe venni.

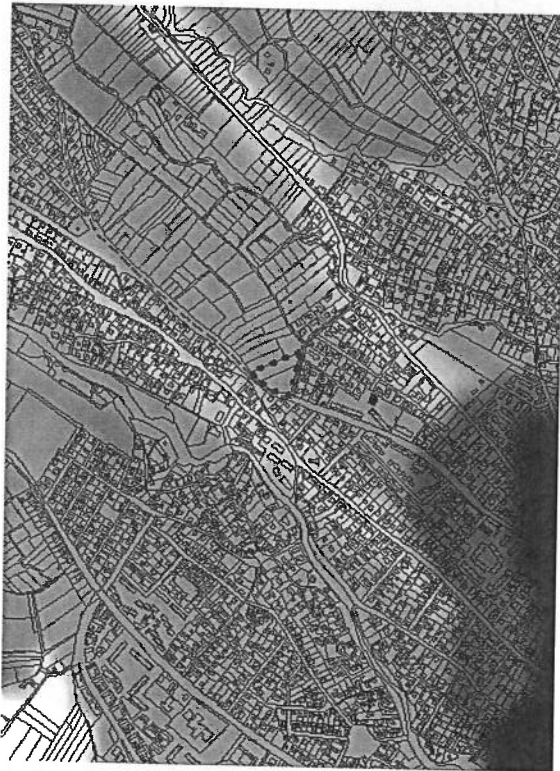
TÉRSZERKEZETI TERVEK



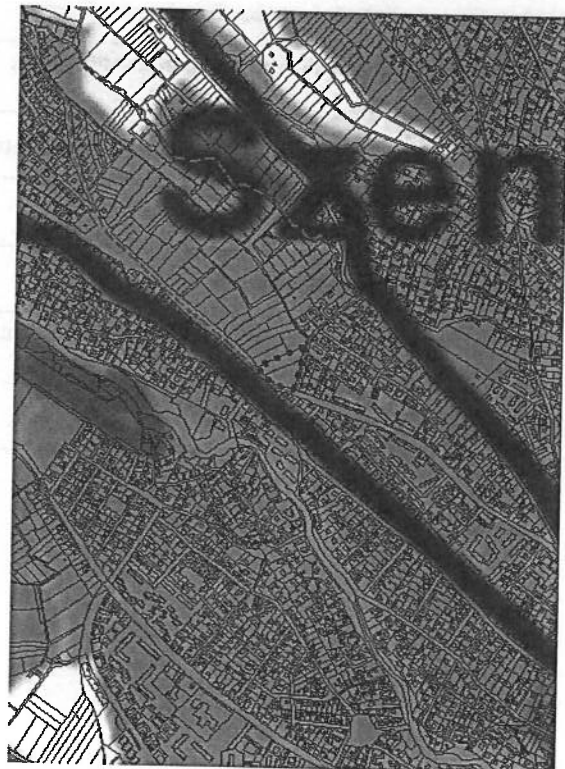
Az Ország Szerkezeti Terv részlete



BATrT Szerkezeti terv részlete

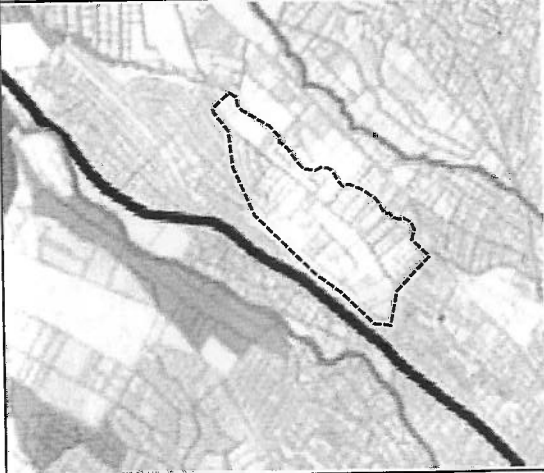



Tervezési terület ábrázolása az OTrT Szerkezeti tervén,  
telekállománnyal



Tervezési terület ábrázolása az BATrT Szerkezeti tervén,  
telekállománnyal

ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Az OTfT országos övezetei	Szentendre érintettség	Tervezési terület
Az országos ökológiai hálózat övezete	igen	nem
		nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	nem
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	igen	nem
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen	nem
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	igen	nem
Országos vízminőség védelmi terület	igen	nem
Nagyvízi meder területének övezete	igen	nem
Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárításicélú szükségtározók területének övezete	nem	nem
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete	igen	nem

	<p>településszerkezeti terven lehatárolásra került</p>	
<p>A BATrT övezetei</p>	<p>Szentendre érintettség</p>	<p>Tervezési terület</p>
<p>3/1. Magterület övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/1. Ökológiai folyosó övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/3. Pufferterület övezete / az OTrT felülírta, lehatárolás új adatszolgáltatás alapján</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, az OTrT felülírta</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/5. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete / az OTrT felülírta</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/11. Világörökség és világörökség - várományos terület övezete / az OTrT felülírta</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/15. melléklet: Ásványi nyersanyag - gazdálkodási terület övezete az OTrT átnevezte</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/16. melléklet: Rendszeresen belvíz járta terület övezete / az OTrT átnevezte</p>	<p>nem</p>	<p>-</p>
<p>3/17. melléklet: Nagyvízi meder övezete / az OTrT felülírta,</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/18. melléklet: Földtani veszélyforrás területének övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>
<p>3/21. Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>

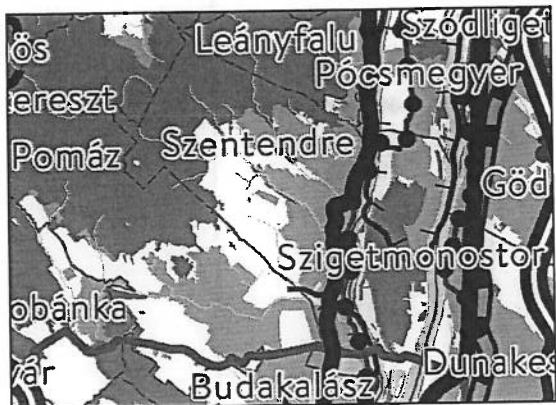
Megállapítható, hogy az OTrT és a BATrT szerkezeti terve övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható, a tervezett területhasználat megfelel a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek.

A vizsgált terület „települési térség”.

KITEKINTÉS A HATÁLYOS MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOKRA

2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

OTRT - ország szerkezeti terve 2019



Az OTRT részlete

A tervezéssel érintett terület települési térség.

Országos és kiemelt térségi övezetek



1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

Szentendre területét érinti.

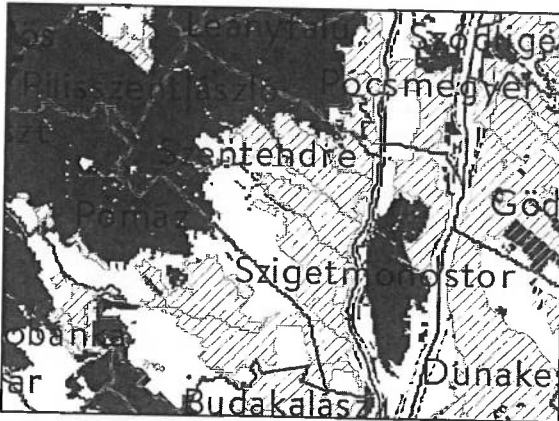
A tervezési területet nem érinti.



4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,

Szentendre területét nem érinti.





6. erdők övezete,  
Szentendre területét érinti.  
A tervezési területet nem.



9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,  
Szentendre teljes területét érinti.  
*31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*










13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.  
Szentendre teljes területét érinti.  
*32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni*

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve 2018



A BATT 2019 részlete

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Kertés mezőgazdasági térség
-  Vizgazdálkodási térség
-  Települési térség
-  Sajátos területfelhasználású térség



Budapesti agglomeráció térségei a tervezési területtel  
összevetve

A területet a BudAgglo szerkezeti terve települési  
térségbe sorolja

Megállapítható, hogy 2018. évi CXXXIX. törvény -Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről- magasabb szintű jogszabálya szerint a vizsgált terület „települési térség”, az OTrT és a BudAgglo szerkezeti terve övezeti besorolásai és a tervezési terület jelenlegi és távlati használata között ellentmondás nem tapasztalható.

**Pest Megye Területrendezési terve**

Pest megye területrendezési tervét a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete állapította meg


Szentendre területét területére a Pest megyei TrT egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak (3.13. melléklet).

A megyei övezetek az alábbiak:



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

 Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete által


3.13.1. innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

Szentendre területét érinti.



JELMAGYARÁZAT

Szabályozási elemek:

 Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete által érintett település

3.13.3. turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Szentendre területét nem érinti.

**SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

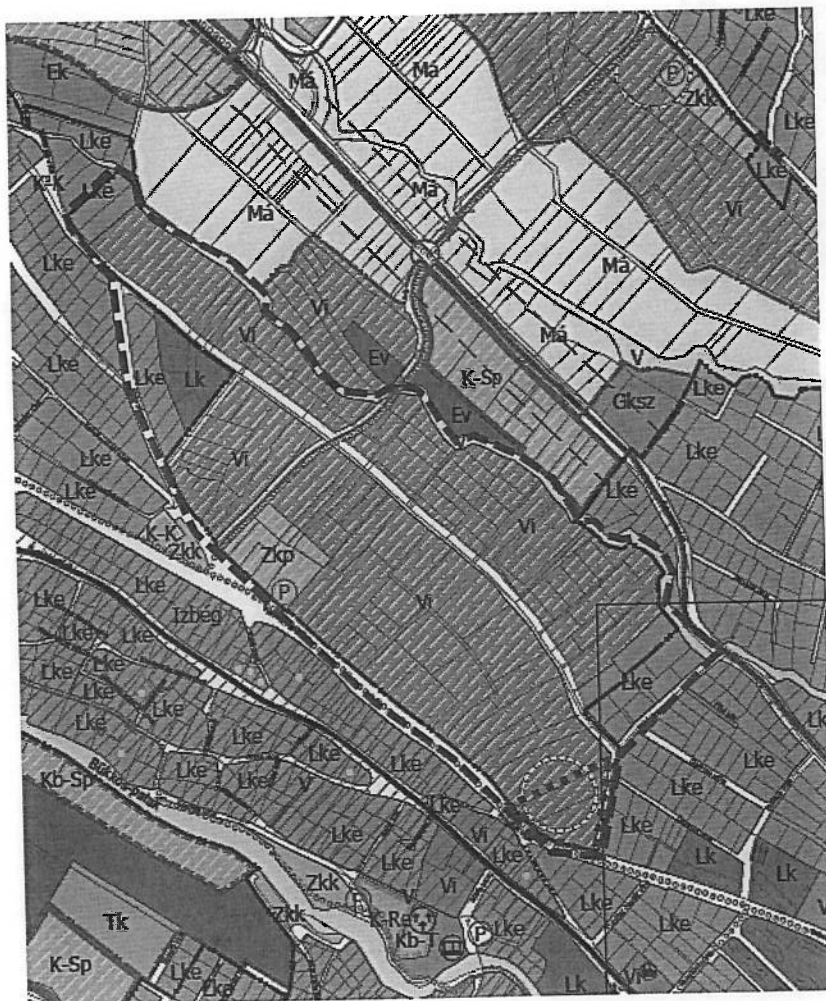
Szentendre Város Településszerkezeti Tervét (TSZT) a 176/2017. (VII.27.) Kt. sz. határozattal fogadta el, majd a 137/2017. (VI.15.), a 54/2018. (III.22.) és a 24/2019. (II.21.) Kt. sz. határozattal módosította.

Szentendre területére az alábbi 2 különálló helyi építési szabályzat van hatályban, Szentendre Építési Szabályzata (SZÉSZ) és a Skanzen bővítési területtel összefüggő Építési Szabályzat (SZÉSZ).

A hatályos Szentendrei Építési Szabályzatot (SZÉSZ) a 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelettel fogadta el, majd többször módosította a 8/2018. (III.26.), a 15/2018 (VII.23.), az 5/2019. (II.22.), a 6/2019. (II.22.) és a 24/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelettel.

Jelenleg folyamatban van Szentendre

SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
Lk	lakóterület - nagyvárosias
Lk	lakóterület - kistérségi
Lke	lakóterület - kertházas
Lka	lakóterület - költőházas községi kertházas
V	vegyes terület - településközpont
Vi	vegyes terület - intézmény
Gksz	gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
Gp	gazdasági terület - sport
Üü	üdülőterület - üdülőházas
Üh	üdülőterület - hálvígiházias
K-Cas	közüneleges terület - cashum
K-Re	közüneleges terület - rekreációs
K-Sk	közüneleges terület - skanzen
K-Sp	közüneleges terület - sport
K-Ak	közüneleges terület - általános
K-Ho	közüneleges terület - honvédelmi
K-Hull	közüneleges terület - hulladékkezelő
K-K	közüneleges terület - kármú
K-Im	közüneleges terület - információ
K-Ko	közüneleges terület - közlekedéshoz kapcsolódó épületek
KÖu	közüneleges terület - közúti
KÖk	közüneleges terület - közúti pályás
KÖv	közüneleges terület - vízi
Zkk	zöldterület - közpark
Zkp	zöldterület - közpark
Ev	erdőterület - védett
Evo	erdőterület - honvédelmi
Ep	erdőterület - gazdasági
Ek	erdőterület - kőszőlő
Mk	mészgazdasági terület - kertés
Má	mészgazdasági terület - általános
Mko	mészgazdasági terület - kőszőlő
V	vegyes terület
Tk	természeti terület
Kb-Re	közüneleges terület - rekreációs
Kb-Sp	közüneleges terület - sport
Kb-Ho	közüneleges terület - honvédelmi
Kb-Sk	közüneleges terület - skanzen
Kb-T	közüneleges terület - termelő
Kb-Ko	közüneleges terület - közlekedéshoz kapcsolódó épületek

Szentendre TSZT részlete és területfelhasználási egységei

A TSZT a területet Vi – vegyes terület-intézmény területfelhasználási területbe sorolta.

A terület „változással érintett, beépítésre szánt (feltételhez kötött) fejlesztési terület.

A Vi – vegyes terület-intézmény területfelhasználási terület, a tervezési területen „alközpont” jelölt.

A TSZT leírása meghatározza a területfelhasználási egységeket:

*Vegyes területek (TSZT leírás 17. oldal)*

*A vegyes területek között a településközponti vegyes terület mellett megjelenik az intézményi területhasználat. Valamennyi iskola és óvoda, jelentősebb közösségi rendeltetés intézményi területhasználatot kap.*

*A TSZT a városrészek alközpontjaiban új településközponti területeket jelöl, valamint olyan területhasználat váltó területeket, ahol a lakórendeltetés és az egyéb (településközpontot képző) rendeltetés együtt jelenhet meg.*

**Intézmény terület:**

- *az intézményi terület olyan vegyes rendeltetésű terület, melyen elsősorban igazgatási, nevelési oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, továbbá kulturális, szórakoztató és turizmus célú létesítmények elhelyezésére szolgál.*
- *a területen elhelyezhető épület az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésen kívül tartalmazhat:*
- *kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetést,*
- *irodai, hitéleti rendeltetést,*
- *kulturális és közösségi szórakoztató és sport célú rendeltetést*
- *az elsődleges intézményi rendeltetést nem zavaró, azt kiegészítő gazdasági rendeltetést.*
- *a beépítési sűrűség értéke bs: 0,6-2,2*

A TSZT leírása meghatározza a feltételhez kötött rendeltetésváltozások eseteit, és azok feltételeit:

*Feltételhez kötött rendeltetésváltozások esetei, és azok feltételei (11. oldal)*

*Egyes területek rendeltetésváltozásának általános és alapvető műszaki feltétele*

- *a megfelelő megközelíthetőség és a szükséges parkolóhelyek biztosítása, valamint*
- *a közművesítés elvárt mértékének rendelkezésre állása.*

*A megközelíthetőséghez tartozik a városi főúthálózathoz közvetlen kapcsolatot biztosító gyűjtő utak, vagy jelentős feltárási utak megléte, vagy kiépítése, amely a fejlesztési területen generált forgalmat a főúthálózatra vezeti. Nem csupán a forgalom lebonyolítására képes folyópálya szakaszok, de a növekvő forgalommal érintett csomópontok kapacitásának ellenőrzése is szükséges nagyobb forgalmat gerjesztő területek beépítése előtt.*

*A feltételhez kötött rendeltetésváltozások alábbiaknál részletes feltételeiről, egyes területhasználati egységekhez és területrészekhez kapcsolódó elvárásokról további önkormányzati határozatokban kell rendelkezni.*

*A feltételhez kötött területhasználati változások, amelyek csak szabályozási termódosításokkal jöhetnek létre.*

**Intézmény (vegyes) területek „zöldmezős fejlesztése” (egyres „VI” jelű terület)**

*- Izbég-Csicserkó városrészen: 24 ha 1061 m<sup>2</sup>*

*(gyűjtő- és fő feltárási úthálózattal együtt: cca. 25,9 ha)*

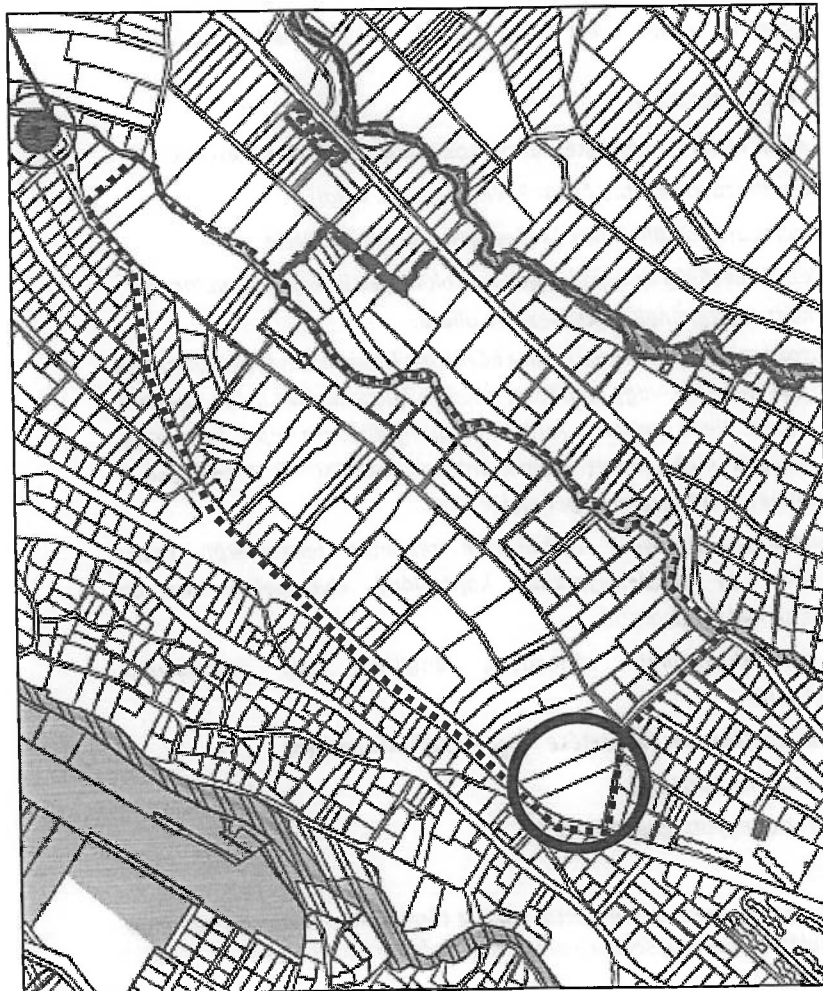
**Általános együttes feltételek**

*A. Legalább a szerkezeti terven ábrázolt úthálózattal kijelölt tömbök területességére, vagy külön határozatban megjelölt területességére szóló fejlesztési program kialakult, s azt a Képviselőtestület támogatja.*

*B. A területre, vagy egyes részeire szóló telepítési tanulmányterv birtokában az átalakulás következményei és lehetőségei ismeretesek és elfogadottak, a településrendezési szerződésekben foglalandók tisztázottak.*

- C. Az érintett területet kiszolgáló gyűjtő és kiszolgáló úthálózat és a területet ellátó közművezetékek kiépültek, vagy kiépítésük a fejlesztéssel egyidejűen megvalósul.
- D. A gyűjtő úthálózat és a kiszolgáló úthálózat területének kialakítása érdekében megtörtént az Egres utcai fejlesztésnél 10%-os, az Izbég-Csicserkó városrészi fejlesztésnél 15%-os mértékben a fejlesztési terület egységekre eső fajlagos út-területigény érvényesítése.
- E. A zöldterületi fejlesztések kialakítása érdekében az Egres utcai fejlesztésnél 5%-os az Izbég-Csicserkó városrészi fejlesztésnél 7%-os mértékben a fejlesztési területre eső fajlagos zöldterület-igény érvényesítése megtörtént.
- F. Az intézményi területek fejlesztési egységére eső zöldterületi és úthálózati területigényt a fejlesztési terület további tagolása esetén is érvényesíteni szükséges. Számításba veendő, hogy az intézményfejlesztések esetében a megközelítő út megfelelő paraméterekkel rendelkezik-e, melynek megítélését a várható forgalom nagyság befolyásolja, valamint, hogy a megfelelő számú parkolóhely biztosítható-e (a valós igények eltérhetnek az OTÉK által javasoltaktól). Az intézmények megépítése előtt meg kell vizsgálni a közösségi közlekedéssel való elláthatóságot (buszvonalak, megállók, HÉV-állomások közelsége és odavezető gyalogos útvonalak), valamint a kerékpáros infrastruktúra kiépíthetőségét

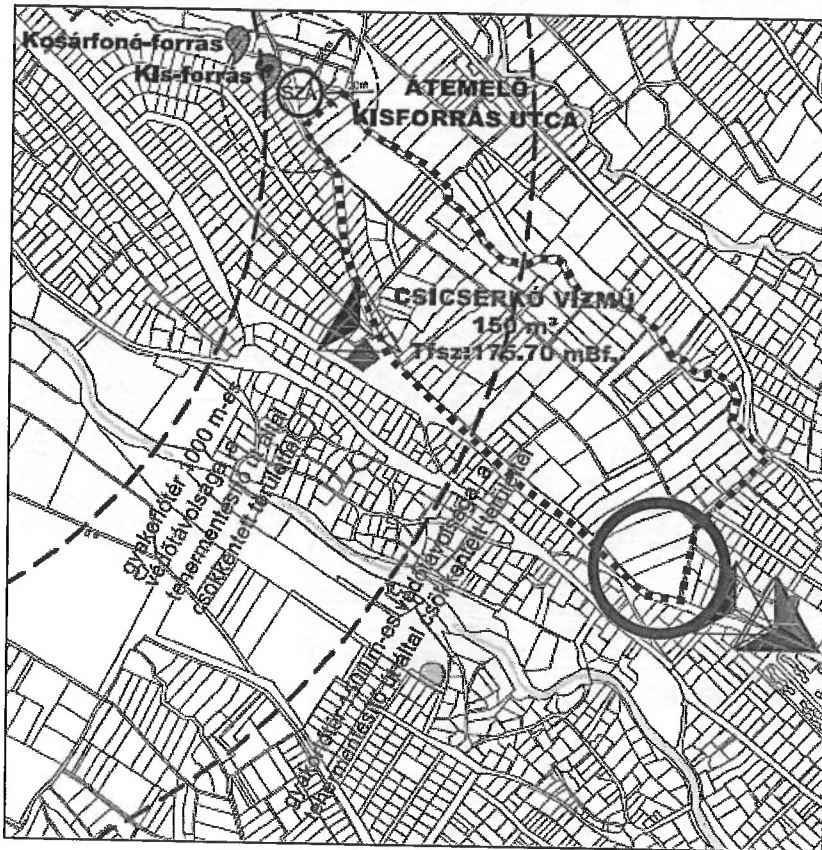
Helyi kerékpáros hálózat tervezett nyomvonala „Belváros – Skanzen (Bükkös-patak – Eötvös utca - Templom utca – Vasvári Pál utca – Koltói Anna utca – Pásztor utca – Tuja utca – Tiszafa utca)” a tervezési terület határoló útján halad.



Jelmagyarázat	
<b>ALAP TÉRKÉPI ELEMELK</b>	
[Symbol]	helyszelvény határ
[Symbol]	területjelölés
<b>TERMÉSZETVÉDELLEM – MAGYARORSZÁGI</b>	
[Symbol]	Duna-Ipoly Nemzeti Park terület
[Symbol]	Duna-Ipoly Nemzeti Park fokozottan védett természeti terület
[Symbol]	ex lege védett tómed
[Symbol]	ex lege védett barlang
[Symbol]	ex lege védett barlang - fokozottan védett
[Symbol]	ex lege védett barlangok védőterülete
[Symbol]	ex lege védett földvár
[Symbol]	országos jelentőségű védett természeti terület
[Symbol]	helyi jelentőségű védett természeti terület
<b>TERMÉSZETVÉDELLEM – NEMZETKÖZI</b>	
[Symbol]	Natura 2000 terület - EU országos természetvédelmi és természeti értékek védelme terület
[Symbol]	UNESCO MAB Pilius bioszféra rezervátum terület
[Symbol]	UNESCO MAB Pilius bioszféra rezervátum terület
<b>ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETEI</b>	
[Symbol]	Országos Ökológiai Hálózat magterülete
[Symbol]	Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója
[Symbol]	Országos Ökológiai Hálózat puffertülete
<b>TÁJVÉDELLEM</b>	
[Symbol]	világörökségi szempontból kiemelten kezelendő terület

Szentendre TSZT – Védelmek és korlátozások, Táj- és természetvédelem - részlete

A területet védelmek és korlátozások nem érintik.



ALAPTÉRKEPT ELEMEK	
[Symbol]	községterület határ
[Symbol]	klasztályás
VÍZVÉDELEM	
[Symbol]	vízű
[Symbol]	vízműkút
[Symbol]	termői kút
[Symbol]	hővédelem belső védőterülete
[Symbol]	hővédelem külső védőterülete
[Symbol]	hővédelem hidrogeológiai védőzóna "A" zóna
[Symbol]	hővédelem hidrogeológiai védőzóna "B" zóna
[Symbol]	ok. lege. forrás
[Symbol]	forrás
[Symbol]	Országos vízminőség-védelmi terület övezete
VÍZRAI VESZÉLYEZTETETTSÉG	
[Symbol]	nagyvíz meder területe
[Symbol]	hullámmér
[Symbol]	előzetes árnyékvédelmi védvonal
[Symbol]	lédagát
[Symbol]	melegdát
[Symbol]	töltésnél 10 m-es sávban belüli mélyépítés csak külön engedéllyel végezhető
[Symbol]	alkalmas vízfelvételre terület 110 m
ÉPÍTÉSFOLDTANI KORLÁTOZÓ TENYEZŐK	
[Symbol]	csővezeték nélküli területek
[Symbol]	pinceszabványú vezetékesített területek
LEVEGŐTISZASÁG-VÉDELMEK	
[Symbol]	levegőtisztaság-védelmi szempontú
SZENNYEZETT TERÜLETEK	
[Symbol]	hátszennyezéssel érintett, monitoringozott terület
[Symbol]	figyelő kút
HONVÉDELMI TERÜLETEK VÉDŐÖVEZETEI	
[Symbol]	honvédelmi rendezéskor területek
[Symbol]	gyakorlati védőávolsága
[Symbol]	robbszenanyag raktár védőávolsága
[Symbol]	létér védőávolsága
[Symbol]	egyéb honvédelmi védőterület
NEM VONALAS KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK	
[Symbol]	Telenor antenna
[Symbol]	T-Mobile antenna
[Symbol]	Yodafone antenna
[Symbol]	szennyvíztisztító védőávolsággal
[Symbol]	szennyvíztisztító telep védőávolsággal
[Symbol]	gázvezető állomás biztonsági övezettel

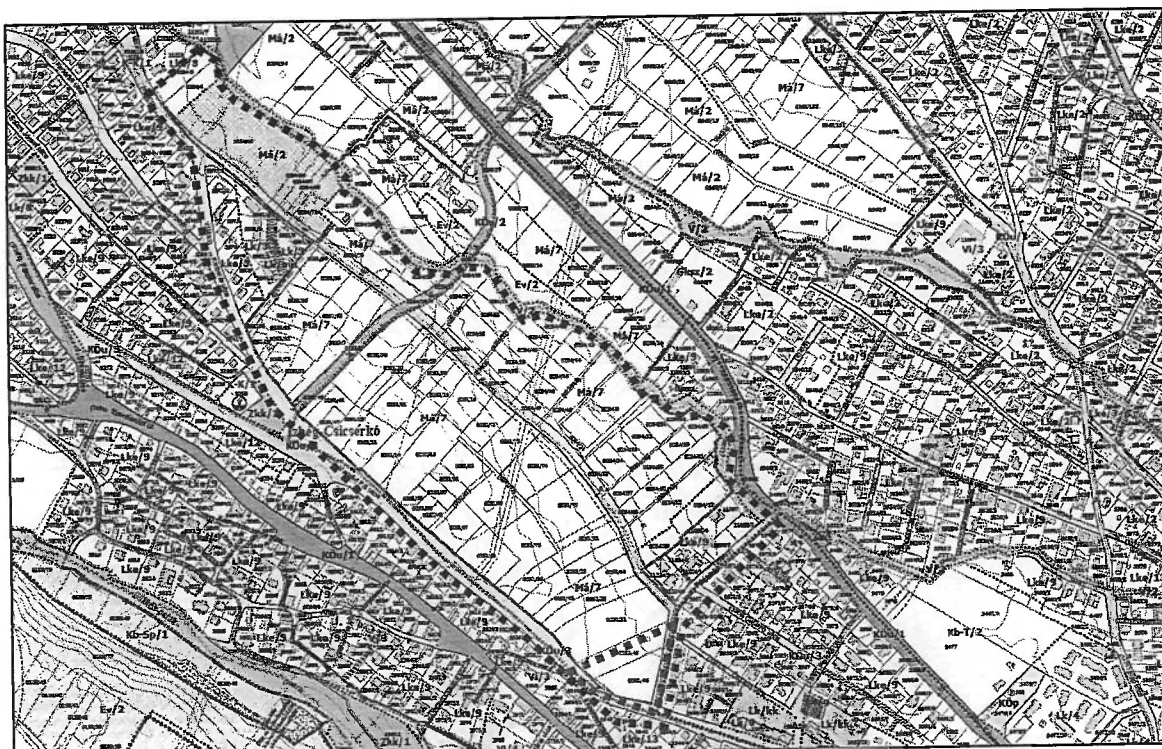
Szentendre TSZT – Védelmek és korlátozások, Védelmek és korlátozások – Környezetvédelem, közmű, honvédelem- részlete  
 A területet védelmek és korlátozások nem érintik.

Szentendre Város területén a településszerkezeti terv több területen lehetővé tette az intézményterület bővítését. Az ütemezett városfejlesztés érdekében a területek övezeti besorolása jellemzően mezőgazdasági besorolású maradt.

A TSZT módosítása nélkül, a Hész és melléklete, a Szabályozási terv módosításával területen vegyes intézményterület kijelölhető.

**SZENTENDRE VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (SZÉSZ)**

A többször módosított SZÉSZ egységes szerkezetben a Város honlapján elérhető, amely rögzítette a terület építészeti követelményeit.



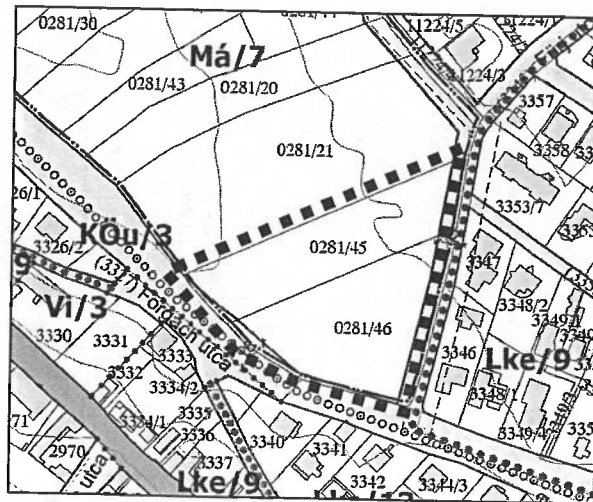
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK JELE		ALAPTERKEPI ELEMÉK		VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
Lnf/...	nagyvonalú lakóterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	Tű- és természetvédelem
Lkf/...	középvonalú lakóterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Lkf/...	középvonalú lakóterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Vt/...	területrendeltetés nélküli terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Vt/...	területrendeltetés nélküli terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Gisz/...	gyógyfürdői, egészségügyi terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Gip/...	ipari terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Üh/...	üdülőterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Üh/...	üdülőterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Csz/...	közműves csatorna terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Rst/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Sk/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Sp/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Ák/...	közműves áramterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Ho/...	közműves hőenergia terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Hu/...	közműves hulladék terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Nj/...	közműves víz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Tm/...	közműves társadalmi terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
K-Kö/...	közműves közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖu/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖs/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖz/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖp/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖl/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
KÖv/...	közlekedési terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Zkp/...	zöldterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Zk/...	zöldterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Ev/...	évesített terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Eho/...	évesített terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Eg/...	évesített terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Ek/...	évesített terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Mk/...	mezőgazdasági terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Má/...	mezőgazdasági terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Mko/...	mezőgazdasági terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
V/...	vízterület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Tk/...	területrendeltetés nélküli terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Kb-Rst/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Kb-Sp/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Kb-Ho/...	közműves hőenergia terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Kb-Sk/...	közműves szennyvíz terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület
Kb-T/...	közműves társadalmi terület	[Symbol]	lakógaranciai terület	[Symbol]	esetleges védelmi határolás - megengedett terület

Szabályozási terv részlete, és jelmagyarázata



A SZÉSZ a területet beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe sorolta:

- Má/7 általános mezőgazdasági övezet



### Övezeti előírások

#### 70. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ÉS ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

71. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetei: ...

g) Má/7 jelű övezet a településszerkezeti tervben elhatározott távlati fejlesztési területek.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 15. pontjában szerepelnek.

(3) A (2) bekezdésben említett paramétertáblázatban szereplő telek legkisebb szélességére és mélységére vonatkozó előírást csak a telkek megosztása, telekcsoport újraosztása esetén kell alkalmazni. Telekegyesítés esetén, a telkeken építményeket csak az övezeti előírásban meghatározott telekterület-méretnek megléte esetén szabad elhelyezni.

(4) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben – kivéve a SZT eltérő rendelkezéseit - épületet a közterületi telekhatártól számított 10,0 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

...

(11) Má/7 jelű területhasználati váltásra tervezett övezetben

a) egy telken egy épület helyezhető el, amely a növénytermesztéshez, terményfeldolgozáshoz és tároláshoz szükséges gazdasági épület lehet,

b) nem helyezhető el

ba) lakó rendeltetésű épület, épületrész, valamint

bb) terepszint alatti építmény.

#### XII. FEJEZET EGYES VÁROSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

80. IZBÉG – CSICSERKÓ VÁROSRÉSZ

81. § A városrész határait képezi a rendelet 10. sz. függelékében lehatárolt terület

## 15. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET / 14. sz. táblázat

1	A	B	C	D		E	F	G	H	I
	Övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható új telek legkisebb szélessége* (m)	Kialakítható új telek legkisebb mélysége* (m)	Beépíthető telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatt az építés mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb értéke (m)	
9	Má/7	SZ	50.000	100	150	50.000	0,1 %, de max. 60m <sup>2</sup>	0,0	3,5	

\* változó szélesség/mélység esetén átlagméretet kell számítani a minimálisan 25,0 m szélességű telekmérettől átlagolva.

## SZÉSZ egyéb vonatkozó rendelkezései

## 9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

9. § (1) Az önkormányzat településrendezési szerződést köthet egyes városfejlesztési célok megvalósítása érdekében, különösen a SZT-en rögzítettek szerinti közterület-alakítási terv elkészítésére, valamint a településszerkezeti tervben meghatározott cél érdekében szükséges településrendezési eszközök kidolgozására

...

## 13. A KÖZTERÜLETEKEN ELHELYEZHETŐ ÉPÍTMÉNYEKRE ÉS ÉPÍTMÉNYNEK NEM MINŐSÜLŐ KÖZTÁRGYAKRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

(8) Előkerttel rendelkező épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszintje közötti magasságkülönbség áthidalását a telken belül kell kialakítani. Közterületen lépcsős gyalogos út kivételével tilos elhelyezni a telek megközelítésére szolgáló lépcsőt.

...

## 17. A TÁJKÉP ÉS A TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELMEINEK ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSE

18. § (1) A SZT-en megjelölt kilátóhelyek:

...

g) Izbég – Csicserkó Vasvári Pál u.,

...

## 35. BEÉPÍTÉSRE, ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

36. § (1) Új építmény létesítése, meglévő épület bővítése, rendeltetés váltása az adott övezetben a beépítés mértékéig lehetséges, ha

a) a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel, és

b) városképi illeszkedés biztosított, és

c) a közműellátás az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított, vagy a beavatkozással egyidejűleg kialakul.

...

(5) Melléképület elhelyezésére vonatkozó szabályok – eltérő övezeti, vagy építési övezeti előírás hiányában

- a) csak a főépület létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető,
- b) bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telken megengedett beépítési mérték 30 %-át,
- c) azoknál az építési telkeknél, melyeknek hátsó telekhatára a vasutak területével (KÖk és KKö/2) határos, a vasútkezelőjének egyetértésével melléképület elhelyezhető teljes telekszélességben a hátsó telekhatárra illesztve, ez esetben a hátsókert mérete 0,0 m,
- d) a hátsókertben a c) pontban megjelölt esetben és a kialakult állapotú környezethez való illeszkedés kivételével nem helyezhető el semmilyen melléképület (különösen mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló),
- e) növényház, fóliasátor,
  - ea) a telekkel szomszédos telekhatártól 3,0 méternél közelebb nem helyezhető el,
  - eb) alapterülete minden esetben beleszámít a telek beépítettségében, ha azok gerincmagassága meghaladja a 4,5 métert,
- f) a melléképítmények közül
  - fa) nagy-létszámú állattartás számára építmény nem helyezhető el,
  - fb) kisállatok részére ól, vagy hozzátartozó állatkifutó – amennyiben az illetékes szakhatóság eseti előírásai nagyobb távolságot nem határoznak meg – az építési helyen belül kizárólag a főépítmény és a hátsókert közötti területen helyezhető el, vagy meglévő melléképülethez csatlakozva úgy létesíthető, hogy a telekhatároktól legalább 3,0-3,0 m-es távolság biztosított legyen,
- g) a nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 60,0 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (6) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein az övezet területi méretének figyelembe vétele mellett és az övezeti előírások, valamint az építési hely betartásával helyezhető el építmény, azonban a különböző övezetek építési paraméterei nem keverhetők.
- (7) A város közigazgatási területén önkormányzati engedély hiányában
  - a) nem helyezhető el lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként, és ilyen jelleggel az elárusítóhelyként sem működtethető,
  - b) nem vonatkozik az a) pontban szereplő rendelkezés
    - ba) a mozgó járműből történő árusításra,
    - bb) a szervezett piaci eseményekre, valamint az alkalmi rendezvények esetére,
    - bc) a Duna vizére vízjogi engedély alapján telepített létesítményekre.
- (8) Mobilház állandó jelleggel csak gazdasági és közintézményt befogadó területen helyezhető el. Egyéb területen a mobilház csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés időtartamára helyezhető el, kizárólag az építéssel összefüggő felvonulási építményként.
- (9) Az épület-, illetve a terepszint alatti gépkocsi tároló megközelítését szolgáló le- és felhajtó rámpa az épület terepszint alatti részeként az építési helyen legfeljebb 4,0 méterrel nyúlhat túl az elő- vagy oldalkertben, azon esetekben, ahol a terepszint alatti építés az építési helyhez rendelt.
- (10) Az épületmagasság számításánál az oromfallyal rendelkező tetőszerkezetű épületeknél oromfalas épületmagassági kedvezmény alkalmazható, vagyis az épületmagasság számításakor a két oromfal felülete elhagyható. A tetőgerince merőleges újabb tetőgerincet képező tetőkiemelés oromfalként nem értelmezhető. A főépület legfeljebb két oromfalára vehető figyelembe kedvezmény, ha azok külön-külön legalább 4,5 méter szélesek, legalább 30 fokos hajlásszögűek és legalább 2,0 méter, és legfeljebb 6,0 méter magasak.

(11) A telek utcavonalra merőleges lejtése esetén az épület

a) lejtő felőli homlokzatának F/L magassági értéke a 3. melléklet paramétertáblázataiban megengedett épületmagasság

aa) legfeljebb 1,3-szorosa, ha legalább 15%-os a lejtés,

ab) legfeljebb 1,5-szöröse, ha legalább 20%-os a lejtés,

b) lejtő felőli homlokzatán – a teraszos beépítést kivéve – a szintszám legfeljebb egy szinttel lehet több, mint az ellenkező homlokzatán lévő.

(12) A telek homlokvonalától számított 10,0 méteres területsávban, ha az eredeti tereplejtés az utcavonaltól kezdődően

a) meghaladja a 10%-ot akkor az előkertben, kizárólag a lejtő felőli oldalon terepszint megváltoztatásával gépkocsi beálló, vagy gépkocsi le- és felhajtó rámpa létesíthető,

b) meghaladja a 20%-ot, vagy a telken belüli terepszint az utcai terepszinthez képest legalább 1,5 méteres szintkülönbséggel kezdődik, akkor az előkert támfalgarázs létesítésére igénybe vehető.

...

(14) Tereprendezés, vagy 1,0 m-t meghaladó terepmozgatással járó építési tevékenység csak úgy végezhető, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízvezetési tulajdonosságait, és ne veszélyeztesse a szomszédos telket, valamint a talaj állékonyságát.

(15) Az épület elhelyezése érdekében történő tereprendezés után az épület terepcsatlakozásához viszonyított végleges bevágás és feltöltés függőlegesen számított legnagyobb eltérése sehol sem haladhatja meg a 1,5 métert.

(16) Rézsút, illetve támfalat a (13) és (14) bekezdésben foglaltaktól eltérően kialakítani csak a telek előkertjének közterület felőli 10 méteres sávjában lehet a biztonságos telekre való bejutás és a csapadékvíz elvezetés biztosítása érdekében.

(17) Támfalak és támfalépitmények építésével kapcsolatos rendelkezések:

a) a kialakult domborzati adottságokat óvni kell, azt támfalépitéssel megváltoztatni csak indokolt esetben és mértékben, az építmény elhelyezési, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet,

b) amennyiben a terep eredeti lejtése szükségessé teszi támfal kialakítását,

ba) a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcsők, támfalak magassága sehol sem haladhatja meg a csatlakozó terephez képest a 2,0 m-t,

bb) telken belül a magassági eltéréseket szükség esetén teraszos terep és támfal-kialakítással lehet rendezni,

bc) teraszos kialakításnál a támfalak közötti minimális távolság oldalirányban legalább 1,2 m,

c) ha a telek utca menti határvonalán a közterületi út bevágásban van és a telek rendezett terepszintjének csatlakozásánál a magassági különbség nagyobb 3,0 m-nél, akkor a közterület felőli járdaszinttől mért támfalmagasság legfeljebb 2,0 m lehet; további magassági különbséget teraszos terepalakítással, vagy legfeljebb 1:4-es rézsúvvel kell biztosítani,

d) a telek oldalsó és hátsó határánál szükséges támfalak a b) pontban ismertetett méretben és kialakítással létesíthetők,

e) a támfalak létesítése esetén a felszíni vízvezetést megfelelő eszközökkel – például támfal tetején folyókával – kell biztosítani, melyeket vízvezető árokba, vagy ciszternába kell bekötni a saját ingatlanon belül,

f) a támfalak, illetve támfalépitmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell; a támfal tetején annak mellvédként kialakított magassági meghosszabbítása tömör formában legfeljebb 1,1 m-rel lehet magasabb, mint a terep lejtő felőli felső csatlakozása,

..

h) a támfal létesítésekor a meglévő értékes fás növényzet megóvását szem előtt kell tartani,

i) a támfalépitmények - a bejárat kivételével - teljes terjedelmében a terepszint alá kell kerülnie, kivéve saroktelek esetét, ahol a bejárat oldalán kívül még egy oldal a terep meredekségének figyelembe vételével részben kiemelkedhet a környező terepből.

...

(20) Kerítés – eltérő övezeti előírás hiányában –

a) valamennyi telekhatáron legfeljebb 1,8 méter magas lehet, vagy

b) ha a kialakult terepszint változása miatt támfal építése szükséges, akkor a közterületi határon a közterületi oldalról mért támfal és kerítés együttes magassága legfeljebb 2,5 méter lehet, kivéve a 48. § (9) bekezdés esetét.

...

(22) Ahol a telekhatáron, vagy azt kísérően az elő- oldal és hátsó kerten belül a kerítés élő sövényből létesül, annak magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert. Ha az építési helyen belül létesül a kerítéshatású élő sövény, annak magassága nem haladhatja meg a megengedett beépítési magasságot.

(23) Terepszint-alatti beépítési mérték számításakor figyelembe kell venni az épület alatti pincszintet, az épületen túlnyúló pincszintet, valamint az épülettől függetlenül létesített terepszint alatti építmény bruttó alapterületét.

(24) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája az előkertben is elhelyezhető.

(25) A SZT-en az építési telken jelölt „megtartandó, vagy kialakítandó zöldfelületen”, a kialakult fás szárú növényzettel fedett területrészen építési tevékenységet folytatni csak a 37. § (14) bekezdésében foglaltak szerint lehet.

### 36. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

...

37.§ (12) Szabadon álló beépítési mód esetén a fő- és melléképületre is vonatkozik a szabadon álló elhelyezés.

### 37. AZ ÉPÍTÉSI HELY, AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

38. § (1) A nem kialakult beépítésű telektömbben, vagy utca szakaszon lévő telken az építési hely megállapítása során a SZT-en feltüntetett építési helyet, építési határvonalat, annak hiányában az övezeti előírásokat, övezeti előírás hiányában a (2)-(10) bekezdés általános előírásait kell figyelembe venni.

(2) Az építési hely a mindenkori telekhatárhoz értelmezendő, a telekhatárok változása esetén az övezetben előírt, vagy ábrázolt elő-, oldal- és hátsókerti távolságokat az aktuális telekosztáshoz igazítva kell alkalmazni.

...

38.§ (6) 69Az előkert legkisebb mérete az övezeti előírások, vagy a SZT egyéb rendelkezésének hiányában

- a) 5,0 m, vagy a beépített szomszédos telkekhez illeszkedő lehet,
- b) 3,0 m lehet, ha 15,0 m-nél kevesebb a közterülettől mért telekmélység, vagy ha a telek közterületi határától mért 5,0 m-es sávjában a terep meredeksége meghaladja a 10%-ot,
- c) 0,0 m-ig csökkenhet, ha a telek közterülettől induló meredeksége meghaladja a 15%-ot és az érintett közterületi szélesség eléri legalább a 12,0 métert.

...

(10) Az előkert és az oldalkert méretén belül építmény jelen rendeletben rögzített esetekben és feltételekkel helyezhető el. Támfalgarázs előkertben a 36. § (13) bekezdése szerint építhető.

...

#### 44. VEGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

45. § (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.

(2) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.

...

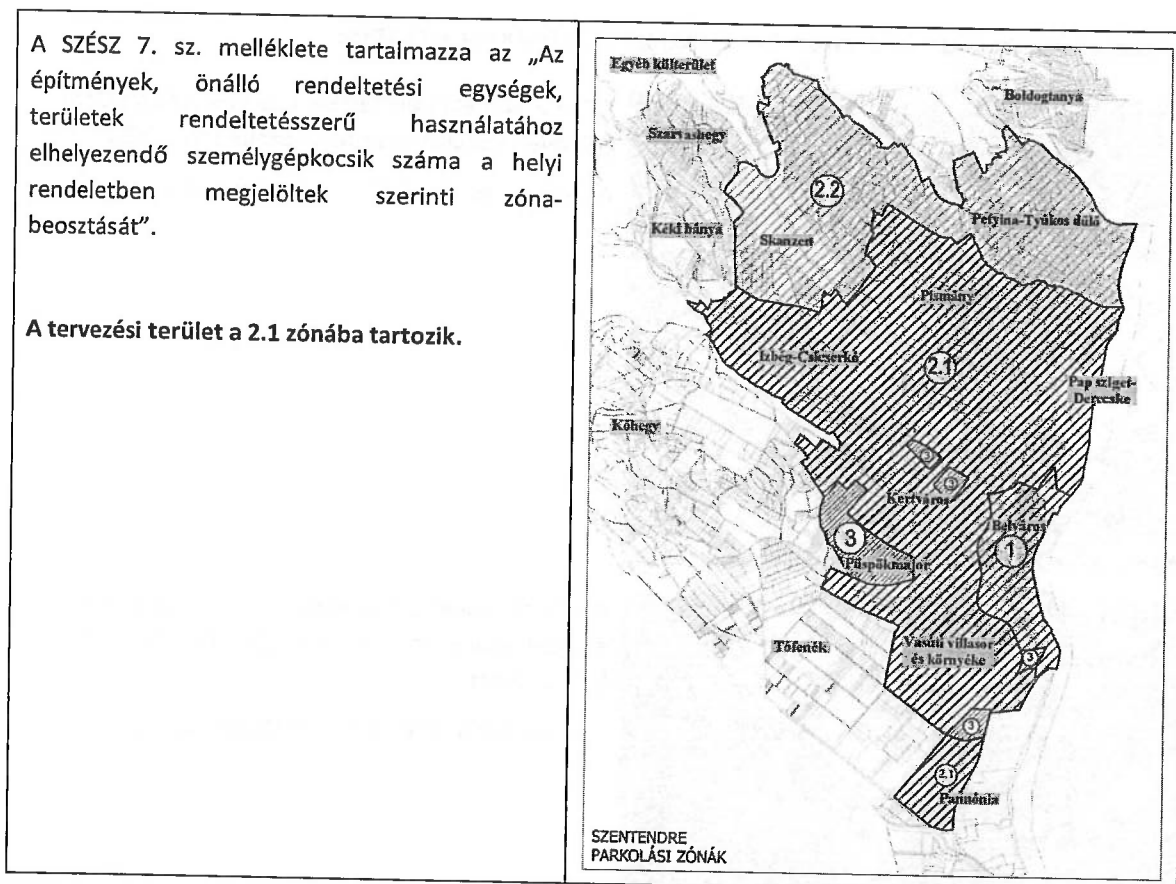
#### SZÉSZ gépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezései

##### 38. A GÉPJÁRMŰVEK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSÉRE ÉS A PARKOLÓK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

39. § (1) A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetészerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületeket – az önkormányzattal megkötött eltérő megállapodás kivételével - telken belül kell biztosítani, melyek helyileg megállapított és differenciált mértékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

(2) Telkek rendeltetéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség biztosításakor figyelembe vehető egyes parkolók igénybevételenek különidejűsége. A különidejű használatra figyelembe vehető a már kialakított közterületi parkoló, vagy közhasználatú építmény parkolója, az 500 méteren belül megvalósuló önkormányzati tulajdonú, vagy közhasználatú építmények parkolási igényeinek biztosítására. A különidejűség fennállását igazolni kell, melynek során legalább egy héten keresztül, naponta a reggeli, napközbeni és az esti mértékadó időszakokban parkolás-felvételt kell készíteni, és azt megfelelő módon dokumentálni.

(3) A telken belüli gépjármű elhelyezésre szolgáló, parkoló területet, a gépjármű-elhelyezés szempontjából figyelembe vett telekrészt a zöldfelület számításánál burkolatától függetlenül figyelmen kívül kell hagyni.



A SZÉSZ 6. melléklet tartalmazza „Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik száma”-t.

Az „Átmeneti zóna 1. területén – a térképen 2.1. jelű parkolási zóna – Vt és Vi övezetekben 1 db gépjárművet kell elhelyezni

- Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 30 m<sup>2</sup> -e után
- Kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett 8 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.

SZENTENDRE VÁROS TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYVE (TAK) ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE (TKR)



A TKR 2. sz. melléklete tartalmazza a helyi és országos műemléki védelem alatt területek lehatárolását.  
A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.



A TKR meghatározta a településképet meghatározó és helyi védelem alatt álló területek karakter szerinti lehatárolását.  
A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.



A TKR meghatározta a településképi szempontból vizsgálendő területeket.  
A tervezési területet a lehatárolás nem érinti.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE ELŐÍRÁSAI

A Tkr a III. fejezete tartalmazza a településképi követelményeket.

*12. A helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények*



23. § (1) E rendelet 3. mellékletében meghatározott, helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (a továbbiakban: egyéb területek) az építmények anyaghasználatára – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi (2)-(7) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

(2) A falfelületek felületképzése nem készülhet természetes anyagtól (téglától, természetes kőtől, fától vagy vakolattól) eltérő anyagból.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a helyre jellemző, természetes anyagú kőtől eltérő kőburkolat.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható a természetes égetett agyagtégláktól eltérő téglá.

(5) Új tetőzet építése esetén a 15 foknál nagyobb hajlásszögű magastetők és ereszcserépesítők tetőfedése nem lehet:

a) égetett agyagcseréptől, vagy ahhoz hasonló megjelenésű betoncseréptől eltérő cserépfedés,  
b) fényes felületű fedés,

c) harsány megjelenésű fedés, vagy

d) a táji karakterbe nem illő anyagú fedés.

(6) Lapos, vagy 15 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető esetén a tetőfelületek legalább 40%-án zöldtetőtől eltérő tetőzetet nem lehet kialakítani. A fennmaradó tetőfelületet nem lehet csillagó, harsány megjelenésű anyaggal fedni.

(7) Kerítés nem építhető természetes anyagtól (kő, téglá, fa, deszkázat, fém, fémháló, drótfonat) eltérő anyaghasználattal. Mezőgazdasági, erdő és természetközeli övezetű területeken a kerítés anyaga nem térhet el a faanyagú karám jellegű, vagy faoszlopos, fémhálós vadvédelmi kerítéstől.

...

23. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak és egyéb műszaki berendezések elhelyezése

62. § (4) Egyéb területen villamos elosztóhálózat, valamint elektronikus hírközlési hálózat föld feletti építményei nem létesülhetnek természetes fa anyagú oszloptól eltérő anyaghasználattal. Egyéb területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

63. § (1) Gáznyomás-szabályozó, mérőóra a telek elő-, és oldalkertjében, az épület közterületre néző homlokzatán takartan, álcázott megoldással, vagy a közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.

(6) Az épületek homlokzatára szerelt bárminemű vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét – a kezelhetőség biztosításával – az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, valamint a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és a dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani.

## Táji és természeti adottságok vizsgálata

### TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A tervezési terület természetföldrajzi tekintetben az Észak-Magyarországi középhegység vonulatának része, azon belül a Visegrádi-hegység kistáj részét képezi. A tervezési terület Szentendre város magasabban fekvő területein fekszik, 147-154,5 méter tszf-i magasságban helyezkedik el, a területen belüli ~7,5 méteres szintkülönbséggel. A Szentendrén előforduló talajtípusok a Duna hordalékanyagain, valamint andeziten, andezittuffán alakultak ki, a tervezési terület környezetében jellemzően löszös üledéken réti csernozjomtalaj alakult ki. Az építkezés során szükséges terepalakítások esetében figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.



Topográfiai térkép a tervezési területről

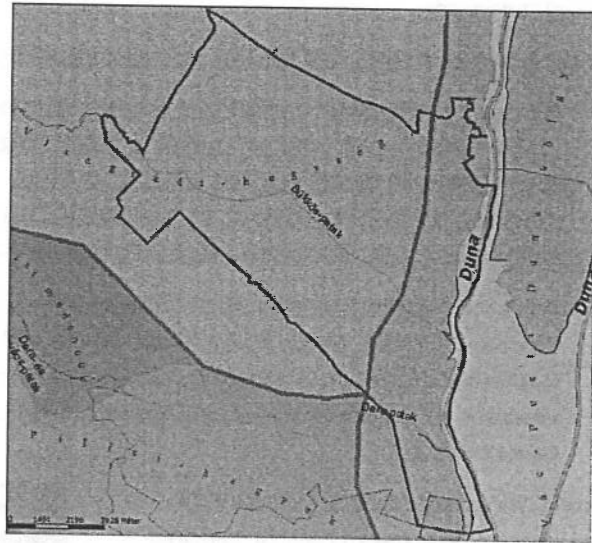
A Izbég-Csicsérko területének elhelyezkedése és a tervezett óvoda területének elhelyezkedése ortofotón



Földrajzi tájak elhelyezkedése Szentendrán

(forrás:

[http://gis.teir.hu/teirgis\\_termeszeti\\_kornyezet/](http://gis.teir.hu/teirgis_termeszeti_kornyezet/))



#### VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

*Országos- és helyi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék*

A tervezési területen belül országosan védett, vagy védelemre tervezett, valamint helyi védett természeti terület, természeti érték, továbbá ex lege védett terület nem található.

Legközelebb a helyi védelem alatt álló Bükkös-patak völgye, medre TT található, mely légvonalban ~180m-re található a tervezési területtől.

*Nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület*

A tervezési terület és annak közvetlen környezete nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, a terület nem része a Natura 2000 területeknek sem.

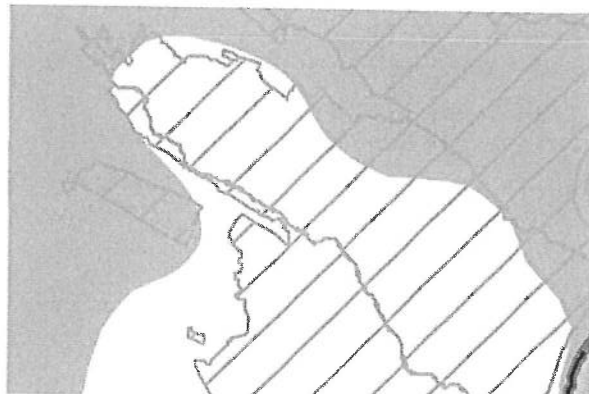
*Ökológiai hálózat*

A tervezési terület nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

*Tájképvédelem*

A tervezési területet nem érinti az OTrT tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési terület tájképi kitétsége azonban nem elhanyagolható. A tervezési területet három oldalról lakóterületek veszik körül, valamint szántóterületek, de a fekvéséből adódóan jól rálátni Pismány településrész lakóterületeiről. A tőle emelkedő domborzatú területek miatt tájba illesztése fontos



Tájképvédelmi terület övezete

**ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A településszerkezeti terv megállapításai a tervezési terület esetében is relevánsak:

Szentendre belterületén a zöldfelületi rendszer kettős képet mutat. A városban jelentős mértékű a kertés, családi házas övezet (ahol jellemzően a telkek, több mint 50%-a zöldfelülettel fedett), így magas a zöldfelületi borítottság, emellett azonban a városi-, illetve a részvárosi zöldfelületek nem képeznek rendszert, hiányoznak a városi-, és a lakóterületi szintű közparkok (a meglévők pedig jellemzően kis kiterjedésűek, ami funkcionális és kondicionáló szerepük betöltése szempontjából nem kedvező.).

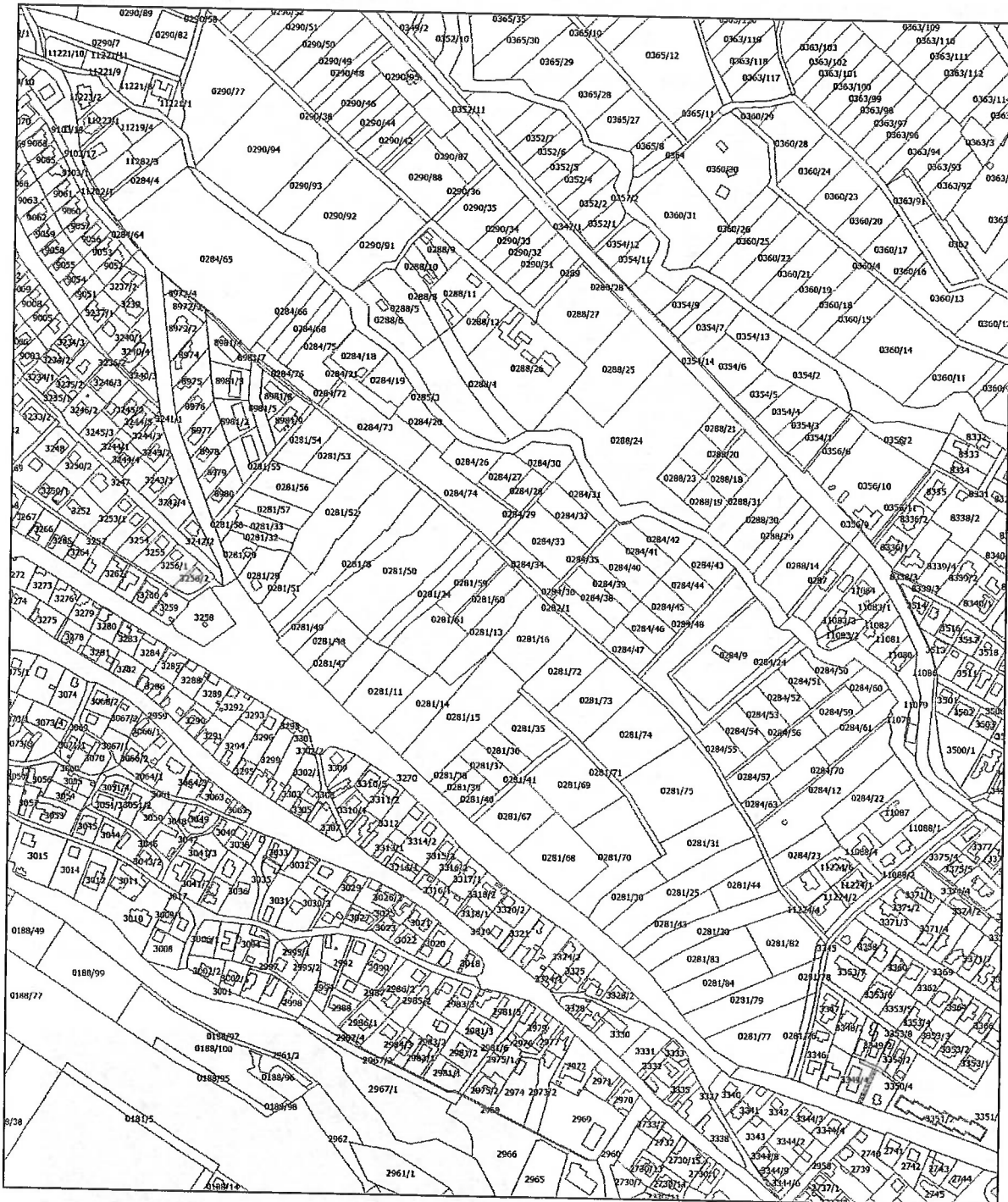
A lineáris, összekötőelemek a közterületeken hiányosak. Az utcák jellemzően szűk keresztmetszetűek, a közművek döntően térszín felett futnak, emiatt ökológiai szempontból fontos, egységes fasorok nem találhatóak a városban. A nagyszámú patak völgy és horhosok zöldfelületi szempontból összekötőelemet képeznek, de jelentős hányaduk (a kisebb, időszakos vízfolyással rendelkezők) ezt a funkciót nem tölti be maradéktalanul.

A Izbég-Csicserkő érintett területén a TSZT Közparkot jelöl ki a Vasvári Pál utca mentén a tervezett összekötő úttól délre, valamint közkertet a Vasvári Pál utca – Kisforrás utca „Y” alakú elágazásánál a 3270 hrsz-ú telek területén.



## Az épített környezet vizsgálata

### INGATLANNYLIVÁNTARTÁSI ADATOK

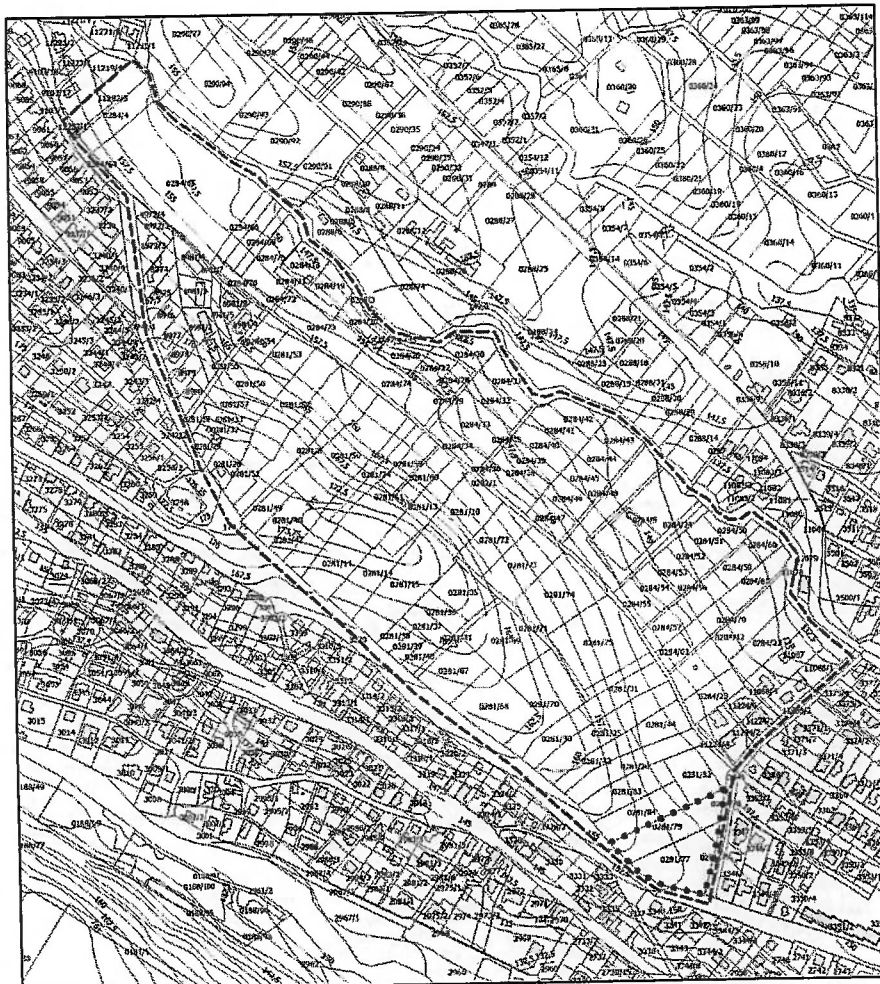


A tervezési alaptérképet a szabályozási terv módosításának készítéséhez Szentendre város önkormányzata bocsátotta rendelkezésre a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint.

**A TERÜLET ADOTTSÁGAI**

A terület beépítetlen terület. A területet mezőgazdasági célra hasznosítják annak intézményterület övezeti besorolásáig, illetve beépítéséig. A területet régészeti lelőhely, ökológiai hálózat eleme nem érinti. A terület a Duna irányában lejt, a telkek területén mintegy 7,5 m-t.

Délről és nyugatról lakóterületek, északról mezőgazdasági terület határolja.



A vizsgált terület fontosabb adottságai

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A terület ma beépítetlen rét, mezőgazdasági területfelhasználású.

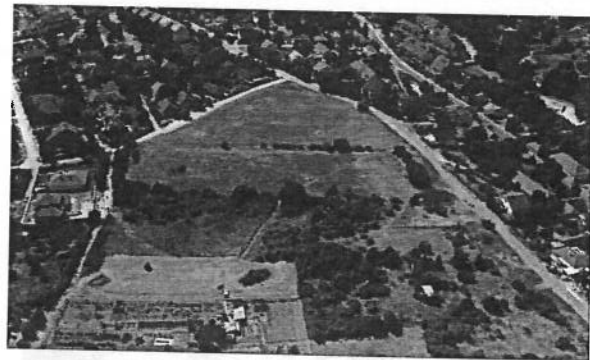
A tervezési terület keleti és nyugati sarka között mintegy 7,5 méter a szintkülönbség.



forrás Google Earth

A Vasvári Pál utca és Fürj utca másik oldalán jellemzően lakóterületek találhatók.

A mezőgazdasági területen a közvetlen szomszédban beépítetlen terület található, északra több telken áll épület, illetve művelt kert.

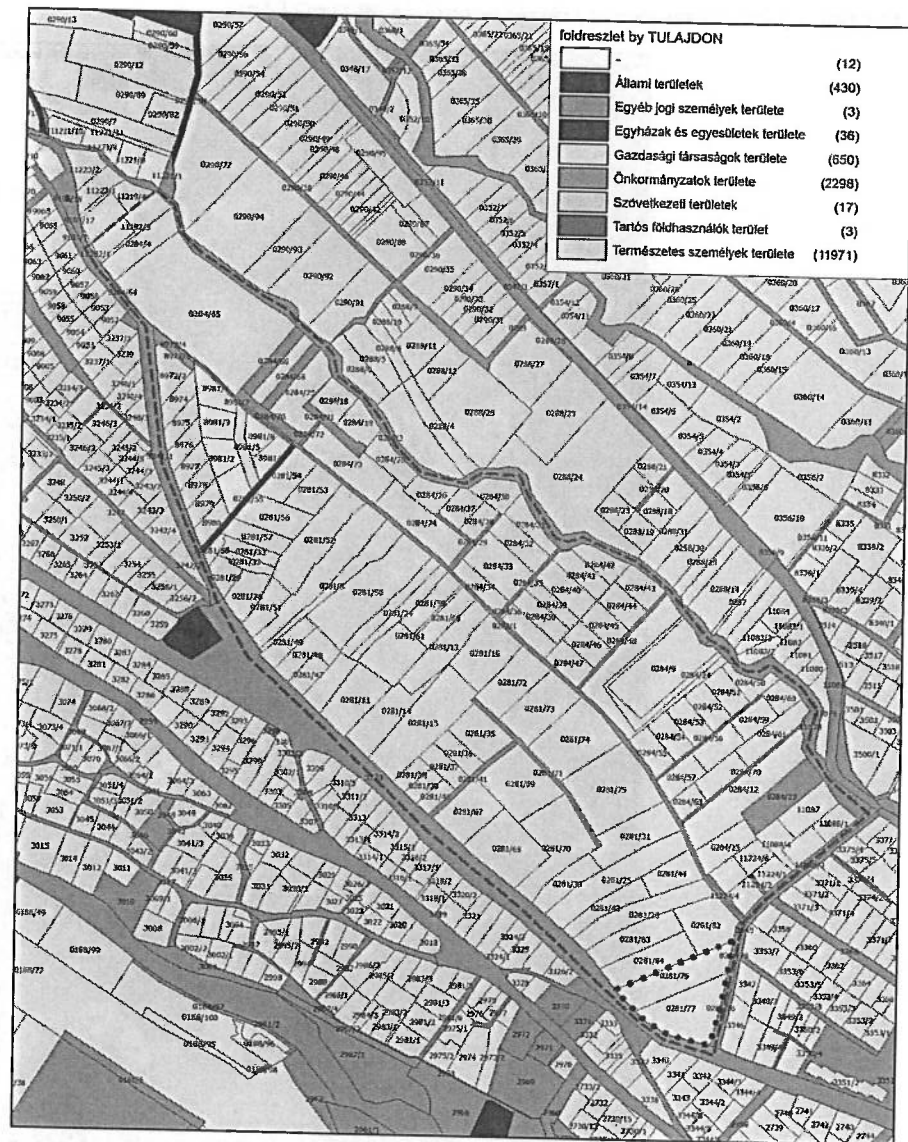


forrás Google Earth

**TULAJDONI VISZONYOK**

A tulajdoni adatokat feldolgozása a földhivatali adatállomány alapján történt.

A terület közterületi nagyrészt önkormányzati tulajdonban vannak, egy telek állami tulajdon. A módosítással érintett terület magántulajdonban van.



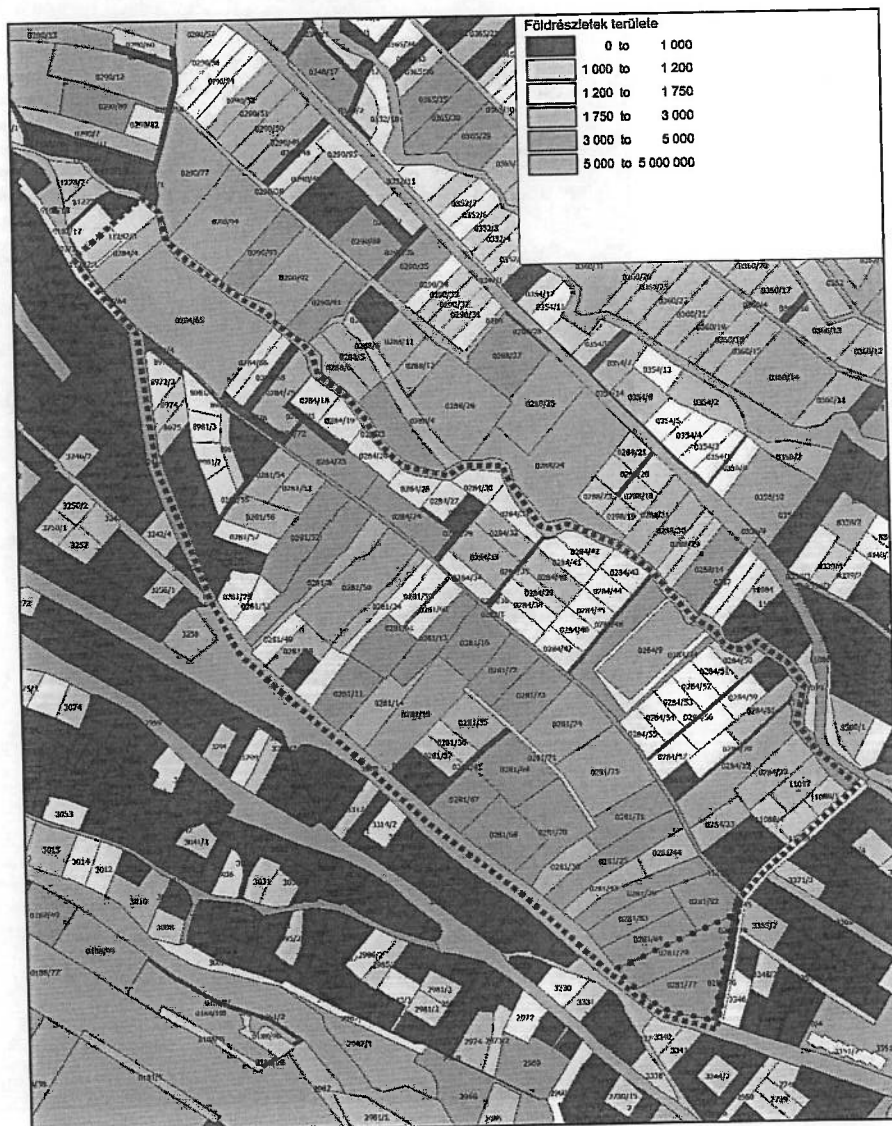


Önkormányzati tulajdonú közterületek, utak a tervezett óvoda telkének környezetében

A határoló közterületek, a Vasvári Pál utca és a Fürj utca önkormányzati tulajdonban van.

**TELEKMORFOLÓGIA**

A tervezési területen a telkek részének területe 3000 m2 körüli.

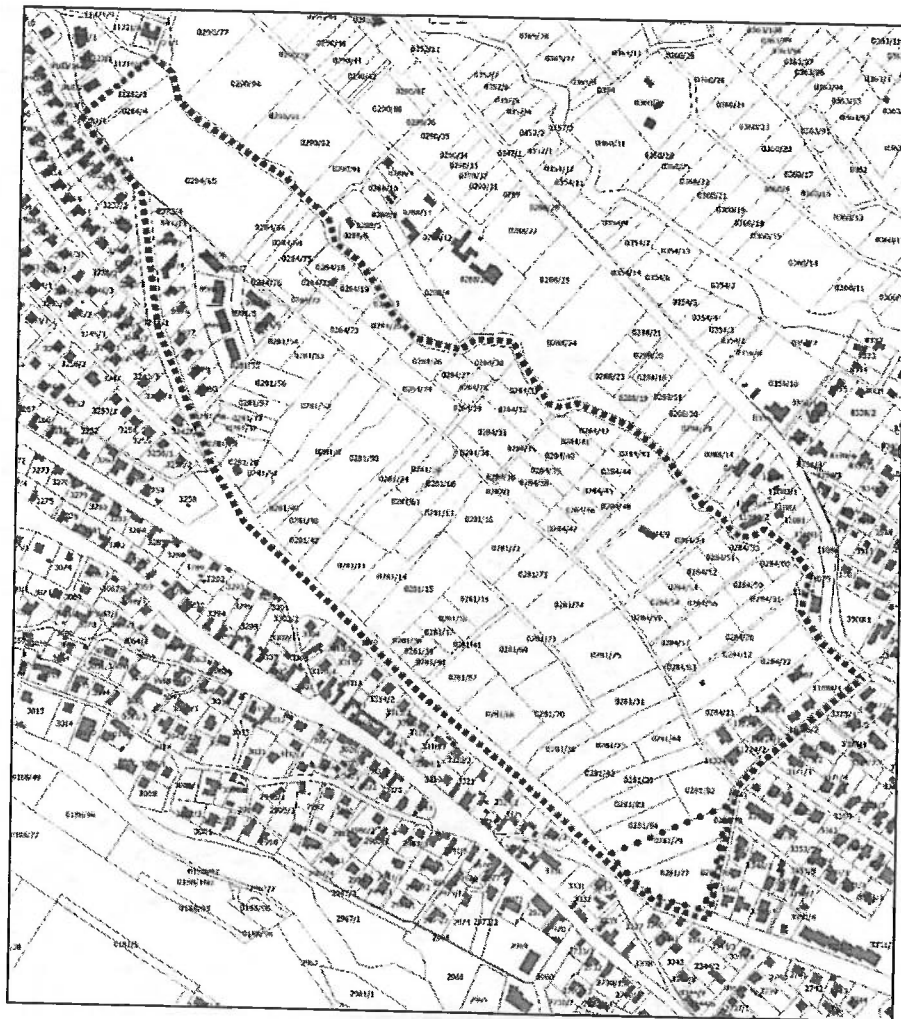




MORFOLÓGIA

Izbég-Csicserkó érintett területének nagy része beépítetlen, a tervezett óvoda telkei jelenleg szintén beépítetlenek.

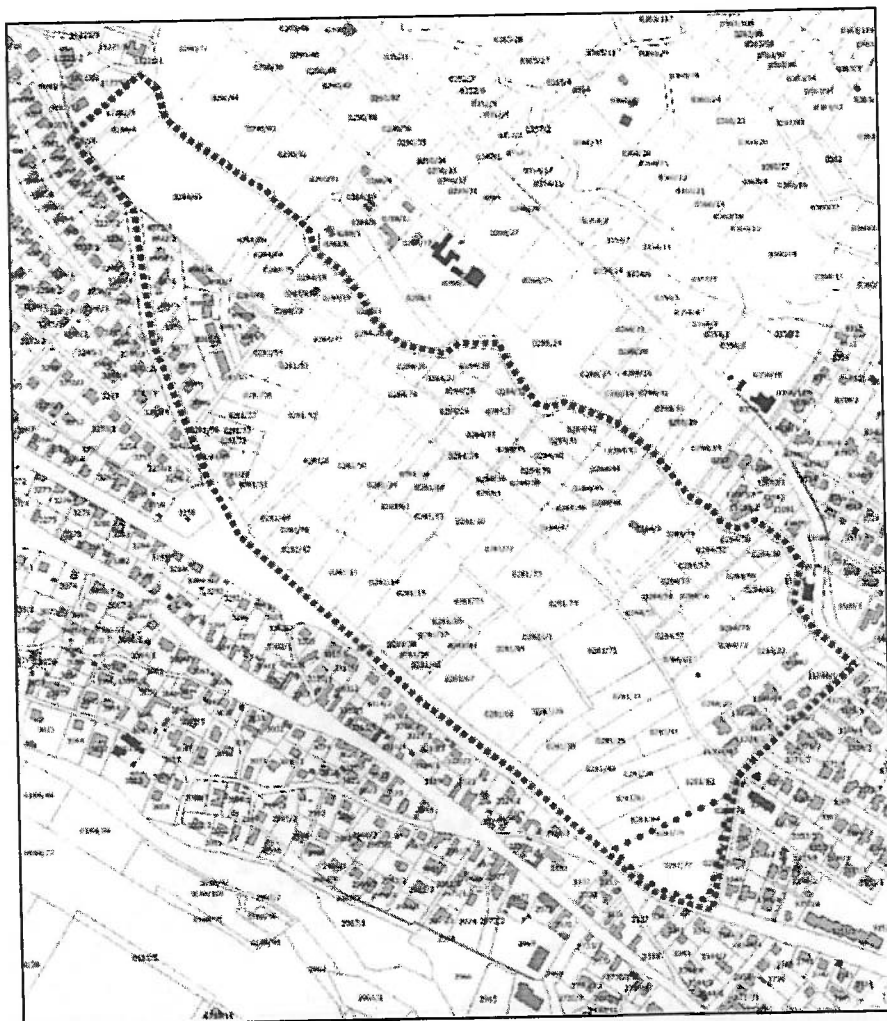
A telkek környezetében többnyire lakóépületek vannak, jellemzően földszint+ tetőtér beépítéses kialakításúak, magastetősek.



AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

Izbég-Csicserkő érintett területének nagy része beépítetlen, a tervezett óvoda telkei jelenleg szintén beépítetlenek.

A telkek környezetében többnyire lakóépületek vannak, jellemzően földszint+ tetőtér beépítéses kialakításúak, magastetősek.



A légifotóról megállapítható, hogy a jelenlegi mezőgazdasági terület néhány telke beépített.

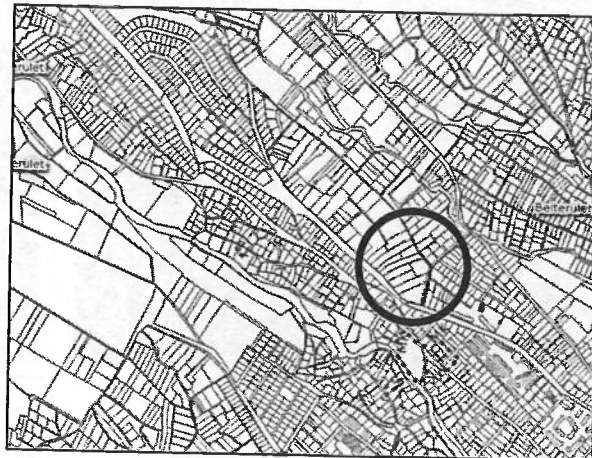


**AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI**

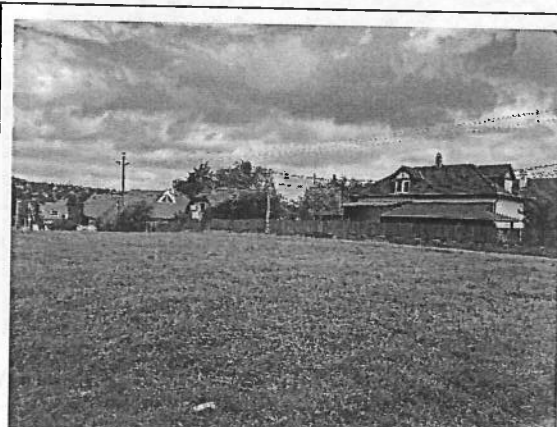
Sem a tervezett óvoda területét, sem Izbég-Csicserkő lehatárolt területét nem érinti régészeti lelőhely.

A telkeken műemlék, műemlékegyüttes, valamint helyi védett épület nem található.

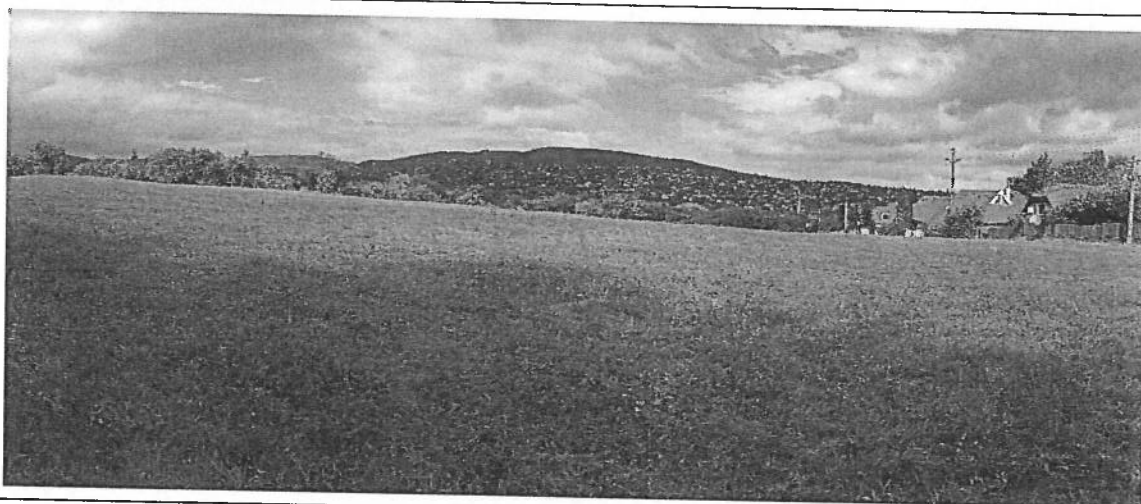
A telkeket műemléki környezet nem érinti.





**FOTÓK A TERÜLETRŐL ÉS KÖRNYÉKÉRŐL**



Tervezési terület a Vasvári Pál utca felől, háttérben a Fürj utca lakóépületei



Tervezési terület kilátással Pismányra

	
<p>Tervezési terület észak-nyugati felőli része</p>	<p>Tervezési terület a Fűrj utca felől nézve</p>
	
<p>Vasvári Pál utca</p>	<p>Vasvári Pál utca menti beépült lakóterület</p>

## Közlekedési vizsgálat

A közlekedési munkarészben az útkategóriák meghatározását, valamint a javasolt közúti elemek tervezését, paramétereinek kialakítását az e-UT 03.01.11 (ÚT-2-1.201:2008) számú, „Közutak tervezése (KTSZ)” című Útügyi Műszaki Előírásban, a csomópontok tervezését az e-UT 03.03.21 (ÚT 2-1.214:2004) számú „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” című Útügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint végeztük el.

A tervezés során betartottuk az e-UT 02.01.41 (ÚT 2-1.218:2003.) számú, a településrendezési tervek alátámasztó közlekedési munkarészeinek tartalmára vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás rendelkezéseit.

### HELYZETFELTÁRÁS

A Szabályozási Terv módosításának célja Szentendre Izbég városrészében egy új óvoda építési feltételeinek meghatározása. A szabályozási terv módosításának előzményeként elkészült egy Telepítési Tanulmányterv, az abban foglaltak alapján történik a szabályozás. A tervezés során a Megbízónktól kapott adatszolgáltatások alapján dolgoztunk.

Szentendrén, Izbég fejlődő területén, a városközponttól kb. 1,5 km távolságban új óvoda építése tervezett a Vasvári Pál utca és a Fűrj utca sarkán. Az óvoda 6 csoportos lesz, melegítőkonyhával, tornaszobával, közösségi térrel. A háromszög alakú tervezési területet két oldalról kertvárosi lakóterületek határolják.

A szabályozási terv módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv közlekedési alátámasztó munkarésze átfogóan vizsgálta a tervezett intézmény megközelíthetőségét, mind közúton, mind közösségi közlekedéssel, valamint előre becsüli a funkciók betelepülésének közlekedési hatásait. Külön figyelemmel kezeli a fenntartható közlekedési módokkal való elérés lehetőségeit (közösségi közlekedés, kerékpározás, gyaloglás),



K-1. Átnézeti helyszínrajz

**HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK****KÖZÚTI KAPCSOLATOK**

Közlekedési szempontból a tervezési terület közúton jól megközelíthető helyszínen található, a város két gyűjtőútjának találkozásánál. Szentendre topográfiájából adódó speciális közúti hálózatának gerince a városközponton is áthaladó 11. sz. főút átkelési szakasza, amely jelentős forgalmat visel, amelyről nyugati irányba indulnak ki a térségi kapcsolatokat biztosító országos mellékutak és a városi lakóterületeket feltáró gyűjtő-, illetve kiszolgáló utak. Az úthálózatból nagyon hiányoznak a sugárirányú útszakaszokat összekötő, észak-déli irányú útszakaszok (gyűrű irányú utak).

A háromszög alakú tervezési terület (óvoda ingatlan) két fontos sugárirányú út, a Sztaravodai út és a Szentlászlói út által bezárt területen, a velük párhuzamos Vasvári Pál utca és a Vasvári Pál utcát a Sztaravodai úttal összekötő Fürj utca sarkán helyezkedik el. A két országos úthálózati elem útszakasz közelségéből adódóan nem csupán a városi, de a térségi kapcsolatok is jók a tervezési területen. Ugyanakkor nincs túl közel egyik országos mellékúthoz sem, így a közúti forgalom eredő káros hatásai nem érzékelhetők.

**Megközelítő főúthálózati elemek**

- 11. sz. (Budapest – Esztergom - Tát) országos II. rendű főút: nem csupán a térségi kapcsolatokat, de a város belső forgalmának jelentős részét is befogadja, a legnagyobb forgalmú útszakasz a városban, terhelése forgalmi kapacitáshatárához közeli. Átlagos napi forgalom: ÁNF=42.900 jármű/nap a Sztaravodai úttól délre, 22.860 jármű/nap attól északra eső szakaszon. Útkategória: B.III.a.C.
- 1116. j. Szentendre – Visegrád összekötő út (Szentlászlói út): országos mellékút, amely a Pilis hegységet keresztezve éri el a 11. sz. főút Visegrád és Dömös között haladó Duna menti szakaszát. Átlagos napi forgalom: ÁNF= 3460 jármű/nap. Városon belül haladó szakasza szűk szabályozási szélességgel, 2x1 forgalmi sávval és keskeny járdákkal kiépített. Az izbégi lakóterület, a Vasvári lakótelep és a városközpont közúti kapcsolataként üzemel. Útkategória: B.IV.b.C.
- 11112. j. Szentendre – Paprét bekötőút (Sztaravodai út): országos mellékút, amely a 11. sz. főúttól indul és Szarvashegy térségében csatlakozik a Szentlászlói út külterületi szakaszához. Átlagos napi forgalom: ÁNF= 2751 jármű/nap. A Skanzen és Szarvashegy közúti kapcsolatát biztosítja a városközponttal. Útkategória: B.IV.b.C.

Ezekről a városi főutakról a két gyűjtőúton: a Vasvári Pál utcán és a Fürj utcán át lehet eljutni a tervezett óvodához mind a térségből, mind a városból érkezőknek.

**GYORSFORGALMI ÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK**

A tervezési területhez legközelebb eső gyorsforgalmi útszakasz az M0 autóút, ahonnan a közvetlen országos közúti kapcsolatokat biztosító autópályák és autóutak is elérhetők. Az M0 autóút jelenleg a 11. sz. főúti kapcsolatig (Megyeri híd budai hídfőjénél) kiépített, így a Szentendrén áthaladó országos főút (a városi úthálózat érintett elemein keresztül) előnyös országos és térségi közúti kapcsolatot jelent a tervezéssel érintett terület számára.

FORGALMI TERHELÉS

Az alábbi táblázatok a tervezési területen közelében áthaladó országos úthálózati elemek átlagos napi forgalmát (ÁNF) mutatja. (Az adatok az országos közúthálózatot kezelő Magyar Közút Nonprofit Zrt. által 2020. évre közzétett adatbázisából származnak.)

1116. j. (Szentendre-Visegrád) összekötő út

(0+000– 4+941 km szelvények között)

Szgj/m	Kistgj/m	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jármű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2803	421	59	2	21	22	1	1	0	62	104	3	3492

11112. j. (Szentendre-Papréti) bekötő út

(0+000– 4+681 km szelvények között)

Szgj/m	Kistgj/m	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jármű	ÁNF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
2184	207	32	2	68	27	3	4	0	37	23	1	2771

KÖTÖTTPÁLYÁS KAPCSOLATOK

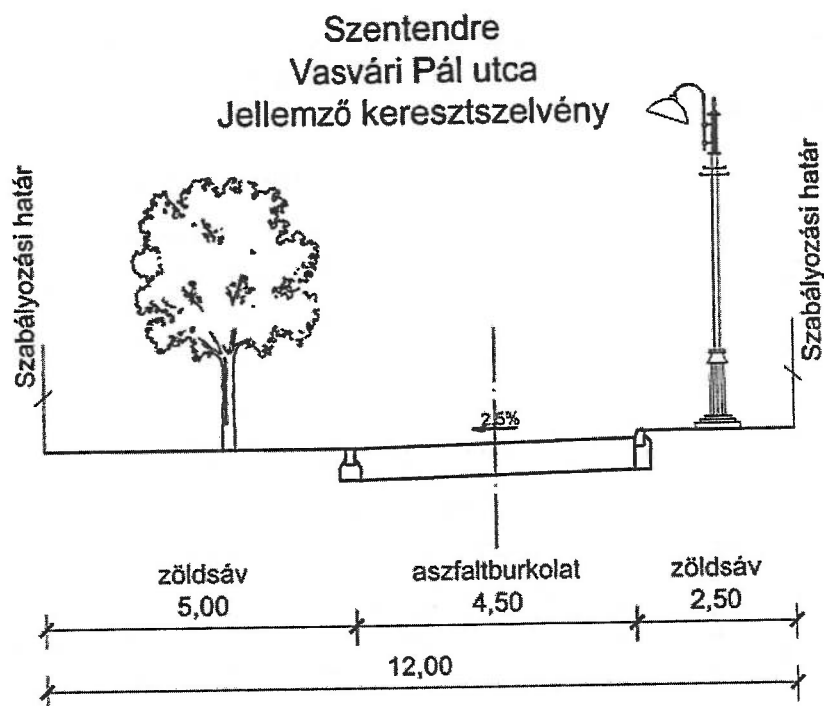
Szentendrét egyetlen kötöttpályás nyomvonal érinti, a H5 HÉV-vonal, amely a fővárosi Batthyányi tér és Szentendre végállomás között szállítja az utasokat, csúcsidőben 1520 perces követési idővel. A tervezési területtől a HÉV-végállomás kb. 2,3 km távolságban (jóval gyaloglási távolságon túl) helyezkedik el.

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A városban jelentős a közúti közlekedés aránya. Várhatóan a tervezett óvodához is inkább gépjárművel hozzák majd a gyerekeket a szülők, így a meglévő és az esetlegesen kiépítendő úthálózati elemek szerepét vizsgálni szükséges.

Helyi közúthálózat:

- Vasvári Pál utca:  
helyi gyűjtőút, amely a Sztaravodai út és Izbég lakóterületei között közvetlen közúti kapcsolatot biztosít. Az utca keleti szakaszán kisvárosi, később kertvárosi lakóterületen halad keresztül, aszfaltburkolattal, egyoldali járdával kiépítve. A Templom utca és a Fürj utca között a gyűjtőút közterülete keskenyebbé válik és megszűnik a járda. A tervezési terület előtt, hosszabb szakaszon még aszfaltburkolat halad, majd kiépítetlen, zúzott kővel szórt útszakasz halad tovább Izbég irányába. Az óvoda telke előtt az útszakasz közterületi szélessége 11,5 és 15 m között változik, zöld sávok határolják. Az útburkolat egyik oldalát kiemelt szegély sor, másik oldalát süllyesztett szegély sor támasztja meg. A kövilágítási oszlopok a tervezési terület mentén helyezkednek el. Vízelvezetésnek nincs nyoma, sem zárt csapadéksatorna, sem nyílt árok nem található a területen.  
Útkategória: B.V.c.C.



K-2. Jellemző keresztmetszvény

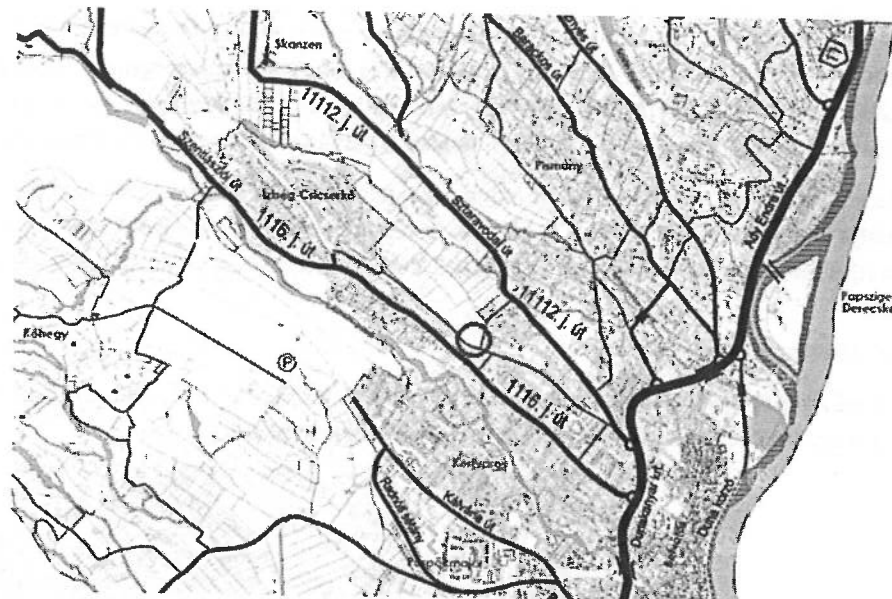
- Fürj utca

A Sztaravodai utat és a Vasvári Pál utcát összekötő gyűjtőúti nyomvonal, amely 150 m hosszon (az országos mellékúthoz kapcsolódó szakaszán) aszfaltburkolattal és egyoldali járdával kiépített, de a tervezési terület mellett futó szakaszán csak zúzott kővel stabilizált földút halad. Közvilágítási oszlopok a már beépített oldalon találhatóak. Útkategória: B.V.c.C.

**Forgalmi rend, forgalomtechnika:** mind a Vasvári Pál utca, mind a Fürj utca érintett szakaszán 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben. Jelenleg a két út kereszteződésében nincsenek közúti jelzőtáblák elhelyezve, de az óvoda (és az általa vonzott forgalom) megjelenésekor a forgalomirányítás módját javasoljuk megváltoztatni és a geometriai kialakításnak megfelelően a Vasvári Pál utca kiépített szakaszán érkező forgalom számára elsőbbséget biztosítani.

Mivel az érintett útszakaszokon főleg helyi forgalom bonyolódik, előre becsülhető, hogy a meglévő közlekedési hálózat alkalmas többlet-forgalom befogadására. A fenntartható közlekedési módok (különösen a gyalogosforgalom) elsőbbségét biztosítani szükséges.



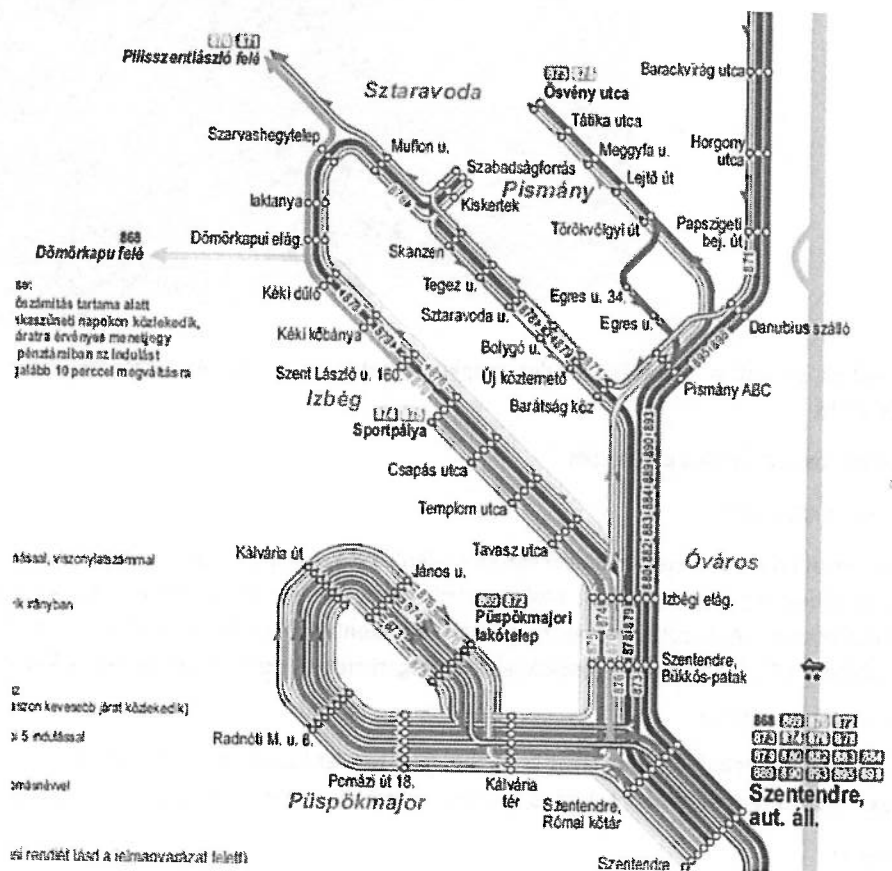


K-3. Meglévő úthálózat

**Közösségi Közlekedés**

**Közúti Közösségi Közlekedés**

A tervezési területhez legközelebb az országos mellékutakon haladnak a terület közösségi közlekedési ellátottságát biztosító menetrendszerinti autóbuszjáratok.



K-4. Városi buszjáratok nyomvonala

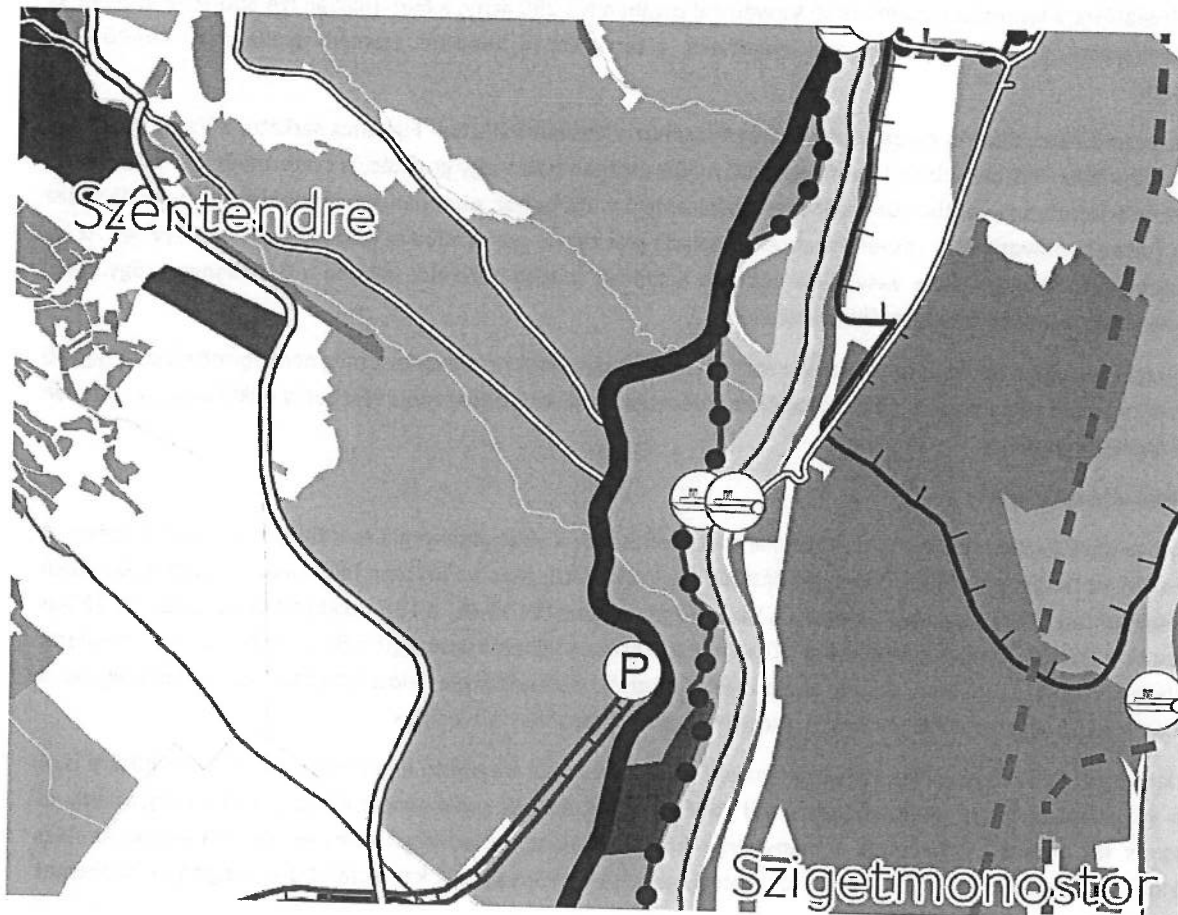


A tervezési terület közelében jelenleg lakóingatlanok található, közforgalmat vonzó létesítmények nincsenek, így a közterületi parkolás nem igényelt és nem jellemző.

#### FELSŐBB RENDŰ TERVEKBEN MEGJELENŐ NYOMVONALAK

Budapest Főváros Agglomerációjának Szerkezeti Terve

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a tervezési terület környezetében nem tartalmaz tervezett infrastruktúra-fejlesztéseket.



K-6. Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, részlet

## Közművesítés vizsgálata

### KÖZMŰELLÁTÁS HELYZETÉRTÉKELÉSE

Szentendre Izbég-Csicszerko városrész jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, beépítetlen területén, a 0281/45 és 0281/46 hrsz-ú telkeken, azok összevonását követően 6 csoportos óvoda és közösségi ház elhelyezését tervezik. A két telek jelenleg közműellátással nem rendelkezik, de beépített környezetének telkei számára a teljes közműellátás biztosított. A területet nyugati irányból határoló Vasvári Pál utcában és dél, dél-nyugati irányban határoló Fürj utcában kiépített közüzemű víz, szennyvízcsatorna, földgáz és villamosenergia hálózatok haladnak, továbbá hírközlési vezetékek.

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy déli és dél-dél-keleti irányba lejt, a telek észak-nyugati és dél-keleti sarka közötti szintkülönbség megközelíti az 4 m-t, 154,5-150,5 mBf közötti.

A közművek vizsgálata a tervezett területet is magába foglaló településrendezési eszközök és az E-közmű felhasználásával készült.

A terület tervezett új területhasznosítási funkciójának ellátásához a beépített környezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően, a környezetvédelmi igények és a komfortos körülmény biztosításához a teljes közműellátás megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, közcatornás szennyvízelvezetést, villamosenergia ellátást, földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetésének megoldását. A teljes közműellátáshoz szükséges hálózatfejlesztés közművenként szakági engedélyes terv alapján létesülhet.

#### VÍZKÖZMŰ ELLÁTÁS

A vízellátásra a tervezési terület menti Vasvári Pál utcában NÁ 250 acny, a Fürj utcában NÁ 300 acny vezeték áll rendelkezésre, jelenlegi nyomvonalán megőrizve, a tervezett új beépítés számára csatlakozási lehetőséget biztosít.

A szennyvíz közcatornás elvezetésének megoldásához a Vasvári Pál utca- Fürj utca sarkától a Vasvári Pál utca nyugati oldalán két telek bekötése megoldott. A Fürj utcában halad egy gravitációs csatorna észak, észak-keleti irányba a Sztaravoda utcában üzemelő szennyvízátelőmítő műtárgyhoz, ahonnan nyomóvezetékekkel nyomják vissza a Fürj utca nyomvonalán a Vasvári Pál utcában haladó gravitációs csatornába az összegyűjtött szennyvizet. Az így összegyűjtött szennyvizek a Vasvári Pál utcában haladnak tovább dél-kelet irányba a Dunakanyari főgyűjtőig, amely aztán a tisztító telepig szállítja a vizeket.

A vizsgált területet határoló utcákban korrekten kiépített csapadékvíz elvezetést még nem építettek ki. A tágabb térségben nyílt árkos rendszerű a csapadékvíz elvezetés, amelynek befogadója részben a Bükkös-patak, részben a Sztaravoda-patak.

#### ENERGIAKÖZMŰ ELLÁTÁS

A teljes közműellátást kielégítő energiaellátás biztosításához a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A fejlesztésre tervezett terület földgázellátása akár a Vasvári Pál, akár a Fürj utca felől kiépíthető, mindkettőben középnyomású földgázvezeték üzemel. A Vasvári Pál utcában DN 90-es, a Fürj utcában DN 90-es és DN 200-as vezeték is halad. A villamosenergia ellátásra a Fürj utcában középvezetési hálózat is halad, de a területet határoló mindkét utcában halad oszlopokra fektetett kiefeszültségű elosztóhálózat is. A közvilágítás a kiefeszültségű elosztóhálózatot tartó oszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják.

A fenntartási költségek csökkentése érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások hasznosítására is. A hő- és villamosenergia igény közhálózatról történő vételezésének csökkentésére pedig a napenergia aktív és passzív hasznosítása is javasolt. A napenergia hasznosításával, az ad-vesz rendszer alkalmazásával az éves közhálózati energiavételezést lehet csökkenteni, azonban a közhálózati kapcsolatot a csúcsigényre szükséges méretezni.

#### ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

##### VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így az igény egyedi szerződéssel elégíthető ki és az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként építi ki.

A vizsgált terület térségének vezeték nélküli hírközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt, Vodafone és a DIGI, mindhárom kiépített hálózatával a szolgáltatásra rendelkezésre áll. A Magyar Telekom távközlési hálózata a Vasvári Pál utcában és a Fürj utcában is föld feletti elhelyezéssel kiépítésre került. A DIGI föld feletti oszlopokra fektetett hálózata a Vasvári Pál utcában halad. A Vodafone hálózata szintén föld feletti oszlopokra fektetve a Fürj utcában halad. A kiépített hálózatok a jelentkező vezeték nélküli hírközlési igények kielégítését biztosítják. A minőségi műsorvétel lehetőségét a DIGI hálózata biztosítja.

##### VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS

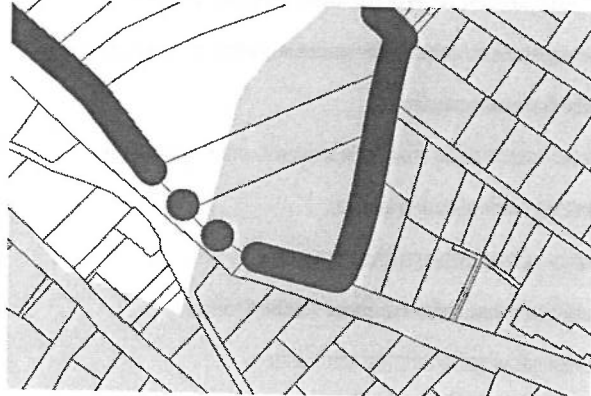
A vizsgált területen belül, közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel, tágabb térségben üzemelő létesítményekkel a Telecom, Telenor, Vodafone kedvező vételi lehetőséget tud biztosítani.

## Környezeti állapot

### Termőföld és talaj

Szentendre jelentős része erózióknak kitéve, ám a tervezési területet nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület vagy felszínmozgásos terület sem. A tervezési terület termőföld szempontjából nitrátérzékeny besorolású, amely főként az állattartást, illetve a mezőgazdasági művelést korlátozza bizonyos szempontból.

Ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel nem érintett a terület.



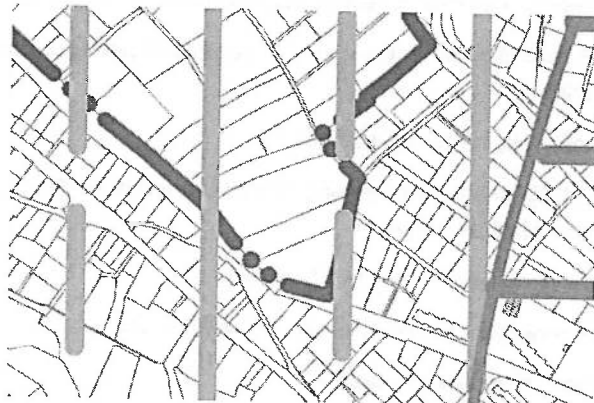
Nitrátérzékeny területek

### Felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint jelen tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület.

A tervezési területet vízbázis védőterülete nem érinti.

A tervezési területen talaj vagy talajvíz szennyezettségéről nincs információnk.



Felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny terület  
 Felszín alatti vizek szempontjából érzékeny terület

### Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Szentendre városát a „10. Budapest és környéke” zónacsoportba sorolta.

Szentendre levegőtisztaságát kedvezően befolyásolja a Visegrádi-hegységből folyamatosan áramló hideg levegő. Az átszellőzést a Duna és a Budai-hegység völgyei is segítik. A tervezési terület a Bükkös-patak völgyének szélén helyezkedik el, ami segíti a terület átszellőzését.

A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezési terület levegőminőségét kedvezőtlenül befolyásolná.

### Zaj- és rezgésterhelés

A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezet rendeltetésre vonatkozó környezeti zaj- és rezgés határértékeket meghaladó terhelést okozna.

### Hulladékkezelés

A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott.

Jelenleg a területen nem folytatnak veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet.

**VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS**

A területen vizuális környezetterhelés nincs.

**FENNÁLLÓ KÖRNYEZETVÉDELMI KONFLIKTUSOK, PROBLÉMÁK**

A térséget nem érinti környezetvédelmi probléma.

**ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK**

**ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK, BARLANGOK ÉS PINCÉK TERÜLETEI**

A terület nem alábányászott.

**CSÚSZÁS-, SÜLLYEDÉSVESZÉLYES TERÜLETEK**

A területen **csúszásveszélyes terület** nincs.

**FÖLDRENGÉS VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEI**

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

**EGYÉB**

kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)

A területen belül ilyen jellegű veszélyeztetettségről nincsenek információk, azokkal várhatóan nem kell számolni.

mélységi, magassági korlátozások

A területen belül magassági korlátozást jelent a BLFNR reptér ARR13L és DEP31L (érkező, felszálló) sávjának megközelítési síkjai.

tevékenységből adódó korlátozások

A területet nem érinti korlátozás, védőövezet.

**ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY**

A területen belül már nincs ásványi nyersanyag lelőhely.

**VÁROSI KLÍMA**

A területen belül, a városi klíma hatása minimálisan érzékelhető. A terület maga beépítetlen, környezete kertvárosias beépítésű terület, magas zöldfelületi borítottsággal.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### Környezetalakítás

A két telken összevonása után 6 csoportos katolikus óvodát és közösségi teret kívánnak létesíteni, amely megfelel a településszerkezeti terven elhatározott intézményi területfelhasználásnak.

A helyszíni bejárása, megismerése, a tapasztalatok, az előzmények, a felsőbb szintű tervek és a vizsgálatok ismeretében a javaslatok kidolgozása során az alábbi megállapításokat érdemes figyelembe venni:

- A terület kedvező infrastruktúrával rendelkezik, közvetlen környezetében Izbég-Ófalu területével, illetve kertvárosias lakóterületekkel.
- A terület alközpontnak kijelölt terület.
- A település szempontjából kedvező, ha a terület fejlesztése során magas építészeti színvonalú, modern és igényes fejlesztéshez szükséges feltételeket meg lehet teremteni.
- A területen nincs műemlék, védett érték, régészeti lelőhely.
- A területet természetvédelmi védettség nem érinti.
- Zajterhelés szempontjából figyelemmel kell lenni a lakóterület közelségére, valamint a zajtól védendő óvodai helyiségekre, emiatt védő zöldsáv előírása javasolt.
- A létesítmény közműigényeinek a kielégítésére a közüzemi hálózati kapcsolatokat ki kell építeni, talajszennyezést okozó tevékenység nem végezhető, szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető a területen.
- A terület domborzati adottságaira tekintettel a keletkező csapadékvíz fogadását, hasznosítását, szükség esetén elvezetését az adottságok figyelembe vételével kell megoldani.
- A fejlesztés megvalósulása esetén különböző hulladékok keletkeznek, melyek kezelése, elszállítása, esetleg helyi hasznosítása megoldandó.
- Az óvodakert kialakítása szakszerű tervek alapján történhet, a megtervezésére külön figyelmet kell fordítani a gyermekek biztonsága érdekében. A terveket a vonatkozó jogszabály szerinti táj- és kertépítészeti szakterületen jogosultsággal rendelkező tervező készítheti.

#### ÉPÍTÉSZETI ÉS TERVEZÉSI PROGRAM

A területen az óvodát megvalósítani kívánó katolikus egyházzal egyeztetett, és általuk elfogadott építészeti koncepció - készítette a Mester Építész Stúdió 2020-ban - szerint a telkek összevonása után 6 csoportos katolikus óvoda és közösségi ház kerül elhelyezésre.

Az óvodák kialakítása során figyelembe veendő magyar szabvány nincs, a MSZ 24203-1/2007 szabványt évekkal ezelőtti hatályon kívül helyezték.

Az óvodai csoportok létszáma maximálisan 30 fő lehet, így összesen 180 gyerek nevelése biztosítható. A közösségi teret egyszerre legfeljebb 160 fő tudja majd használni.

Az óvoda földszintes épülete a koncepcióterv szerint átrium köré felfűzött tömegekből áll. A kertre tájolva helyezkedik el a 6 db csoportszoba – egyenként 25, max. 30 gyermek részére. A Vasvári Pál utcai oldalon a bejáratok mellett a nevelőtestületi helyiségek, melegítőkonyha és mellékhelyiségek kerülnek, valamint az északnyugati oldalon a tornaszobák.

A Fűrj utcai oldalon elhelyezett közösségi tér, amely külön bejáraton közelíthető, meg közösségi eseményeknek, rendezvényeknek biztosít helyet.

Az óvodai rész és a közösségi tér együtt is és különállóan is tud működni, a közösségi tér elhelyezése a Fűrj utcához közelebb tervezett, ami az ott található lakóépületek felé egy csendesebb funkciót jelent.

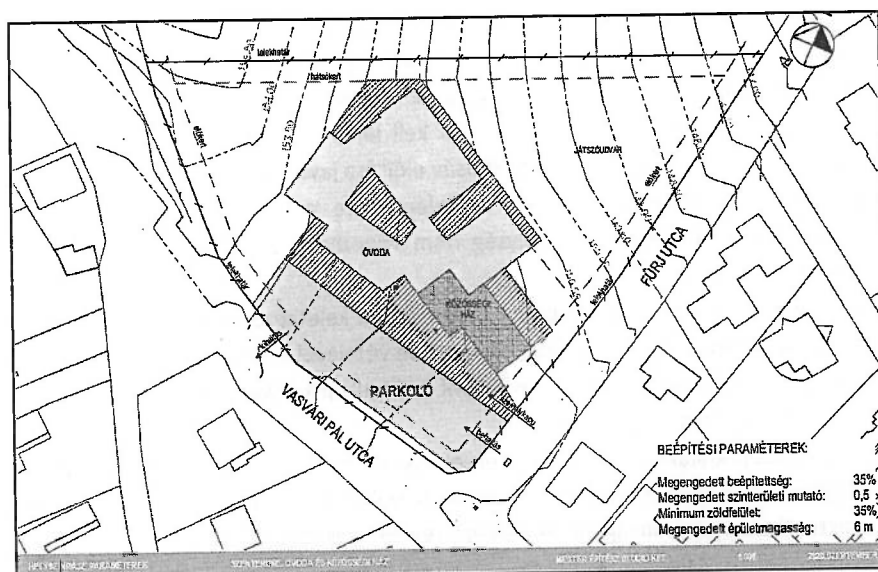
Az építészeti koncepció lapostetős épületek megvalósítását tartalmazta, amelyek megfelelő mértékben zöldtetővel kialakítva létesülnek.

Az elfogadott építészeti koncepció a terület megközelítését a Vasvári Pál utca és a Fűrj utca felől javasolja biztosítani, megfelelő számú kiépített parkolóval, annak érdekében, hogy az óvoda parkolási forgalma ne terhelje a környező területeket.

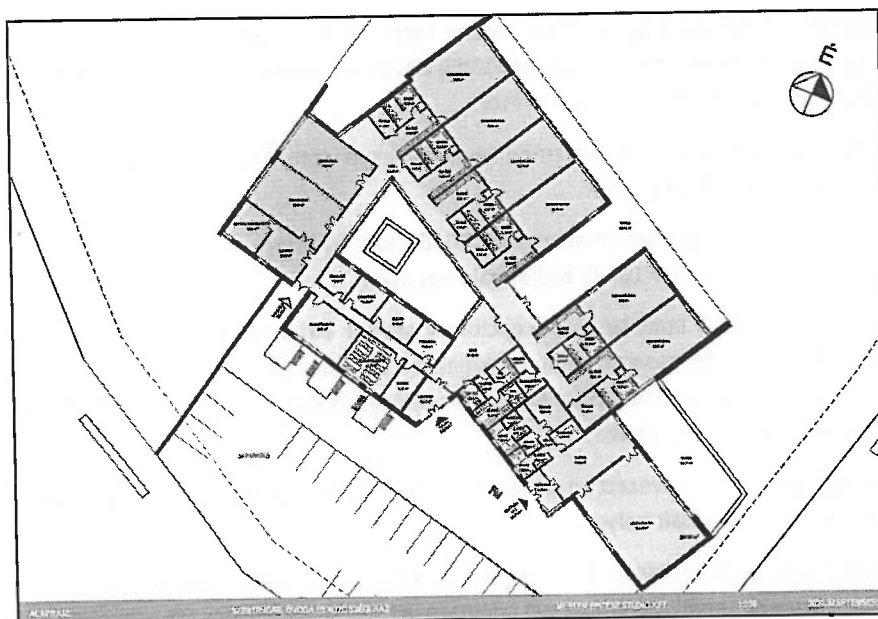
A koncepció kialakítása során a parkolási mérleg számításánál a gépjárművek elhelyezése esetén a SZÉSZ hatályos rendelkezéseit vették figyelembe, illetve az óvoda és közösségi területek részben egyidejű használatával számolva.

Az óvoda esetén így a nevelési helységek alapterülete után 12 db parkolóhely szükséges, a közösségi tér 160 férőhelye után 20 db, az óvodai nevelőknek, személyzetnek további 2 parkolóhely biztosított.

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ TERV

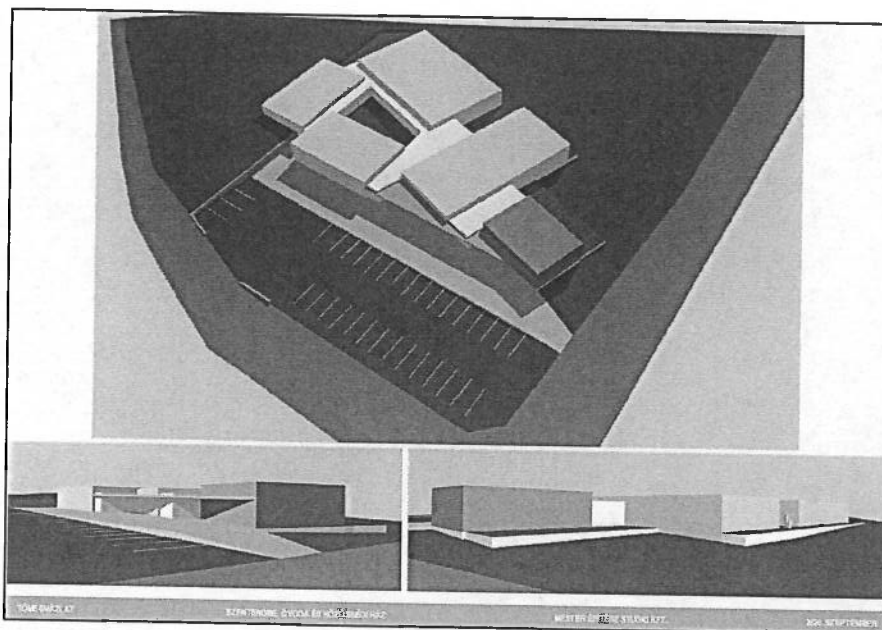


Építészeti koncepcióterv – helyszínrajz



Építészeti koncepcióterv - alaprajz





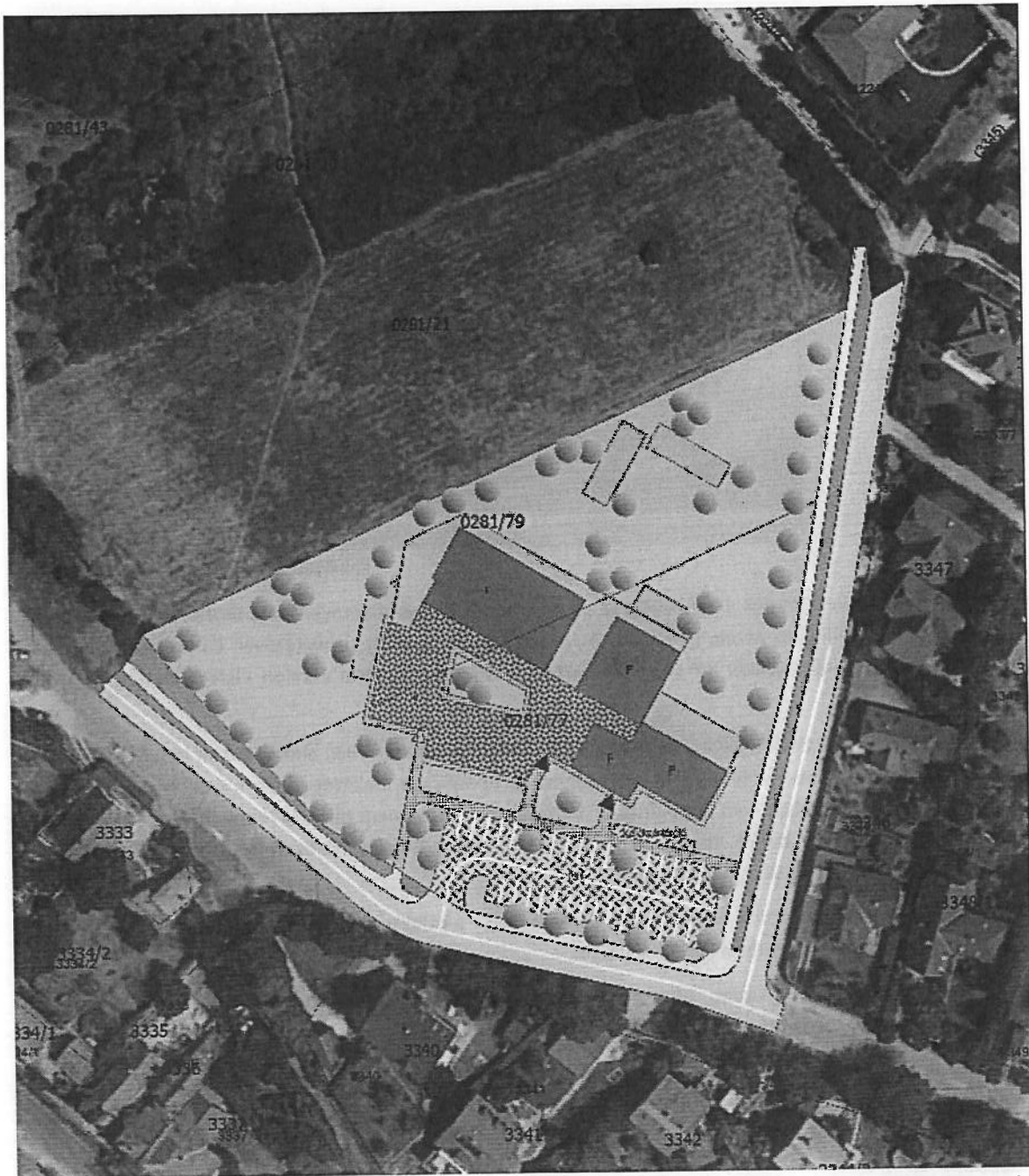
Építészeti koncepcióterv - tömegvázlatok

Az épület elhelyezésekor és annak megközelítése során a törekedni kell a környező lakóterületek terhelésének minimalizására, egyidejűleg az óvoda belső játszó-, pihenőkertjének intim kialakításával. Ennek érdekében az épületet a Fűrj utca felőli oldalon 5,0 m-es előkerttel, a Vasvári Pál utcai oldalon visszahúzottan javasolt elhelyezni.

Az óvoda gépkocsival történő megközelítése az Vasvári Pál utca felől történik, ahol a telken belül elhelyezett szükséges parkolókat egy be- és kijáraton át lehet elérni. Az óvodás gyermekeket gépjárművel hozó-vívó szülők a reggeli és délutáni időszakban nem állnak meg a közterületen – és így nem zavarják indokolatlanul a környező lakóterületeket, hanem az óvoda telkén belül tudnak parkolni. A kerékpáros megközelítés a gépjármű forgalomtól elválasztva, a Fűrj utca felől tervezett.

Az óvoda egyes szeparálható terei – közösségi tér, tornaszobák - a katolikus közösség hitéleti, közösségi funkciót is be tudják tölteni az oktatási munka zavarása nélkül.

A tervezett tömegalakítás a kisebb tömegekre bontással illeszkedik a környező kertvárosi lakóterület tömegviszonyaihoz és a terület terepviszonyaihoz.



Környezetalakítási javaslat

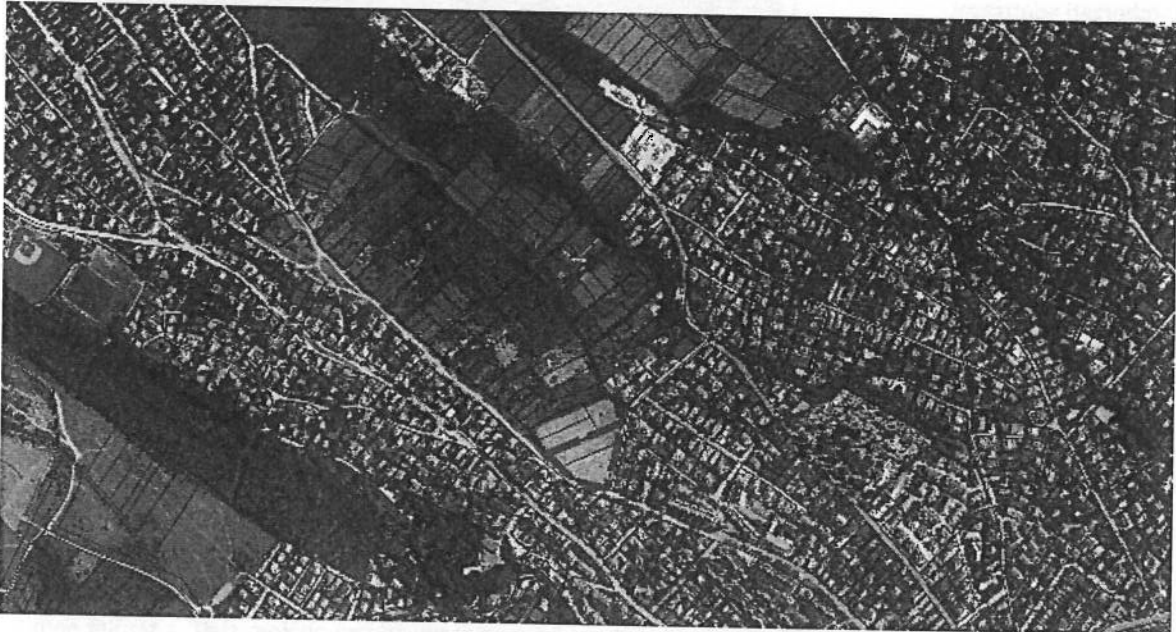
#### ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

Az óvoda védendő funkcióit és a környező lakóterületek védelmét megfelelő zöldfelületek, többszintes növényzet kialakítását kertépítészeti eszközökkel biztosítani kell. Az óvoda kert beültetésekor az özönnövényeket kerülni kell, és a területre jellemző őshonos növényzetet kell választani.

Az ajánlott és nem telepíthető fafajok jegyzékét, a növénytelepítési távolságokat, hatályos TKr 8.sz. melléklete tartalmazza, amelyek az óvodakert kialakítása során figyelembe kell venni a hatályos egyéb rendeletek mellett.

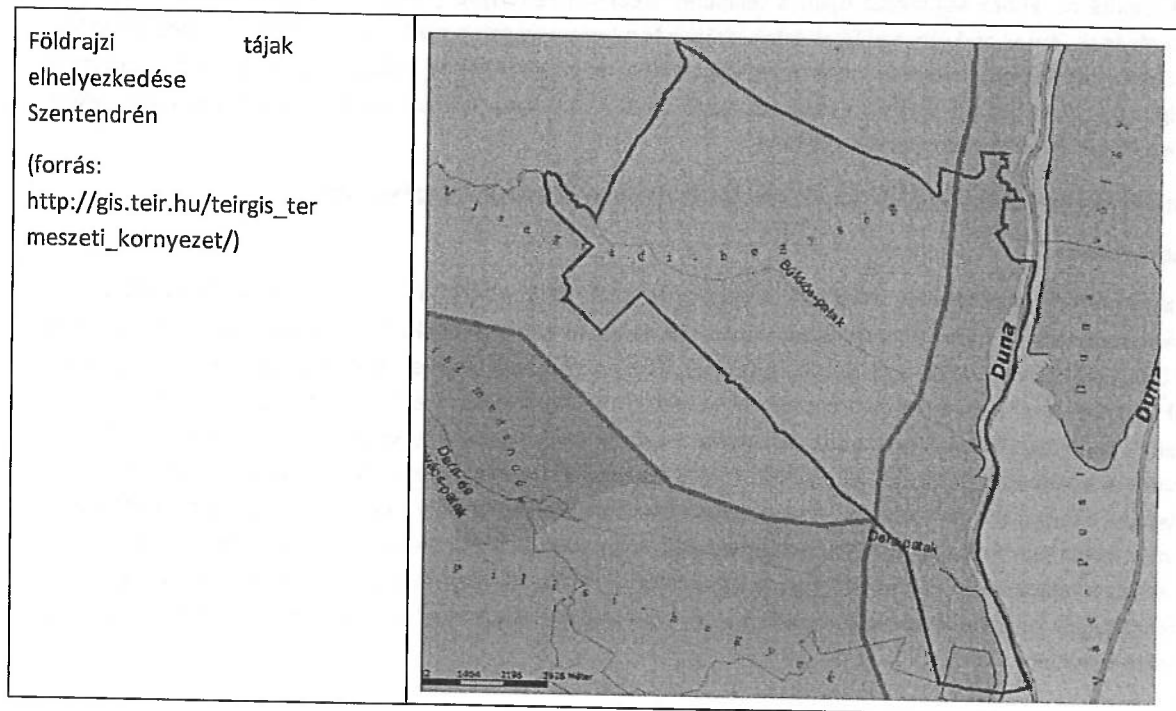
## Tájrendezési javaslatok

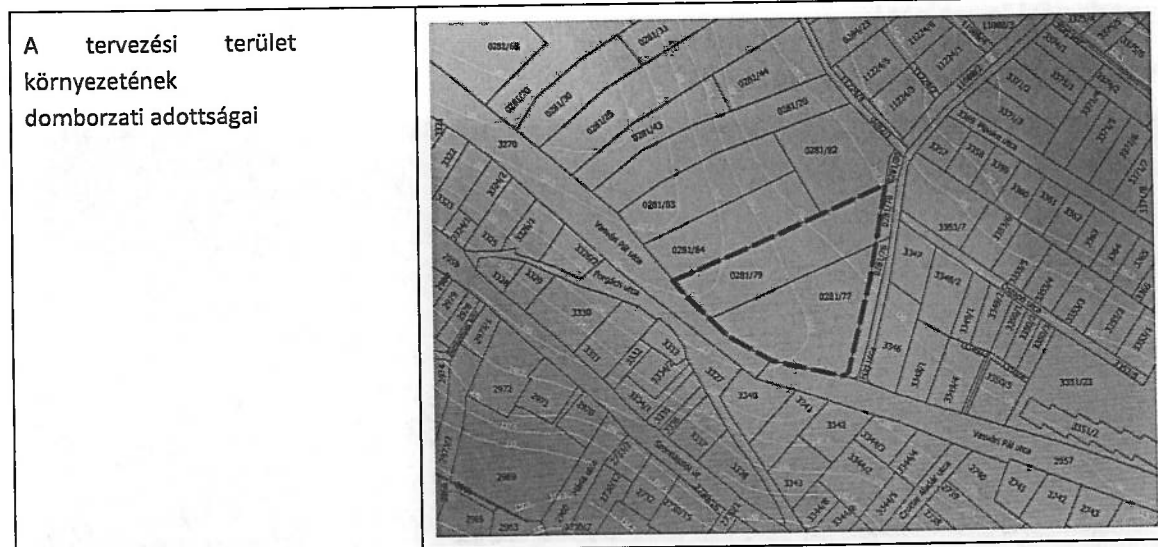
TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET



A tervezési terület elhelyezkedése ortofotón

A tervezési terület természetföldrajzi tekintetben az Észak-Magyarországi-középhegység vonulatának része, azon belül a Visegrádi-hegység kistáj részét képezi. A tervezési terület Szentendre város magasabban fekvő területein fekszik, 147-154,5 méter tszf-i magasságban helyezkedik el, a területen belüli ~7,5 méteres szintkülönbséggel. A Szentendrén előforduló talajtípusok a Duna hordalékanyagain, valamint andeziten, andezittufán alakultak ki, a tervezési terület környezetében jellemzően löszös üledéken réti csernozjomtalaj alakult ki. Az építkezés során szükséges terepalakítások esetében figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.





#### VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A tervezési területen belül országosan védett, vagy védelemre tervezett, valamint helyi védett természeti terület, természeti érték, továbbá ex lege védett terület nem található. Legközelebb a helyi védelem alatt álló Bükkös-patak völgye, medre TT található, mely légvonalban ~180m-re található a tervezési területtől. A tervezési terület és annak közvetlen környezete nem áll semmilyen nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt, a terület nem része a Natura 2000 területeknek sem. A tervezési terület továbbá nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak.

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztési területen a honos növények telepítése kívánatos, idegenhonos növények telepítése kerülendő.

A tervezési terület fekvéséből adódóan a magasabban fekvő lakóterületekről (pl Pismány) jól belátható, valamint közvetlen környezetében is lakóterületek helyezkednek el, ezért kiemelt figyelmet kell fordítani az épületek tájba illesztésére. Az épületek homlokzati kialakítása, anyaghasználata a tájbaillesztett módon kerüljön megtervezésre és kialakításra. Ehhez segítséget nyújt a település arculati kézikönyve (TAK). A tervezett épületek tájképbe illesztésének fontos eszközei a zöldfelületek, ezért a területen javasolt a zöldfelületek átgondolt megtervezése. Az óvoda funkciójából adódóan zajtól védendő terület, de a szomszédos telkeken lakók nyugalma egyaránt szolgálja a telek szélein körben kialakított, legalább 2-3 m magas többszintű, zárt növényzet, mely tájképi szempontból is megfelelő takarást nyújtana.

***A módosítás nem igényli a HÉSZ táj- és természetvédelmi előírásainak kiegészítését.***

#### ZÖLDFELÜLETEK

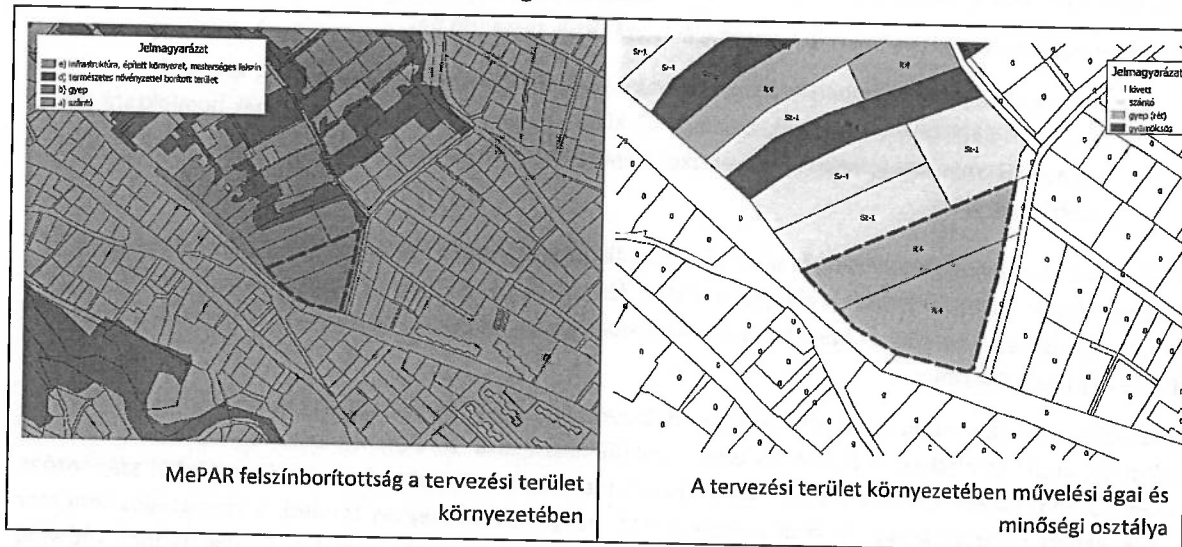
A szentendrei óvodák körében változatos a zöldfelületi ellátottság, azonban az újonnan kialakításra kerülő intézménykertek esetében mindenképpen törekedni kell az óvoda funkciójához kapcsolódó igények minél teljes körűbb kielégítését a rendelkezésre álló legkorszerűbb eszközök segítségével. A telek beépítése során figyelmet kell fordítani arra, hogy az óvoda funkciójának betöltéséhez megfelelő méretű kert kialakítható legyen. Az óvoda udvara speciálisan kialakítandó zöldfelület, melynek megtervezése szakmai feladat. A berendezések és a növények szakszerű kiválasztása elengedhetetlen a gyermekek védelme érdekében, a balesetek, illetve a növények elfogyasztásából származó mérgezések elkerülése érdekében, így javasolt az óvodakert kialakítására kiemelt figyelmet fordítani. Ezért kiemelt fontosságú, hogy az óvoda kert terveit megfelelő felkészültséggel, rendelkező szakember —vonatkozó jogszabály szerinti táj- és kertépítészeti tervezési területen tervezési jogosultsággal rendelkező tervező— készítse el, és a kert kialakítása, a növények kiültetése szigorúan a kertterv alapján történjen.

## Környezetvédelmi szakági javaslatok

A módosítás nem lesz jelentős hatással a környezetre.

### TERMŐFÖLD ÉS A TALAJ

A tervezési terület művelési ága 4. minőségi osztályú gyp-rét, ennek megfelel a tényleges állapot is, hiszen a MePAR nyilvántartása alapján a területet gyp borítja. Szentendre jelentős része erózióknak kitéve, ám a tervezési területet nem érinti belvízjárta terület, csúszásveszélyes terület vagy felszínmozgásos terület sem. A tervezési terület termőföld szempontjából nitrátérzékeny besorolású, amely főként az állattartást, illetve a mezőgazdasági művelést korlátozza bizonyos szempontból, a terület beépíthetőségét azonban nem befolyásolja. Ásványi nyersanyagvagyon kitermeléssel nem érintett a terület. A hatályos SZÉSZ Má/7 jelű övezetbe sorolja, melyek a településszerkezeti tervben elhatározott távlati fejlesztési területek. A tervezési terület a Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervén települési térségbe tartozik.



A telek beépítése során figyelmet kell fordítani arra, hogy az óvoda funkciójának betöltéséhez megfelelő méretű és felszereltségű kert kialakítható legyen. Továbbá a terepalakítások során figyelmet kell arra fordítani, hogy a lejtős területen eróziós hatások ne alakuljanak ki.

### FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint jelen tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület. A tervezési területet vízbázis védőterülete nem érinti. A tervezési területen talaj vagy talajvíz szennyezettségéről nincs információ.

A tervezett területfelhasználás-módosításnak a felszíni- és felszín alatti vizekre nem lesz jelentős hatása, amennyiben a szennyvizek és a csapadékvizek gyűjtésére, kezelésére vonatkozó országos és helyi előírások (helyi építési szabályzat) betartásával történik. A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy az újonnan beépítésre kerülő területek, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet.

### LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Szentendre városát a „10. Budapest és környéke” zónacsoportba sorolta. Szentendre levegőtisztaságát kedvezően befolyásolja a Visegrádi-hegységből folyamatosan áramló hideg levegő. Az átszellőzést a Duna és a Budai-hegység völgyei is segítik. A tervezési terület a Bükkös-patak völgyének szélén helyezkedik el, ami segíti a terület átszellőzését. A

térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezési terület levegőminőségét kedvezőtlenül befolyásolná.

A tervezett fejlesztés várhatóan a levegő minőségére nem lesz kedvezőtlen hatással. A tervezett létesítmény téli fűtése némi légszennyezést okozhat a területen. A területre tervezett fejlesztési szándék megvalósulása után, rendkívül kismértékű közlekedési eredetű levegőszennyezésre lehet számítani az óvodába érkező gépjárműveknek köszönhetően. A légszennyezés mértéke azonban a megengedett határértéket várhatóan nem fogja meghaladni. A megújuló energiaforrások igénybevételével –melyek az épületben/az ingatlanról származnak, vagy a közelben előállítottak– csökkenthetők a légszennyező anyagok mértéke. (lásd. közmű fejezet)

#### ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A rendelkezésünkre álló információk szerint térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezet rendeltetésre vonatkozó környezeti zaj- és rezgés határértékeket meghaladó terhelést okozna.

A tervezett létesítmény kapcsán kétféle zajterhelési határérték tartandó be:

- az óvodák, bölcsődék hálólhelyiségeire, mint belső terekre vonatkozó határértéket, valamint
- külső téri határértékeket az óvodák, bölcsődék külső, a zajtól védendő helyiségeinek homlokzata előtti, továbbá a szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek külső, a zajtól védendő helyiségeinek homlokzata előtti határértékeket.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) alapján a bölcsődék és óvodák hálólhelyiségei zajtól védendő helyiség számítanak, így ezen helyiségek belső tereire vonatkozóan a jogszabály sajátos határértéket állapít meg, nappal (06-22 óra között) 40 dB-t.

A külső terekben betartandó zajterhelési határértékeket szintén a ZajhÉR. tartalmazza. A rendelet meghatároz zajtól védendő területhasználatokat és ezen területfelhasználás területeken belül elhelyezkedő épületek védendő homlokzatai előtt határozza meg a közlekedési-, üzemi- és szabadidős tevékenységből származóan megengedett határértékeket. Az óvoda területe intézményi terület (vegyes terület), a szomszédos területek kertvárosi lakóterület területfelhasználásba tartoznak, mindkét területhasználat a ZajhÉR. szerint védendő területhasználatnak minősül.

A tervezett tevékenység engedélyezésekor igazolni kell, hogy a környezeti zajtól védendő helyiségek előtt és a zajtól védendő helyiségekben a ZajhÉR.-ben meghatározott határértékek teljesülnek.

A tervezett rendeltetésből a szomszédos telkeken határértéket meghaladó mértékű zajterhelésre ugyan várhatóan nem kell számítani, azonban az arra érzékenyek számára zavaró lehet az óvoda udvarán a gyermekek által keltett zajhatás.

A telekhatár mentén telepített legalább 2-3 m magasságú többszintű zárt növényzet segítheti a zajhatások mérséklését, így az óvoda zajtól védendő funkcióit és a környező lakóépületek csendességét egyszerre hivatott szolgálni. A tervezési területen üzemi tevékenységű zajterhelés nem keletkezik.

#### HULLADÉKKEZELÉS

A településen a mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott. Jelenleg a területen nem folytatnak veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet. A módosításnak nem lesz jelentős hatása a hulladékgazdálkodásra.

A keletkező kommunális szilárd hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell szállítani. Szentendrén a folyékony hulladékok összegyűjtése és elszállítása megoldott. A tervezési területen keletkező folyékony hulladékok-szennyvíz bekapcsolása a meglévő hálózatba megoldható, egyúttal a feltételhez kötött

fejlesztési területek egyik feltétele a fejlesztést megelőzően, vagy azzal egyidejűleg a közművezetékek kiépítése a területen.

A területen jellemzően kommunális hulladék keletkezésére lehet számítani. A veszélyes hulladékok keletkezése nem lesz számottevő. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékokat —ami feltételezhetően az irodai, számítástechnikai hulladékokból tevődik majd össze— az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályok szerinti gyűjtése esetén kedvezőtlen környezeti hatást nem eredményezhet.

Az óvoda üzemeltetése során keletkező zöldhulladékok helyben történő felhasználása megfontolandó, akár oktatási jelleggel komposzt kialakítható lenne, de a településen a zöldhulladékok elszállítása megoldott, így a települési rendszerbe bekapcsolható.

***A módosítás nem igényli a HÉSZ környezetvédelmi előírásainak kiegészítését.***

**BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. Az egyes területek biológiai aktivitás érték (továbbiakban: BAÉ) számítására vonatkozó előírásokat a 419/202. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419.R.), a számításakor alkalmazandó mutatókat a 419.R. 9. melléklete határozza meg.

A BAÉ változása a közigazgatási terület egészére, az Étv.7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitás érték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. A 419.R. 18.§ (1) bekezdése szerint egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítása során kell az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti követelmény teljesülését értékelni.

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján kidolgozott és egyeztetett településrendezési eszközök esetében a BAÉ változást a településszerkezeti terv módosításakor kell vizsgálni. Jelen módosítás során a terület településszerkezeti tervi besorolása nem változik, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték változása a vonatkozó jogszabályok szerint nem vizsgálendő.

## Közlekedési javaslat

### TERVEZETT FEJLESZTÉS

A háromszög alakú beépítetlen tervezési területen új óvoda építése tervezett, 6 foglalkoztatóval és közösségi térrel.

Tekintettel a környező lakóterületek kertvárosi jellegére és kisforgalmú lakóutcáira, az óvoda működését, gépjárművel való megközelítési lehetőségeit úgy terveztük, hogy a lehető legkisebb mértékben zavarja a környéken élőket. Ezért közterületi parkolási lehetőségeket és jelentősebb útszélesítéseket nem terveztünk, valamint nem javasoljuk menetrendszerinti buszjáratok közlekedtetését sem a határoló utcákon.

Az óvoda közúti bejáratát a Vasvári Pál utcáról, gyalogos és kerékpáros bejáratait mindkét utca irányából adtuk meg.

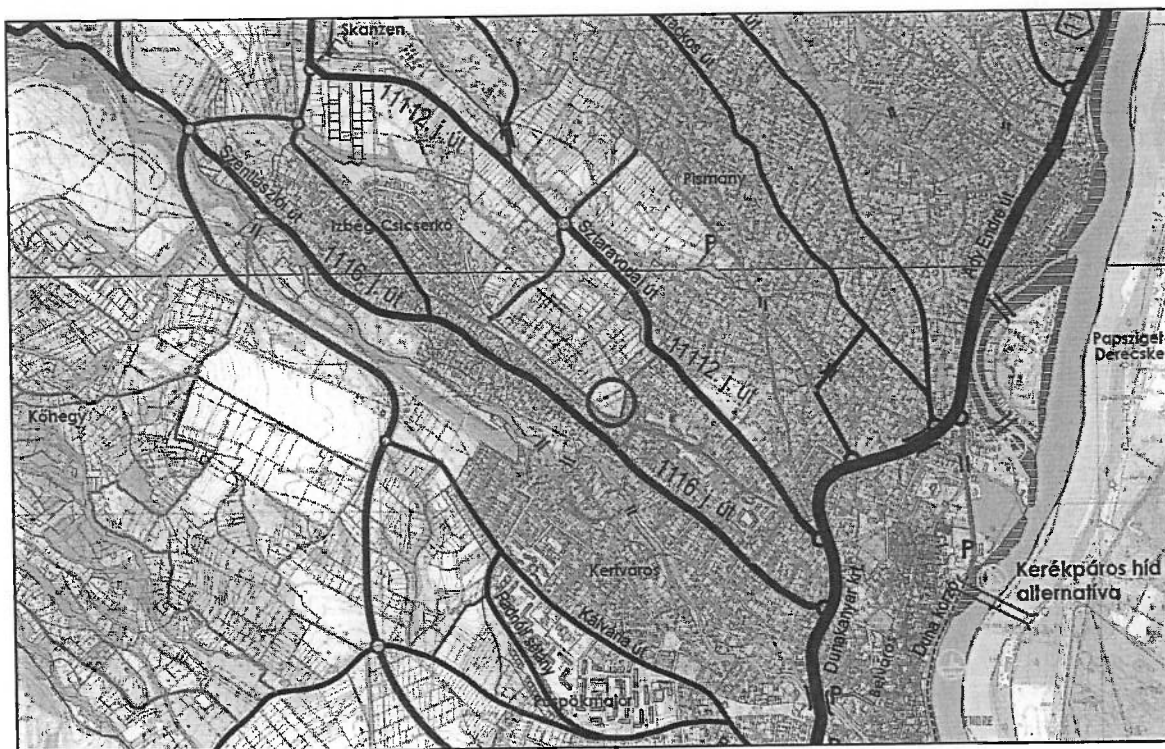
### MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

A tervezett épület megközelíthetősége ma is nagyon jó, mind térségi szempontból, mind a város főbb lakóterületeinek irányából.

Szentendre Szerkezeti Tervén ábrázoltak szerint a tervezési terület közelében további útfejlesztés tervezett:

- a tervezési terület északi határán haladó kelet-nyugati irányú feltáró út kiépítése mellett
- gyűri irányú útkapcsolat kiépítése is várható a Sztaravodai út és a Vasvári Pál utca között, a tervezési területtől kb. 550 m távolságban.

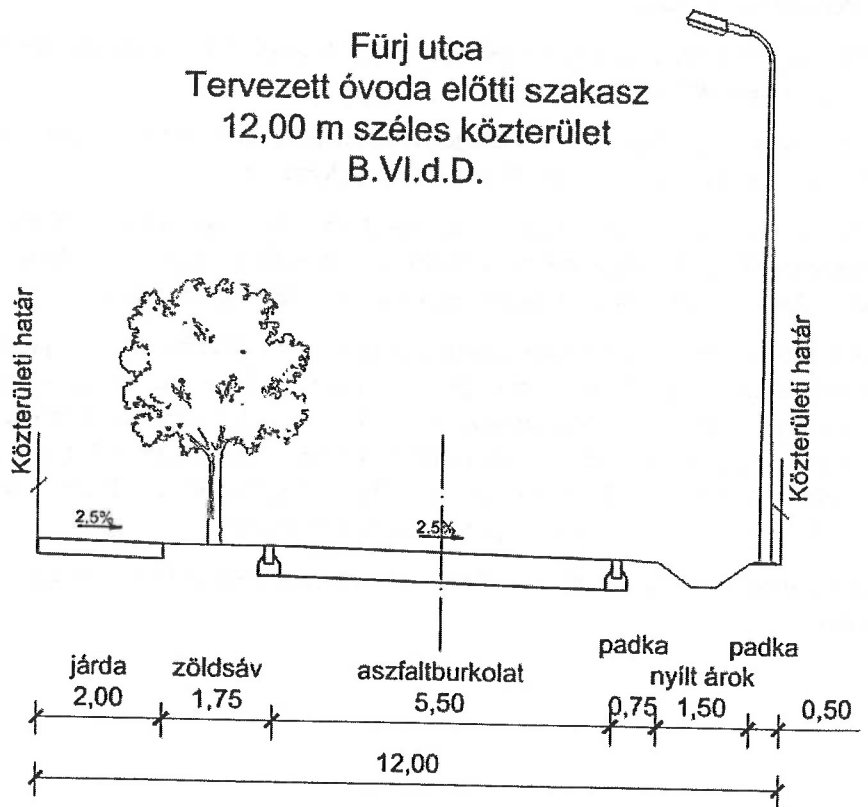
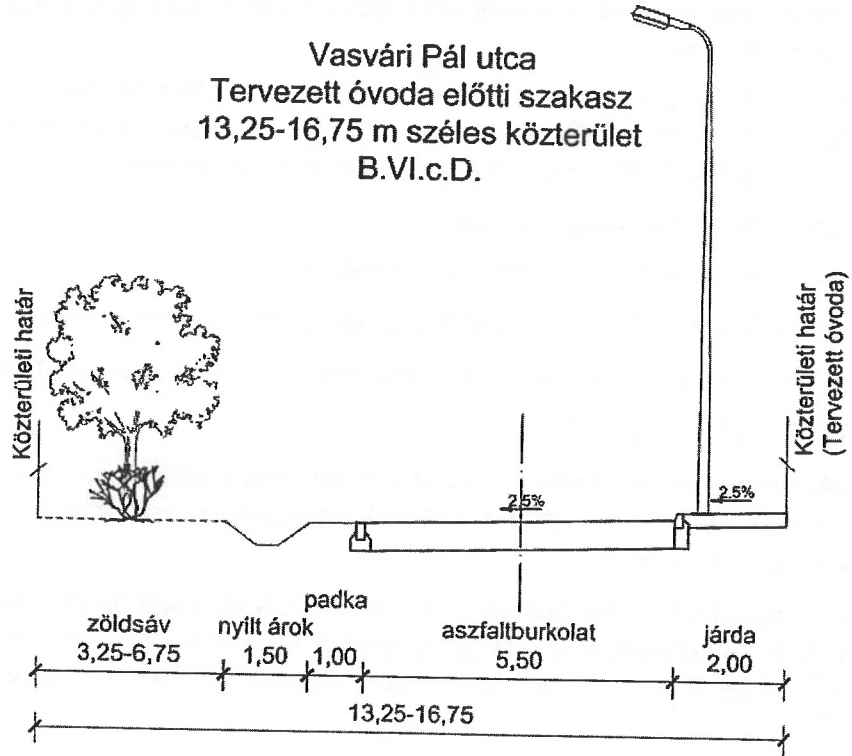
Ez a két új útkapcsolat tovább javítja a tervezett intézmény megközelíthetőségét, anélkül, hogy túl sok forgalmat vonzana a területre, hiszen a szerkezeti terv szerint a jelenleg beépítetlen területek továbbra is mezőgazdasági övezetben maradnak.



K-7. Tervezett közlekedési hálózat



Ugyanakkor a közvetlen megközelítő utak (a gyűjtőutak) rendezett kiépítése szükséges, hogy az óvoda mind gépjárművel, mind kerékpárral, illetve gyalogosan biztonságosan megközelíthető legyen. Kétirányú útpályát és egyoldali gyalogjárdát terveztünk. A kiépített útszakaszok vízvezetésének megoldására külön figyelmet kell fordítani.



K-8. Mintakeresztmetszelvények

**PARKOLÓK ELHELYEZÉSE**

Az óvodához egy 34 gépjárművet befogadó parkolófelület tervezett, amelynek közös be- és kijárata a Vasvári Pál utcára nyílik. A Fűrj utca felől nem adható közúti bejárat, mivel a parkolófelület a telek Vasvári Pál utca felőli oldalán helyezkedik el és a Vasvári Pál utca – Fűrj utca csomópontjától mindössze 8-10 m állna rendelkezésre egy kapubejárat kialakításához. Ez a távolság nem elegendő a csomóponti forgalom zavarása nélküli használatához, ami megengedhetetlen.

Az elhelyezendő gépjárművek és kerékpártárolók számát OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet) 4. sz., illetve 7. sz. mellékletei szabályozzák, valamint a SZÉSZ 6.sz. melléklete. A 360 m<sup>2</sup> alapterületű foglalkoztatóhoz, valamint a közösségi térhez összesen 34 parkolóállás elhelyezése elegendő.

**Kerékpártárolók számának megállapítása:**

*7. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez*

*Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása*

*5. Alsó- és középfokú nevelési-oktatói egység A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m<sup>2</sup> alapterülete után 2 db*

*360/50 x 2 = 15 db kerékpártároló*

Javasoljuk ennél nagyobb számú kerékpártároló elhelyezését az épület bejáratának közelében, hogy ezzel is vonzóvá váljon a kerékpáros megközelítés és kisebb legyen az óvoda által vonzott gépjárműforgalom.

**VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK**

Bármilyen fejlesztés két fontos szempontja a betelepülő funkciók által keltett forgalom nagysága és a meglévő közúthálózat befogadóképessége. Amikor a meglévő hálózati elemek már nem képesek lebonyolítani a többletforgalmat, új fejlesztési területek csak akkor jöhetnek létre, ha szükséges közúthálózati fejlesztésekkel párosulnak.

**Forgalomkeltés számítása**

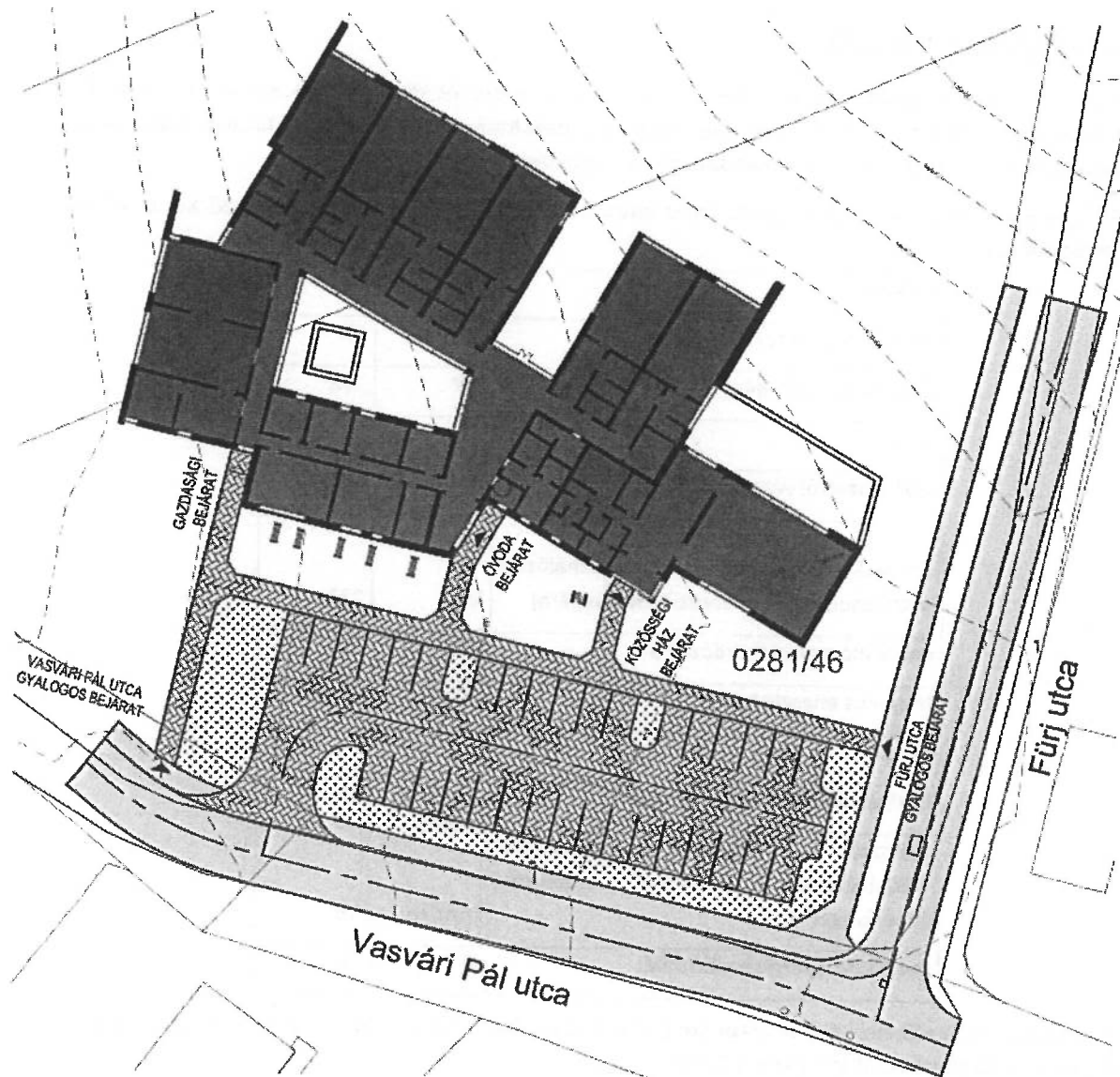
A keltett forgalmak előrebecslésére az óvodában helyet kapó gyermekek számát vesszük figyelembe. A tervezett férőhelyek száma: 90 fő

Tekintettel a tervezett óvoda speciális jellegére, az intézmény várhatóan nem csupán a város lakosságát szolgálja majd ki, de a térség más településeiből is érkezik majd forgalom.

Bár a tervezési terület közösségi közlekedéssel történő megközelítése elfogadható, és a kerékpáros megközelíthetőség is megfelelőnek ítéltető a kisforgalmú utcákon, valószínűleg a tervezett óvoda megközelítésére a szülők jelentős része a személygépjárművét fogja használni.

A biztonság javára tévedve nem a parkolóhelyek számából, hanem az óvodába járó gyermekek számából indulunk ki és feltételezzük, hogy egy óra alatt 60 gépjármű érkezik az óvodához, 30 autó a Vasvári Pál utcán, 30 autó a Fűrj utca irányából. Ez mindkét útszakaszon egy forgalmi sáv kapacitásának mindössze 5 %-át jelenti, vagy egyetlen autó megjelenését minden két percben. A forgalomkeltés leginkább zavaró természetesen a parkoló bejáratánál lesz, főleg a reggeli csúcsórában (kb. 7.30 h és 8.30 h között), a délutáni csúcsidőszak általában jobban széthúzódik, így nem mértéktadó a forgalomkeltés szempontjából.

A keltett forgalom csökkenthető, ha az óvoda üzemeltetője meg tudja szervezni egyes gyermekcsoportok közös szállítását.



K-9. Javasolt helyszínrajz

Fentiek alapján kimondható, hogy az óvoda betelepítésének közlekedési akadálya nincs, de mindenképpen javasoljuk a közös gépjárműhasználat, a kerékpározás és a közösségi közlekedés igénybe vételének népszerűsítését a gyermekek szülei között.

## Közműfejlesztési javaslat

A terület tervezett új hasznosítása érdekében, a hat csoportos óvoda és közösségi ház számára a jelenlegi Má mezőgazdasági területről intézmény elhelyezésére alkalmas beépítésre szánt hasznosítású funkcióváltás javasolt, amelynek elvárása a terület teljes közműellátásának a megoldása.

Ezek figyelembe vételével az új beépítés teljes közműellátására tájékoztatóan a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	17
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	17
villamosenergia igény	kW	232
ebből		
közhálózatról vételezendő	kW	174
(műszaki kiépítés közhálózati villamosenergia vételezési lehetőségére)	kW	232
megújuló energiahordozóval	kW	58
termikus energia igény	kW	278
ebből		
földgázhálózatról vételezendő	nm <sup>3</sup> /h	29
(műszaki kiépítés közhálózati földgázhálózatról történő vételezési lehetőségére)	nm <sup>3</sup> /h	39
megújuló energiahordozóval	kW	70

Ezek az igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen meghatározott igények bejelentése szükséges.

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések megoldása. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél pedig a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új hasznosítás esetén a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

**VÍZELLÁTÁS**

A tervezett új hasznosítás továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni. Előzetesen tájékoztatásul a terület új hasznosítására prognosztizálható vízigény  $17 \text{ m}^3/\text{nap}$ , ami várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázisfejlesztési igény nélkül kielégíthető lehet.

A vizsgált terület közüzemű vezetékes ivóvízellátó rendszerét üzemeltető DMRV Zrt.-vel egyeztetve kell jelölni az új közhálózati csatlakozási és fogyasztásmérő helyet, amelyre a közhálózati csatlakozási lehetőség akár a Vasvári Pál, akár a Fűrj utca felől biztosítható.

**TÜZIVÍZ ELLÁTÁS**

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igény kielégítésére helyben tűzvíz tárolót kell létesíteni. Ez a továbbtervezés feladata.

**LOCSOLÓVÍZ ELLÁTÁS**

A vizsgált telken kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását a tervezett új funkció igényli, amely jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

**VÍZELVEZETÉS**

A vizsgált terület elválasztott rendszerű vízelvezetésű területén fekszik.

**SZENNYVÍZELVEZETÉS**

A vizsgált telek javasolt új hasznosításának továbbtervezése során, a már ténylegesen meghatározott keletkező szennyvízmennyiségek ismeretében kell a szolgáltató DMRV Zrt-t megkeresni. Az előzetesen prognosztizált várható  $17 \text{ m}^3/\text{nap}$  keletkező szennyvíz mennyiséget a szolgáltató külső hálózata várhatóan fejlesztési igény nélkül fogadni fogja.

A közhálózati csatlakozásra, a vízellátáshoz hasonlóan akár a Vasvári Pál utca, akár a Fűrj utca irányban lehet csatlakozó helyet találni.

**CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS**

A vizsgált telek tervezett burkoltsága, figyelembe véve a terület jelenlegi burkolatlanságát többlet csapadékvíz elvezetés igénytel terhelné a környezetét. A területről jelenleg lefutó víz mennyiségének növekedése a csapadékvizek továbbszállításának az útján többlet terhelést okozna. Ennek az elkerülésére a burkoltság hatására jelentkező többlet csapadékvíz helyi vízvisszatartását meg kell oldani. Arra helyi víztároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizek továbbszállítását biztosítani. A fékezett kivezetés méretezésének alapja a területről jelenleg lefutó vizek mennyisége, amelyre a továbbszállítás lehetősége biztosított.

A telken belül a szintkülönbség közel 4 m, így a csapadékvíz a Fűrj utca irányába gravitációsan kivezethető, mint eddig is a vizek természetes lefutásának az útja. A Fűrj utca kiépítésénél nyílt árok kialakítása várható, amely a vizeket a Sztaravoda patakig szállítja.

**ENERGIAELLÁTÁS**

A vizsgált funkcióváltásra javasolt terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű vezetékes termikus ellátást biztosítja.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. Az óvoda és közösségi ház termikus célú energiaellátására a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz hasznosítható.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezők.

#### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A vizsgált területre javasolt új hasznosítás ténylegesen meghatározott villamosenergia igényének ismeretében kell a szolgáltatót, az ELMŰ Elosztóhálózati Kft-t megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A terület mentén haladó 22 kV-os gerincelosztó hálózat és a kiépített kifizetésű hálózat a várható igények kielégítésére kedvező adottságnak tekinthető.

A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemű villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

Az előzetesen prognosztizált 232 kW igényt, ha a szolgáltató kifizetéséről tervezi ellátni, akkor akár a Vasvári Pál, akár a Fürj utca felől biztosított a lehetőség. Amennyiben a térségben üzemelő kifizetésű elosztóhálózat kiterhelt, akkor az ellátásra a csatlakozás a Fürj utcai középvezetékű hálózatról építhető ki, a telken belül pedig transzformátor elhelyezése számára kell helyet biztosítani. A helyet a kerítés vonalában célszerű kijelölni, hogy a közterület felől annak üzemeltetését a szolgáltató el tudja látni.

Meg kell említeni, ha a tervezett új beruházás termikus energiaellátásában, a fűtés-hűtés megoldásában a beruházó nagyobb szerepet igényel villamosenergia ellátástól, akkor többlet villamosenergia igénye is felmerülhet, erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

#### FÖLDGÁZELLÁTÁS

A vizsgálatok alapján a vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A földgázellátás a Fürj utca felől építhető ki.

A terület termikus energiaellátásában a földgáz mellett az előírások teljesítésére a megújuló energiahordozó hasznosításának lehetőségét is ki kell építeni.

#### MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Szentendrén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A rendelkezésre álló, 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású telken a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A meglévő épület hasznosításával a napenergia passzív hasznosítása növénytelepítéssel fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek az épület tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelhetőségének vizsgálatánál ezt az igényt is figyelembe kell venni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, különösen azt megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A továbbtervezés során a beruházó döntheti majd el az energiaellátási struktúráját. Az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó

hasznosításával oldják meg, azzal is kielégíthető a „teljes közműellátás” követelménye, ezért a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhat.

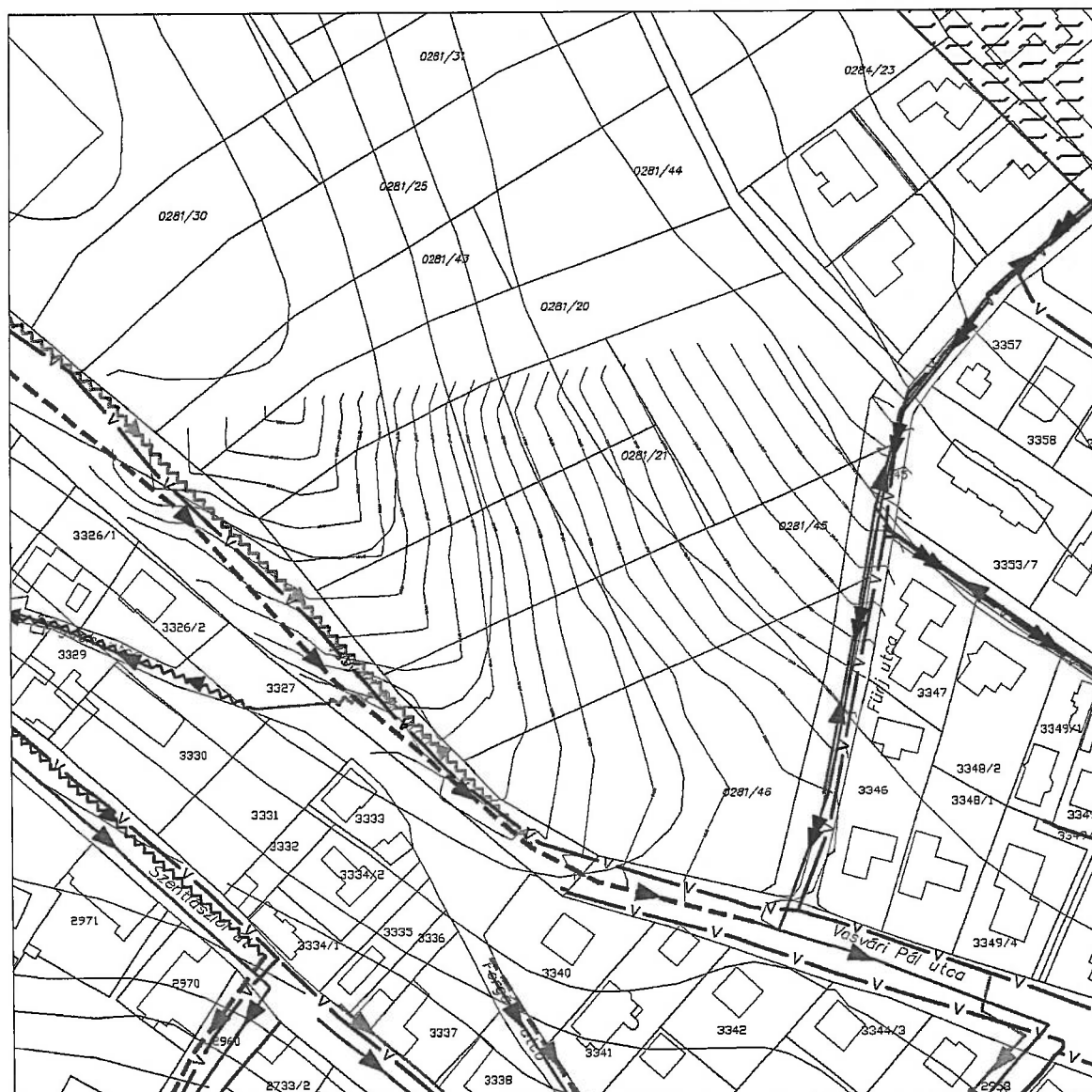
#### **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

##### **VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, bekötés kiépítése csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

##### **VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezeték nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a terület TKR-je szabályozza.



**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő	tervezett			
		Ivóvízvezeték		Nyílt burkolt árok
		Tűzcsap föld alatt		Zárt csapadékvíz csatorna
		Gravitációs szennyvízcsatorna		Folyóka
		Nyomott szennyvízcsatorna		Vízminőség-védelmi terület



**VÍZIKÖZMŰVEK**





JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os transzformátor
		Kisfeszültségű villamosenergia légvezeték
		Középfeszültségű földgázvezeték



ENERGIAKÖZMŰVEK

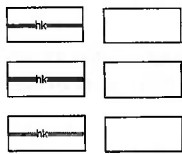


**JELMAGYARÁZAT:**

meglévő      tervezett



Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)  
 Hírközlési hálózat föld alatt (Telekom)  
 Hírközlési hálózat alépitményben (Telekom)



Hírközlési hálózat föld felett (Vodafone)  
 Hírközlési hálózat alépitményben (Vodafone)  
 Hírközlési hálózat föld felett (Digi)



**ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

## Szabályozási koncepció

### A SZABÁLYOZÁS CÉLJA

A fejlesztési terület jelenleg mezőgazdasági terület, amelyen óvoda épületet kívánnak létesíteni. A jelenlegi övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. A Településszerkezeti terven a terület intézményi területfelhasználású terület.

### A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA

A területre vonatkozóan a következők a változtatási szándékok:

- a két telek új övezeti besorolást kap
- az övezeti paraméterek meghatározása

### A célok megvalósítása érdekében

- nem szükséges a Településszerkezeti terv módosítása
- szükséges az övezeti előírások kiegészítése
- szükséges a szabályozási terv módosítása, annak érdekében, hogy a területre vonatkozóan övezeti besorolás megváltozzon.

### SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A terület tervezett övezeti besorolása **Vi/3** intézményterület, amely intézményi övezet szolgál óvoda és alközpont elhelyezésére.

### Az építési övezet előírásai a hatályos SZÉSZ szerint:

#### 46. INTÉZMÉNY TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### 47. § (1) Az intézmény terület eltérő övezeti előírás hiányában

a) elsősorban a helyi, településszintű és a központi – regionális, megyei, országos – intézmények elhelyezésére szolgál, melyen elhelyezhetők az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek és azokat szolgáló egyéb építmények,

b) elhelyezhető továbbá vendéglátó, kereskedelmi, szállás- és egyéb idegenforgalmi szolgáltató, kulturális, hitéleti, közösségi szórakoztató és sport rendeltetéseket befogadó épület, irodaház, kivételesen az övezeti előírásban meghatározott esetben és mértékben lakórendeltetés.

#### (2) Nem helyezhető el az intézmény területen

a) önálló lakóház,

b) termelő gazdasági, raktározási rendeltetésű épület,

c) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Vi/.. jelű építési övezetekben a közterülettel határos homlokzatra nyílóan csak a második szinttől lehet a fő rendeltetéssel összefüggésben lakórendeltetést kialakítani.

(4) Az intézmény terület építési övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 6. pontjában szerepelnek.

...

(8) Vi/3 jelű intézmény terület övezetben az óvodák, valamint alközpont-képző rendeltetések számára lehet épületet létesíteni.

Szentendre területén a SZÉSZ szerint a Vi-3 intézményi övezet szolgál óvoda és alközpont elhelyezésére.

### SZÉSZ 3. melléklet - 6. Intézményi terület / 5.sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Az építési övezet		Az építési telek							

1	Övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb	Megjegyzés
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)	
5	Vi/3	O/SZ	1.000	30	35	T	40	5,5	

Terepszint alatti beépítés építési helyének esetei: Éh = építési helyen belül; T = telek teljes területe

Az ismertetett építészeti program alapján új építési övezet kiszabályozása javasolt, annak érdekében, hogy az óvoda meg tudjon valósulni.

Az új Vi/11 övezetben

- a beépítési mód szabadonálló,
- a beépítettség legnagyobb mértéke 35%,
- a zöldfelület legkisebb mértéke 40%.

A Szész 46. Intézmény terület építési övezeteinek előírása kiegészül Vi/11 övezettel

„(15) A Vi/11 jelű intézmény terület övezetben

- a) kizárólag szociális, nevelési, oktatási, valamint hitéleti rendeltetések számára lehet épületet létesíteni,
- b) a lapostető zöldtetőként kialakított részének min. 50%-án intenzív zöldtetőt kell kialakítani,
- c) a telek tényleges zöldfelületének minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fát kell telepíteni.”

és ezzel egyidejűleg a kiegészül a SZÉSZ 3.mellékletet táblázata az alábbiak szerint

„SZÉSZ 3. melléklet - 6. Intézményi terület / 5.sz. táblázata kiegészül”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	Az építési övezet		Az építési telek							
1	Övezet jele	Beépítési módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatti építés mértéke	Terepszint alatti építés helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság	Megjegyzés	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)		
13	Vi/11	SZ	1.000	35	35	T	40	5,5		

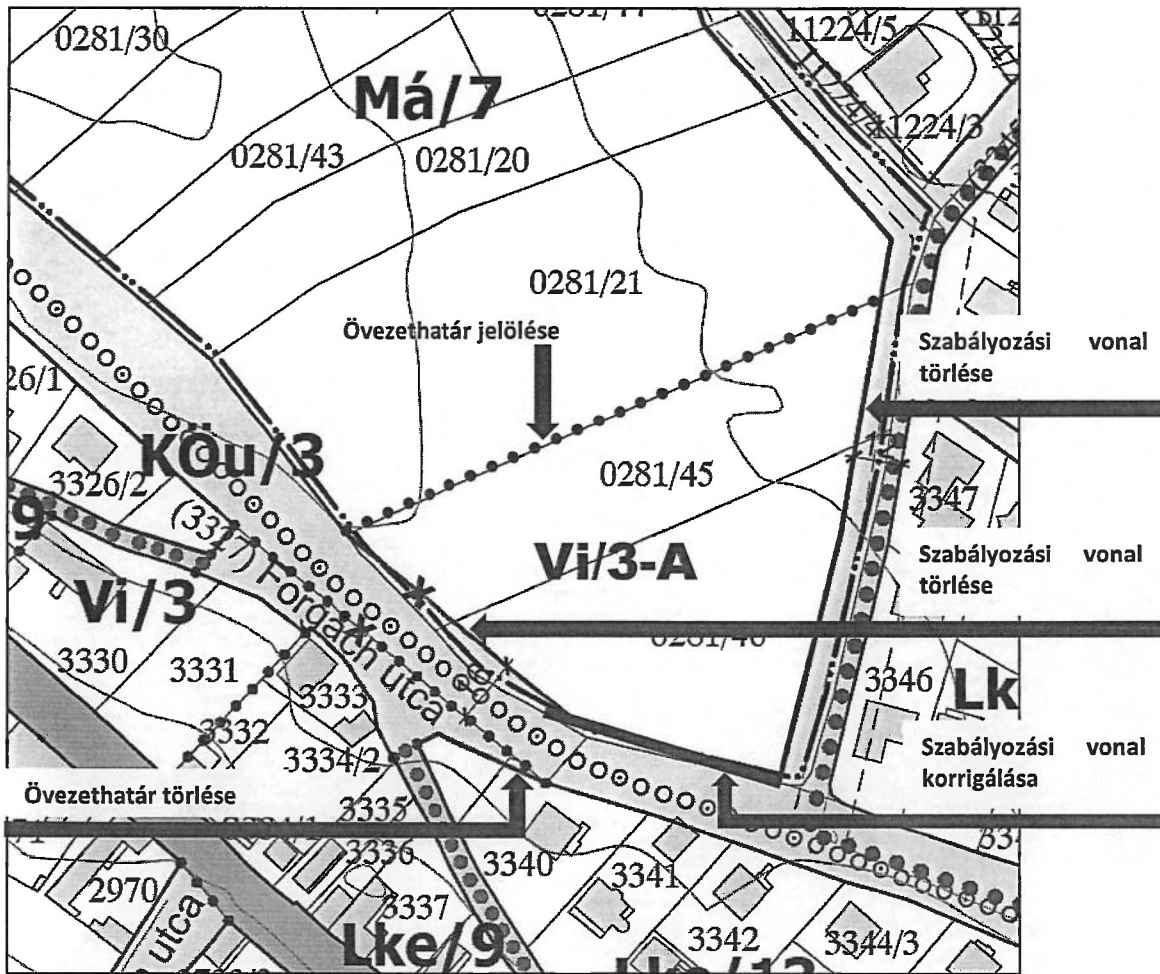
## SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA



A hatályos szabályozási terv szerinti szabályozási vonal törölhető a telkek Fűrj utca oldalán, mert a telekalakítás megtörtént.

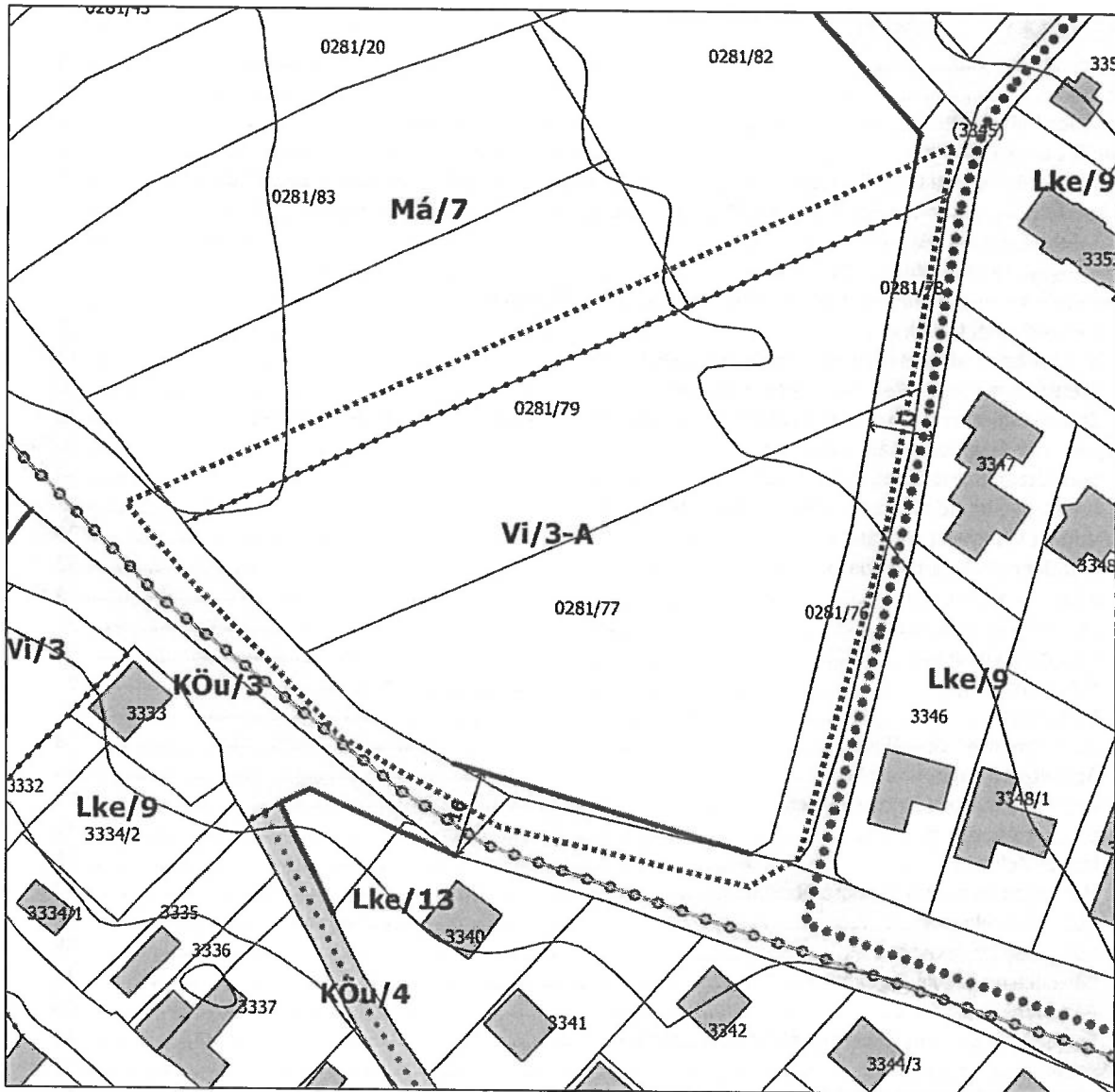
A Vasvári Pál utca és a Forgács utca között övezethatár jelölt. Szentendre honlapján elérhető térinformatikai adatbázison jól látható, hogy az övezethatár hibás jelölés, mindkét oldalán azonos övezet található. A Vasvári Pál utca – Forgács utca találkozásánál a kiépített útpályája részben a Forgács területén halad. Ezen a szakaszon az út 16 m-es szabályozási szélessége biztosítható, így a szabályozási vonal részben törölhető lenne.





Szabályozási terv módosításának javaslatai

SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA



**TARTALOM**

Összefoglaló .....	3
Előszó .....	4
Megalapozó vizsgálat .....	6
Terület elhelyezkedése .....	6
Településhálózati összefüggések, a terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok .....	6
A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai .....	7
Településfejlesztési koncepció .....	7
Integrált településfejlesztési stratégia .....	7
Tervi előzmények, hatályos településrendezési eszközök vizsgálata .....	8
Térszerkezeti tervek .....	9
Kitekintés a hatályos magasabbrendű jogszabályokra .....	12
Szentendre Város Településrendezési eszközei .....	16
Szentendre Város Települési arculati kézikönyve (TAK) és településképi rendelete (TKR) .....	28
Táji és természeti adottságok vizsgálata .....	30
Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet.....	30
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek .....	31
Az épített környezet vizsgálata .....	33
Ingatlannyilvántartási adatok.....	33
A terület adottságai.....	34
Területfelhasználás.....	34
Tulajdoni viszonyok .....	35
Telekmorfológia .....	36
Morfológia .....	37
Az építmények vizsgálata .....	38
Az épített környezet értékei.....	39
Fotók a területről és környékéről.....	39
Közlekedési vizsgálat.....	41
Helyzetfeltárás.....	41
Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	42
Közúti közlekedés .....	43
Közösségi közlekedés .....	45
Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	46
Parkolás .....	46
Felsőbb rendű tervekben megjelenő nyomvonalak .....	47
Közművesítés vizsgálata .....	47
Közműellátás helyzetértékelése .....	47
Víziközmű ellátás .....	48
Energiaközmű ellátás.....	48
Elektronikus hírközlés.....	48
Környezeti állapot.....	49
Vizuális környezetterhelés.....	50
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák .....	50
Építésföldtani korlátok .....	50
Ásványi nyersanyag lelőhely.....	50
Városi klíma .....	50
Alátámasztó javaslat .....	51
Környezetalakítás.....	51
Tájrendezési javaslatok.....	55
Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet.....	55
Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek.....	56
Zöldfelületek.....	56
Környezetvédelmi szakági javaslatok.....	57
Termőföld és a talaj.....	57



Felszíni és a felszín alatti vizek.....	57
Levegőtisztaság és védelme .....	57
Zaj- és rezgésterhelés .....	58
Hulladékkezelés .....	58
Biológiai aktivitásérték szintentartása elvének teljesülése .....	59
Közlekedési javaslat .....	60
Tervezett fejlesztés.....	60
Közműfejlesztési javaslat.....	64
Vízellátás.....	65
Vízvezetés .....	65
Energiaellátás .....	65
Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei .....	66
Elektronikus hírközlés.....	67
Szabályozási koncepció.....	71
A szabályozás célja .....	71
Szabályozási Javaslat .....	71
Szabályozási terv módosításának javaslata .....	73
Szabályozási terv javaslata .....	75
Jóváhagyandó munkarészek .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
Szabályozási előírások tervezete .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>



A 3/2022. (I. 26.) Kt. n.  
határozat melléklete

**Szentendre, Csicserkó városrész  
a Vasvári Pál út és a Fűrj utca találkozásánál a  
11288 és 11289 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan  
Szentendre Építési Szabályzatának (SZÉSZ) módosítása**

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti  
tárgyalásos eljárásban

**Tervezői válaszok**

Budapest, 2022. január hó

---

## TERVEZŐI VÁLASZOK

partnerségi véleményezés során beérkezett és átadott véleményekhez

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	<p>Helyi <i>közúthálózat</i> fejezetben a Vasvári Pál utca részben: "Vízvezetésnek nincs nyoma, sem zárt csapadékcsonna, sem nyílt árok nem található a területen." A Vasvári Pál utca és Czotter Aladár utca kereszteződéstől pár méterre lzbég irányába a Vasvári Pál utcában csapadékelvezető csatorna található.</p>	<p>A tervezési terület közvetlen környezetében (Vasvári Pál utca – Fűrj utca) nem épült ki vízvezető rendszer.</p> <p>Közmű munkarész tartalmazza a terület vonatkozásában a jelenlegi helyzet leírását:</p> <p>„A vizsgált területet határoló utcákban korrekten kiépített csapadékvíz elvezetést még nem építettek ki. A tágabb térségben nyílt árkos rendszerű a csapadékvíz elvezetés, amelynek befogadója részben a Bükks- patak, részben a Sztaravoda-patak.”</p>
	<p><i>Forgalmi rend, forgalomtechnika</i> fejezetben: "Mivel az érintett útszakaszokon főleg helyi forgalom bonyolódik, előre becsülhető, hogy a meglévő közlekedési hálózat alkalmas többlet-forgalom befogadására"</p> <p>és</p> <p><i>Parkolás</i> fejezetben: "A tervezési terület közelében jelenleg lakóingatlanok található, közforgalmat vonzó létesítmények nincsenek, így a közterületi parkolás nem igényelt és nem jellemző."</p> <p>Maga a Hivatal évek óta számos felhívásban kérte arra a lakosságot, hogy kifejezetten a Vasvári Pál utca - Forgách utca kereszteződés környékét használják parkolásra, amikor a gyermekeiket az lzbégi Általános Iskolába illetve az lzbégi óvodába viszik. Mert évek óta megoldatlan az iskola/óvoda körüli parkolás.</p> <p>...</p> <p>De a felhíváson túl semmilyen közlekedés biztonsági intézkedés nem történt a Hivatal részéről pl. a gyalogosforgalom védelmében (hiszen a Templom utcától lzbég irányába járdával nem rendelkezik a Vasvári utca), sem a biztonságos parkolóhely kiépítésére. Amióta a Hivatal a felhívást közzé tette, azóta elviselhetetlen az autós forgalom, napi szinten dugók jellemzik a Vasvári Pál utca forgalmát. Az autósok az mindenhol parkolnak, ezzel tovább leszűkítve az utcát és a kétirányú forgalmat akadályozva. Az autósok egy jelentős része napközben is ezen az útszakaszon parkol, így gyakorlatilag állandóan a közlekedési káosz. Erről tavalyi és friss idei fényképeket is mellékelek. A</p>	<p>A többszöri helyszíni bejárás során nem tapasztalták a tervezők, hogy jelentős parkolás lenne a területen, a Vasvári Pál utca érintett szakaszán.</p> <p>Az új óvodai fejlesztés egyben felgyorsítja a környezetében lévő infrastrukturális kiépítést is (azaz a vízvezetést, a szilárd burkolat kiépítését, a közterületi parkoló kialakítását), ezzel elősegítve a közterület rendezettségét, forgalom szabályozását, biztonságosabbá tételét (parkoló és megállni tilos táblákkal, zebra stb).</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	Covid előtti időben egy-egy iskolai rendezvény esetén a Fűrj utcán túl, a Templom utca irányába parkoltak az autók. Ezt a tényt nem viszi figyelembe a tervezet és téves következtetések von le a Vasvári Pál utca forgalmára vonatkozóan, így a 62. oldalon szereplő <i>Forgalomkeltés számítása</i> téves feltételezésen alapul.	A 'Forgalomkeltés számítása' a hatályos jogszabályokon és szabványokon alapul.
	49. és 58. oldalak <i>Levegőtisztaság és védelme</i> fejezetei: "A térségben nem üzemel olyan üzemi, ipari létesítmény, amely a tervezési terület levegőminőségét kedvezőtlenül befolyásolná." Önmagában a megállapítás helyes abból a szempontból, hogy ipari tevékenység nem folyik a térségben, de a levegőminőség ettől függetlenül kifogásolható. Ahogyan a tanulmány is megállapítja nyugat, észak-nyugat felől állandó levegőmozgás van a térségben. Mivel a tervezet területtől Izbég irányába a Vasvári Pál utca nem aszfaltozott viszont az autósforgalom jelentős, ezért Csicserkó felől állandóan poros levegő áramlik a város irányába a lakóházak felé, a finom por mindent belep, az ember ezt kénytelen belélegezni. A tavalyi évben csak egy alkalommal volt portmentesítés az utcában, az is csak azért, mert júliusban kértem ennek elvégzését a Városi Szolgáltatótól. A tanulmány alapján az aszfaltozás a Vasvári utca - Forgách utca kereszteződéséig valósulna meg, így Csicserkó felől továbbra is port fog hozni a szél a lakóházak felé, majdan az óvoda irányába is.	A tervezett fejlesztéssel együtt a környezet rendezése is megtörténik, és így kevesebb szálló por keletkezik.
	"A területre tervezett fejlesztési szándék megvalósulása után, rendkívül kismértékű közlekedési eredetű levegőszennyezésre lehet számítani az óvodába érkező gépjárműveknek köszönhetően." A poros levegő problémája mellett a fentebb körülírt káros autósforgalom az elmúlt években szintén csak rontott a levegő minőségén, amelyet az újabb óvodai gépjárműforgalom csak tovább fog fokozni. Mi alapján lett ez a változás kismértékű levegőszennyezésnek minősítve? Erre vannak hatástanulmányok, mérések?	A megállapítások megfelelnek a hatályos jogszabályok előírásainak. Az óvodát határoló útszakaszok aszfaltozva lesznek.
	az 52. oldalról szól a tanulmány, hogy 34 férőhelyes parkoló kerül kialakításra és az ott szereplő <i>Építészeti koncepcióterv – helyszínrajz</i> látványterv szerint egy behajtó lesz a Fűrj utca felől és egy kihajtó a Vasvári Pál utcára, kvázi egyirányú forgalom kerül kialakításra a parkoló területén. Ezzel szemben a 54. oldalon lévő <i>Környezetalkotási javaslat</i> című látványterven a Fűrj utcából nyíló behajtó már nem szerepel. Ez ellentmondás. Szintén ellentmondásos a 62. oldalon szereplő leírás, mely szerint "Az óvodához egy 34 gépjárművet befogadó parkolófelület tervezett, amelynek közös be- és kijárata a Vasvári Pál utcára nyílik. A Fűrj utca felől nem adható közúti bejárat, mivel a parkolófelület a telek Vasvári Pál utca felőli oldalán helyezkedik el és a Vasvári Pál utca – Fűrj utca csomópontjától mindössze 8-10 m állna rendelkezésre egy	A parkoló kialakítása az építészeti tervezéssel egyidejűleg, a közlekedési hatóság előírásai alapján fog megvalósulni. Az építészeti koncepcióterv alapján készült a környezetalkotási javaslat és a szakági alátámasztó javaslat, amely a szakkérdésekre ad javaslatot. A konkrét megvalósítás ettől eltérő is lehet majd. A tervezés jelenlegi fázisában még nem ismert a parkoló kialakításának pontos módja

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	<p>kapubejárat kialakításához. Ez a távolság nem elegendő a csomóponti forgalom zavarása nélküli használathoz, ami megengedhetetlen." Ahogyan a melléklet fotókon is látható az Izbégi iskolába gyermekeiket hozó szülők azon az oldalon parkolnak, ahová a kihajtott tervezték. A másik oldalon egyrészt a lakóházakhoz tartozó autókijáratok vannak, illetve csak a forgalmi "sávon" tudnának parkolni, ami a ki- és beszállás szempontjából életveszélyes a folyamatos autóforgalom mellett. Ha valóban úgy tervezik, hogy az óvoda parkolójába egy közös be- és kihajtott terveznek, az abszurd helyzetet fog teremteni. Az óvodába és az Izbégi iskolába azonos időszakban hoznák-vinnék a gyermekeket a szülők, így a Vasvári Pál utcában zajló forgalom miatt az óvoda parkolójába való be-, de főleg kihajtás ellehetetlenül, mivel elsőbbséget élveznek a Vasvári Pál utcában haladó gépjárművek. Ez közlekedési káoszhoz fog vezetni. Az óvoda létesítésével kapcsolatban az optimális közlekedés megtervezése egy kulcskérdés, azonban erre a tanulmány életszerű megoldást nem kínál, sőt téves feltételezéseken alapul, pl. 62. oldalon szereplő megállapítás is ilyen: "A forgalomkezelés leginkább zavaró természetesen a parkoló bejáratánál lesz, főleg a reggeli csúcsórában (kb. 7.30 h és 8.30 h között), a délutáni csúcsidőszak általában jobban széthúzódik, így nem mértékadó a forgalomkezelés szempontjából."</p>	<p>Az Izbégi iskola parkolásának megoldását 'kiss and drive' rendszerben célszerű megvalósítani az iskola közvetlen környezetében.</p>
	<p>A tanulmányt átolvasva az alábbi témákkal kapcsolatban hiányérzetem van, nem találtam ezekről leírást, kifejtést, megállapítást:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Katolikus óvoda kivitelezésének mikéntjéről, a munkálatok jellegéről és az építkezés időpontjáról konkrétumokat nem tartalmaz a tanulmány. Ezekről milyen formában szerezhető információ? Vizsgálták a kivitelezési munkálatok hatását az ittlakók mindennapi életére? Mekkora kosszal és zajjal fog járni, milyen korlátozásokra kell számítani és mennyi ideig tart majd az építkezés? Hétvégi munkálatokkal is számolni kell? Lesz lehetőség az ittlakóknak a pihenésre, rekreációra? Az építkezés befejezése után rehabilitálják-e a környéket, pl. munkagépek fel- és levonulása miatt esetleg keletkező útmeghibásodások javításra kerülnek? A Vasvári Pál utca Templom utcától a Forgách utcáig tartó aszfaltos útszakaszt a 80-as évek elején az ittlakók építették meg saját költségen társulás keretében. Ezt az útszakaszt nem tervezték több tonnás nehézgépek forgalmára. Van-e költségkeret tervezve a javításokra?</li> <li>- A Katolikus óvoda létesítéséről szóló településrendezési szerződés aláírásáról szóló hírben (<a href="https://szentendre.hu/alairtak-a-katolikus-ovoda-letesiteserol-szolo-telepulesrendezesi-szerzodest/">https://szentendre.hu/alairtak-a-katolikus-ovoda-letesiteserol-szolo-telepulesrendezesi-szerzodest/</a>) szerepelt, hogy "A településrendezési szerződés szerint, az óvoda területén létesítendő (magán)parkolón túl, a Főegyházmezyének a Vasvári Pál utcában a további, közhasználatra átadott parkolók helyét is biztosítania</li> </ul>	<p>A Véleményezési dokumentáció a Szentendrei Építési Szabályzat módosítására vonatkozik, amely lehetővé teszi, hogy a tervezett fejlesztés megvalósulhasson.</p> <p>Jelenleg az óvoda építési engedélyezése sem kezdődött meg, hiszen amíg a SZÉSZ módosítása nincs jóváhagyva, addig építési engedély sem adható a területre. A kivitelezéssel kapcsolatos kérdések nem érintik a szabályozási terv módosítását, és ezek jelenleg nem válaszolhatóak meg. A kivitelezés során minden bizonnyal a hatályos jogszabályokat be fogják tartani, így pl. a kivitelezés során az úttesten okozott kárt a károkozó köteles megtéríteni. Amennyiben ilyen esetlegesen előfordul, a probléma azonnali bejelentésében és dokumentálásban számítunk a környéken lakók közreműködésére.</p> <p>A közterületek kialakításának tervezését az önkormányzat fogja elkészíttetni. A tervezett elvi kialakítás a településrendezési szerződés (TRSZ) 2. melléklete, melyet</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	<p> kell." Hol érhető el ennek a megvalósításáról szóló tervezet? Lehet ezt véleményezni? Mekkora méretű közparkoló kerülne kiépítésre, milyen elhelyezkedéssel? Mennyiben fogja a jelenlegi utca képet megváltoztatni, fog-e további többlet közúti forgalmat a környékre vonzani? Az óvoda megvalósításával egyidejűleg történik a kivitelezés vagy egy későbbi szakaszban, mi a kivitelezés határideje? Milyen jellegű munkával fog járni a megvalósítás? stb.</p>	<p>Jelen válaszukhoz csatolunk. A TRSZ a következőképpen rendelkezik:  „Az Önkormányzat vállalja, hogy a 3.1.5. pontban meghatározott infrastrukturális fejlesztéseket az ott meghatározott sorrend szerint, legfeljebb a 40 M Ft-os keretösszeg erejéig legkésőbb az óvoda végleges építési engedélyének kiadásától számított 2 éven belül megvalósítja. Főgyházmegye tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nem köteles saját költségvetésből finanszírozni a fejlesztéseknek a 3.1.5 pontban rögzített br. 40 M Ft-ot meghaladó többlet költségét.”</p>
	<p>Kérem, ne építsék be a Rétlakók élőhelyét! A Kuffik is lehet, hogy pont a kiszemelt réten laknak!  A Kísvakond se tud elrepülni a hatyúk hátán. Bogyó és Babóca, Pihe és Baltazár is szeretnének élni.  Nagyon kérem, a gyerekeinknek ne feleslegesen meséljük ezeket a történeteket!  Kérem, csak azt engedje, hogy új intézményt már meglévő épületbe, vagy egy épület helyére költöztethessenek, épp elég beton, épület van már a világon!  Lehetne Szentendre egy mintatelepülése a környezetvédelemnek. Csak két csoport miatt kezdenénk bele egy ekkora építkezésbe.</p>	<p>Pozitív és követendő példát egy épület kialakítása során is lehetséges úgy is megvalósítani, hogy az mintát mutasson egy településen, ennek érdekében közel nulla energia igényű, CO kibocsátás mentes, környezetét megóvó, társadalom fejlődését elősegítő épület készül.</p>
<p>Ökoparty  ██████████  ██████████  ██████████  ██████████</p>	<p>Az Ingatlanhirdetések szerint Izbégen, de városzerte több tucat eladó ház van, a 2-3 szobástól a 8 szobásig, 60-300 millió Ft eladási áron. Ezekből vásárlással és a szükséges átalakításokkal létre lehet hozni az óvodát, melynek szükségességét – szeretnénk hangsúlyozni – nem vitatjuk. Példaként megemlíthetjük a szentendrei Mary Poppins ovit, a Mesevirág-Gyermekvilág ovit stb., amelyet szintén családi házak átalakításával hoztak létre, és működtetik.  <b>FELHÍVÁS</b>  A termőföld, a tiszta víz és levegő, a fajtagazdag növény- és állatvilág megőrzése fontos mind saját, mind gyermekeink, unokáink jövőbeli életfeltételeinek biztosítása érdekében.  Ne engedjük az új óvodát zöldterület beépítésével megvalósítani!  E célra vásároljanak az eladó ingatlanokból, és ezek átalakításával hozzák létre az új óvodát, környezetbarát módon.</p>	<p>A köznyelvben magán óvodaként ismert intézmények sokszor nem óvodaként, hanem ún. családi napköziként, vagy családi bölcsődeként működnek, melyekre jóval enyhébb követelmények vonatkoznak, mint egy óvodára.  Azon magán intézmények, melyek valóban óvodaként működnek, sokszor építésügyileg rendezetlen épületben találhatóak. A működési engedélyezés során sajnos az eljáró hatóság (Pest Megyei Kormányhivatal Szociális Osztálya) nem vizsgálja, hogy az épületnek mi a funkciója, így ezek sokszor lakóépületben vagy hétvégi házban működnek. A jogszabályok szerint a rendeltetésmódosítás településképi bejelentéshez kötött. Miután ezen intézmények esetében ezt nem folytatták le, így senki nem vizsgálta, hogy ezen épületek valóban megfelelnek-e az óvodákra vonatkozó</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
		<p>építésügyi követelményeknek, így pld. a parkoló létszám, vagy a csoportszobában előírt min. 3,0 m belmagasság biztosított-e, az energetikai követelmények teljesülnek-e. Ennek eredménye az intézmények környékén tapasztalható parkolási probléma, hiszen telken belül nagyon gyakran nem biztosított a megfelelő parkolószám.</p> <p>Ezeknek az épületeknek az óvodákra vonatkozó szabványnak is meg kell felelnie, vagy azzal egyenértékű megoldást kell biztosítaniuk, valamint a 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet elírásait is teljesíteniük kell.</p> <p>Így nem megalapozott az a véleményben megfogalmazott állítás, miszerint meglévő családi házak átalakíthatóak óvodává.</p> <p>Amennyiben mégis feltételezzük ezt a megoldást, úgy nem hagyhatók figyelmen kívül az alábbi körülmények:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Egy családi házban max. 1-2 csoportszoba létesíthető. Így a tervezett 4-6 csoportot 2-3 különálló, adott esetben egymástól nagyobb távolságra elhelyezkedő épületben kellene megvalósítani. Ez esetben az előírt kiegészítő helyiségeket minden telephelyen biztosítani kell.</li> <li>- Főzőkonyha bizonyára nem létesíthető minden telephelyen, így az ételt minden helyre a máshol található főzőkonyhából kellene kiszállítani, mely nem gazdaságos, és nem környezetbarát megoldás.</li> <li>- Hasonlóan az előírt kiszolgáló személyzet is minden telephelyen külön-külön biztosítandó, holott egy nagyobb létesítmény esetén annak kiszolgálása kevesebb létszámmal, gazdaságosabban is megoldható.</li> </ul>
	<p>TÉNY: Fülöp Zsolt polgármester és Süllel László általános érseki helynök aláírásával, 2021. július 5-én Szentendre Város Önkormányzata és az Esztergom-Budapesti Főegyházmegye között településrendezési szerződés jött létre. A többfordulós egyeztetéseket követően létrejött szerződés értelmében Izbég-Csicserkő városrész</p>	



Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	<p>intézményi vegyes területén, a Vasvári Pál és Fürj utca találkozásánál létesülhet az új 4-6 csoportos katolikus óvoda több mint 2000 négyzetméter terület beépítésével</p> <p>A jelenlegi városvezetés Ábrányi Emil programja 105. és 106. pontja megfogalmazza a városi zöldterületek védelmét, a zöldmezős beruházások lehetséges elkerülésének ígérletét.</p> <p>Nem vitatva az óvoda szükségességét, a gyerekek igényei színvonalas kielégítésének fontosságát, az alábbi véleményünknek adunk hangot:</p> <p><b>VÉLEMÉNY:</b></p> <p>Mára a klímaváltozás mindenki számára nyilvánvalóvá tette, hogy a zöldterületek megtartása elengedhetetlenül szükséges. A zöldfelületek számos olyan jótékony hatással (ún. ökoszisztéma-szolgáltatással) bírnak, melyek miatt megtartásuk, diverzifikálásuk, "aktivitásuk" növelése - különösen belterületen -, ma már kötelező. Minden globális hatás lokális hatáson (és kompenzáció) múlik, így minden szentendrei négyzetméternek is komoly jelentősége van - több ezer négyzetméternek pedig kiváltséggal.</p> <p>A zöldfelületek (legyen az facsoport, park vagy kaszáló, mint pl. az új óvodafejlesztés esetében) megszűnése önmagában fontos ökoszisztéma-szolgáltatásaik (oxigéntermelés, széndioxid-megkötés, párástítás, vízmegtartás-lefolyás-lassítás a vegetációval és a talajban, árnyékolás, a szél szárító és rombozó erejének mérséklése, pihenési lehetőség, esztétikai élmény stb.) elvesztésével jár. Ma már ezek esetleges kompenzálása, az így elvileg elérhető nullszaldó is kevés, hiszen évszázadok, de legalább is az utóbbi néhány évtized káros hatásait kellene rendbe hoznunk.</p> <p>Nincs már hova hátrálnunk!</p> <p>Nem lehet tovább folytatni a szabad zöld területek beépítését, amire a város környezetvédelmi programja, fenntarthatósági terve, klímavédelmi stratégiája utalt is már. Ebbe a meghirdetett koncepcióba egy zöldterületen létesülő intézmény létesítése nem fér bele.</p>	<p>Az Ábrányi Emil program említett pontjai nem a zöldmezős beruházásokról szólnak:</p> <p>„105. Zöldfelületi kataszter, amely pontosan, naprakész adatokat nyújt a város területén megtalálható összes zöldfelület helyéről és minőségéről.</p> <p>106. Zöldterületek megtartása, fejlesztése – ezek segítenek az élhetőbb mikroklíma kialakításában”</p> <p>A városi zöldfelületek fejlesztése és kezelése jelenleg is ezen elvek mentén történik. A főkertész részvételével történt személyes egyeztetésen ismertettük a közelmúltban megvalósított, valamint a tervezett zöldfelületi beruházásokat.</p> <p>A terület ökológiai értéke jelenleg nem túl jelentős. A beruházás kapcsán megvalósuló zöldfelületi fejlesztés eredményeképpen a jelenleginél ökológiaillal értékesebb terület jöhet létre.</p> <p>Az észrevételt elfogadva a rendelet-tervezetben szerepeltetjük, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a min. zöldfelület nagysága legyen 40%</li> <li>- lapostető létesítése esetén annak 60%-án zöldtetőt kell kialakítani, melynek 50%-át intenzív zöldtetőként kell megvalósítani,</li> <li>- a kialakítandó zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fát kell telepíteni.</li> </ul>
	<p>A terület ma beépítetlen rét, jobbára magántulajdon, mezőgazdasági területfelhasználású, termő-, illetve szántóföld. Lekerítetlen, így szabadon használhatják az erre lakók. A későbbiek során itt közterületet feltétlenül garantálni kell, ami a köz céljára használható.</p>	<p>Az a tény, hogy egy magánterület nincs bekerítve, nem jogosít arra, hogy azt bárki használhassa.</p> <p>Csicserkő területén az önkormányzatnak nincs jelentősebb területe, mely ilyen célra felhasználható lenne. A későbbiekben ide települő beruházások során lehet majd megvizsgálni a településrendezési szerződés feltételeinek</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
		tárgyalása során, hogy az adott beruházótól kérhet-e az önkormányzat ilyen jellegű fejlesztést és területet.
	Figyelembe véve a terület jelenlegi burkolatlanságát, a beruházás többlet csapadékvízzel terhelné a Sztaravoda patakot, holott a többlet csapadékvíz helyben megtartása és hasznosítása a cél. Tekintettel az egyre szélsőségesebb időjárási eseményekre, a tervben feltüntetett helyi víztároló nem tűnik elegendőnek. Ráadásul jelen tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősül. (Klímastratégia, Helyi védelem alatt álló természeti értékek, 29. oldal)	Kiépített közterületi csapadékvíz elvezető rendszer hiányában a telken keletkező csapadékvizeket tározóban kell összegyűjteni, melynek méretét a burkolt felületek nagyságának arányában a SZÉSZ 29.§-a jelenleg is tartalmazza, és azt méretezéssel igazolni kell.
	A parkoló leaszfaltozása és elhelyezése elfogadhatatlan. Számítalan egyéb megoldás létezik, semmiképp nem szilárd burkolattal és a leendő tervezési terület legértékesebb részére.	Az előző pontban említett vízvédelmi szempontok miatt szükséges a parkoló vízzáró aszfalt burkolattal történő ellátása, hogy az esetlegesen szennyezett csapadékvizek ne mosódjanak a talajba. A parkoló kialakításának pontos követelményeit majd az engedélyezési eljárás során az ügyi hatóság és az eljárásban résztvevő szakhatóságok fogják meghatározni.
	Az ún. biológiai aktivitási érték új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitási érték csökkenését az adott városrész más területén való aktivitásérték növeléssel szükséges pótolni. Hatályos rendelkezések szerint az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó módosítása során kell e követelmény teljesülését értékelni. A tervezett terület közel egy hektár (0,86 ha).	A biológiai aktivitásérték számítást a jelenleg hatályos előírások alapján a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása esetén, abban új beépítésre szánt terület kijelölése során kell elvégezni. Tárgyi beruházás miatt a TSZT módosítására nincs szükség, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
	A város lakosságának a jelenlegi közel harmincezeres számra történő felduzzadása sok veszélyt rejt, ennek határt kell szabni. A meglévő infrastruktúrák (csatorna, esővízelvezetés, úthálózat, városi közlekedés, kiszolgáló létesítmények stb.) nem tudták követni az utóbbi években bekövetkezett lakosságszám növekedést. A városnak természetesen feladata legjobb tudása és lehetőségei szerint kielégíteni minden lakosa igényeit – Így a tervezett óvoda szükségességét nem vitatjuk. Megépítésének helyét (1) és mikéntjét (2) viszont igen, valamint jelen tervek alapján nem látjuk megnyugtatóan biztosítottnak a városvezetés fenntarthatóság melletti elkötelezettségét sem (3).	A tervezett beépítés nem jelent újabb lakosságszám növekedést. A részletes válaszokat lásd a többi pontnál.
	Mindenesetre partnerségi egyeztetést, véleményt NEM a SZÉSZ módosításáról, hanem a projekt egészéről illetet volna a városvezetésnek kérnie, jóval korábban. Részben helyi szakemberektől, részben a lakosoktól.	A partnerségi egyeztetés egy jogszabályokban előírt folyamat, melyet a SZÉSZ módosítása során kell lefolytatni. Ezt megelőzően a körzeti képviselők lakossági fórumain már többször volt téma a tervezett beruházás.

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	Hozzáfűzzük még, hogy tudomásunk szerint a városi szabályozási tervben már korábbról az egész Csicserkő vegyes intézményi területként szerepel, tehát ha úgy tetszik, régóta ki van jelölve további beépítésre akár – de ezt a SZÉSZ még nem követte le.. Ezért is aggályos a jelenlegi beépítési terv, mint egy esetleges első lépés.. aggodalmunknak szeretnénk hangot adni.	A TSZT valóban Ví jelű intézményi területfelhasználásra irányozza elő területet, tehát elvileg ilyen célra elképzelhető SZÉSZ módosítás készítése, mely alapján az építési jog adható. Ez még nem jelenti automatikusan a terület beépítését. Minden esetben a Képviselő-testület joga dönteni arról, hogy a tervezett beruházást ott támogatja-e, ad-e építési jogot az építetőknek.
	Mára a klímaváltozás mindenki számára nyilvánvalóvá tette, hogy a zöldterületek megtartása elengedhetetlenül szükséges. A zöldfelületek számos olyan jótékony hatással (ún. ökoszisztéma-szolgáltatással) bírnak, melyek miatt megtartásuk, diverzitásuk, "aktivitásuk" növelése - különösen belterületen -, ma már kötelező. Minden globális hatás lokális hatások eredője, így minden szentendrei négyzetméternek is komoly jelentősége van - több ezer négyzetméternek pedig kiváltképp. A zöldfelületek (legyen az facsoport, park vagy kaszáló, termőföld stb., mint pl. az új óvodafejlesztés esetében) megszűnése önmagában fontos ökoszisztéma-szolgáltatásaik (oxigéntermelés, széndioxid-megkötés, párástítás, vízmegtartás-lefolyáslassítás a vegetációval és a talajban, árnyékolás, a szél szárító és romboló erejének mérséklése, pihenési lehetőség, esztétikai élmény stb.) elvesztésével jár. Ma már ezek esetleges kompenzálása, az így elvileg elérhető nullszaldó is kevés, hiszen évszázadok, de legalább is az utóbbi néhány évtized káros hatásait kellene rendbe hoznunk. Ezért ellenezzük az új óvodát zöldterület beépítésével megvalósítani. Nem lehet túlhangsúlyozni a termőföld, a tiszta víz és levegő, a fajtagazdag növény- és állatvilág megőrzésének fontosságát épp a jövőendő generációk életfeltételeinek biztosítása érdekében.	- lásd fentebb!
	Az ingatlanhirdetések szerint Izbégen, de városszerte több tucat eladó ház van, a 2-3 szobástól a 8 szobásig, 60-300 millió Ft eladási áron. Jelenleg épp a Pannónia-telepi evangélikus óvoda melletti hatalmas ingatlan és telek is eladó. Ezekből vásárlással és a szükséges átalakításokkal létre lehet hozni az óvodát, akár többet is, kisebbeket, ha erre van mód, környezetbarát módon, melynek szükségességét – szeretnénk hangsúlyozni – nem vitatjuk. Példaként megemlíthetjük a szentendrei Mary Poppins óvit, a Mesevirág-Gyermekvilág óvit, az Evangélikus Zenei óvodát, a pomázi Almafa óvodát és bölcsit stb., a melyeket szintén családi házak átalakításával hoztak létre, és működtetik. Megoldás lehetne a volt egészségház is, ami műemléki ingatlan, elég sokba kerülne felújítani, de ha az Önkormányzat 99 évre odaadná ingyenes használatba, akkor talán már nem annyira megfizethetetlen az épület felújítása, bővítése. Elég nagy kertje van,	lásd fentebb! A Pannónia utcában árult luxus lakóház csak jelentős átalakítással és bővítéssel lenne alkalmas óvodának, mely az árban értelemszerűen nem tűkröződik. A meglévő fedett úszómedence is a felszereltséghez tartozik, mely az árban megnyilvánul, azt meg kellene fizetni, miközben óvodaként azt hasznosítani nem tudnák.  A Pannónia utca szűk keresztmetszetében jelenleg is állandó parkolási gondok vannak, melyet még tovább súlyosbítani

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	óvodakertnek alkalmas, a belvárosban van, nem messze az egyház oktatási intézményeitől...és parlagon (hasznosítatlanul) hever.	egy több csoportos óvoda oda telepítésével nem lenne ésszerű.
	A tervezett építkezés szembe megy a városvezetés által meghirdetett Ábrányi Emil „kampányprogrammal” – melyet mi városiakok, nagy örömmel fogadtunk, ennek jegyében szavaztunk jelen városvezetésre – és az azóta elkészült Szentendre Város Klímastratégiája dokumentum céljaival, terveivel is. Részletek az Ábrányi Emil programból: Legyen Szentendre „zöld”! 102-130. pontok, valamint csatlakozás az Átalakuló városok hálózatához. ebből a 106. pont: „Zöld területek megtartása, fejlesztése – ezek segítenek az élhetőbb mikroklíma megtartásában.” (teszem hozzá: bizony, bizony..) A 105. pont zöldfelületi kataszter elkészítését szorgalmazza – szeretnénk látni, ha van, helyet és minőséget egyaránt.	lásd fentebb!
	Részletek a Szentendre város klímastratégiája, 2021 anyagból: " ... A tájkarakter megőrzése érdekében a megmaradó külterületeken az építkezéseket a lehető legnagyobb mértékben korlátozni kell. Csak és kizárólag a természetvédelemmel összehangoltan a terület mezőgazdasági (növénytermesztési és állattartási) hasznosításával összefüggésben lehet gazdasági épületet létesíteni.	Ez az idézet a hosszú távon is külterületként, mezőgazdasági övezetként szabályozott területekre vonatkozik.
	A természetes befogadók (patakok, felszíni csatornák) nem terhelhetőek tovább" ...	A SZÉSZ 29.§-a jelenleg is tartalmazza, hogy közterületi befogadó esetén csak késleltetetten lehet a csapadékvízlet azokba bevezetni a befogadói nyilatkozatnak megfelelően. Amennyiben befogadó nem áll rendelkezésre, vagy a befogadói nyilatkozat nem engedi a csapadékvizek telekről történő kivezetését, úgy azokat a telken belül tározóban össze kell gyűjteni és a telken belül hasznosítani.
	" ... Szentendre városának vezetése évtizedekig csak a kötelező stratégiai elemeket, programokat (környezetvédelmi program, településfejlesztési koncepció, local agenda) alkotta meg, amelyek ugyan tartalmaznak fenntarthatósági szemléletet, de az éghajlatváltozás hatásainak mérséklése, és az ahhoz való alkalmazkodás nem jelent meg rövid távú célként. Szentendre Önkormányzata csatlakozik a Klímabarát Települések Szövetségéhez, hogy a szervezet főbb célkitűzései a városban is megvalósításra kerülhessenek."	Szentendre Város Önkormányzata csatlakozott a Klímabarát Települések Szövetségéhez.
	" ... SWOT GYENGESÉG: Csökken a zöldfelületek aránya a beépítés miatt – VESZÉLYEK: Fejlesztési igények konfliktust okoznak a természetes területek megőrzésében, Családiházás övezet zöldfelületeinek beépítése, leburkolása	lásd fentebb!

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
	<p>folytatódik, veszélyezteti a kertvárosi jelleget, Művelésből kivont területek növekedése, beépítettség növekedés - A beépítettség-növekedés által a városi hősziget-hatás növekedése –</p> <p>Klímaváltozással kapcsolatos eltérő, sőt tagadó információk megjelenése a közéletben és a médiában, ezek negatív hatása a viselkedésre, attitűdre - Klímaproblémák felismerése és a válaszlépések meghozatala elmarad.” ...</p>	
	<p>Az övezeti paramétereiről. Az új VI/11 övezetben a beépítettség újonnan megállapítani kívánt legnagyobb mértéke 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke szintén 35% - az eddigi 30 és 40% helyett (SZÉSZ 3. melléklet - 6. Intézményi terület / 5.sz. táblázat). Feltétlen elkerülendő a túlzott beépítettség, és kívánatos a zöldfelület legkisebb mértékének magasabb arányban történő előírása. A beépítettség mértékét csökkenteni, a zöldfelület arányát növelni tartjuk kívánatosnak.</p>	<p>A min. zöldfelület nagyságát a rendelet-tervezetben felemeltük 40%-ra.</p>
	<p>A vízgazdálkodásról. Aggályosnak tartjuk a Sztaravoda patak terhelésének fokozását, víztározós megoldás esetén is. A leaszfaltozott parkoló zöld területre nonszensz. A terület jelen minőségében – szántóföld, mezőgazdasági terület – messze adekvátabb módon tud reagálni a szélsőséges csapadékviznyomokra.</p>	<p>Csapadékvízárózó létesítése esetén a csapadékvíz nem a Sztaravoda-patakba folyik.</p> <p>A korábban már szóvá tett vízvédelmi szempontok miatt szükséges a parkoló vízzáró aszfalt burkolattal történő ellátása, hogy az esetlegesen szennyezett csapadékvizek ne mosódjanak a talajba. A parkoló kialakításának pontos követelményeit majd az engedélyezési eljárás során az ügyi hatóság és az eljárásban résztvevő szakhatóságok fogják meghatározni.</p>
	<p>Továbbá ragaszkodunk a biológiai aktivitási érték vizsgálatára, független szakértők által. Romlása esetén a tervezett építkezés kerüljön le a napirendről.</p>	<p>lásd fentebb!</p>
	<p>Csicserkó további területeinek, és a város többi zöld területeinek a sorsa sem megnyugtató. A közelmúltban számtalan esetben érintettek építkezések Natura 2000 és egyéb szempontból védett területeket, élővilágot – tiltakozásaink eredménytelenek voltak. Ahogy a városvezetés jelen esetben szembe ment deklarált céljaival, mi a garancia arra, hogy ezt a jövőben nem teszi meg? Igényt tartunk arra, hogy széleskörű tájékoztatást adjon a város vezetése Szentendre területfejlesztési elképzeléseiről, a környezetvédelmi, fenntarthatósági szempontok prioritásként történő kezelésével. Nem beszélhetünk a klímatudatosság előmozdításáról a városban – ami kívánalomként megjelenik a klímastratégiában is-, ha maga a vezetés jár elől rossz példával, megy szembe ezekkel a célokkal.</p>	<p>Az utóbbi időben tapasztalt, védett területek beépítése esetén az Önkormányzat is többször szót emelt. Az építéshatóság, ami már nem az Önkormányzathoz tartozik, hanem a Kormányhivatalhoz, érveinket, észrevételeinket sajnos nem vette figyelembe.</p> <p>Védett területet újonnan beépítésre szánt területként az Önkormányzat nem jelölt ki.</p> <p>A területfejlesztési elképzeléseket a hatályos településfejlesztési dokumentumok tartalmazzák. Az elmúlt hónapokban került elfogadásra az önkormányzat Gazdasági Programja, valamint elfogadás előtt áll a</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
		Vagyongazdálkodási Konceptiója. Szintén tavaly készült el a Klíma Stratégia, melynek megfelelően történik a zöldfelületek kezelése, fejlesztése -ahogy azt a személyes megbeszélésünkön is ismertettük.
	<p>Az egyeztetésre január 17-ig felkínált teljes tervdokumentáció arról árulkodik, hogy a terv helyi táj- és természeti viszonyok ismerete nélkül készült, az épülettömegek, a léptékek nem illeszkednek egy családi házas övezetbe, rossz a helykihasználás, a beruházás közösségi jellege, a közösségi területfejlesztés teljességgel hiányzik, illetve kimerül egy Fűrj utcai járdában. Forgalmassításra is szükség lenne, hiszen megnő majd a forgalom a Vasvári utcában. Sehol nem szerepel, hogy miként valósul majd meg a közösségi területhasználat, az intézményi használat, a rekreáció, nincs egy fasor, kerékpár tározó esetleg szalonnasütő stb., stb. Lélektelen egyenterv, a helyi igények feltérképezése, sajátosságok figyelembevétele nélkül. A város rendkívül rosszul sáfarkodik azzal a jótétteménnyel, hogy az átminősítéssel helyzetbe hozza szerződő partnerét. Cserébe nem kér jószívet semmit. A terv így elfogadhatatlan, a hely szelleme teljességgel hiányzik belőle.</p> <p>Ami pedig a tervet illeti, feltétlenül javasoljuk a helyi építészek megkérdezését, javaslataikról konzultációt a városrész lakosságával. A helyi szakmai és lakóközösség döntése alapján történjék meg egy tervmódosítás, szolgálva a leendő városközponti funkciót, a közösségi területhasználatot, eleget téve a tervezési terület természeti és egyéb helyi sajátosságainak, kiaknázva a lehetőségeket. Ha már megvalósul zöld területen egy projekt, legyen példaértékű a minősége. Létezik tervtanács, városi településképi arculati kézikönyv, vannak helyi építészek, tájépítészek, művészek – éljen a város intellektuális és természeti adottságaival. Jelen tervdokumentáció mindezekkel láthatóan nem él, így színvonala, jellege elfogadhatatlan.</p>	<p>A terület egy családi házas övezet mellett elhelyezkedő, de intézményi övezet lesz, így nem életszerű ugyanazokat az elvárásokat támasztani vele szemben, mint egy lakóövezettel szemben.</p> <p>A településrendezési szerződés szerint a Főegyházmegye a tervezési költségeken felül 40M Ft-ot ad át az önkormányzatnak közcélú fejlesztésekre, melyből az alábbi beruházásokat tervezzük megvalósítani:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a Vasvári Pál utca mentén az Ingatlanokon és a közterületen- a szerződés 2. melléklete szerinti helyszínrajznak megfelelően, párhuzamos parkolóhelyek és járda kiépítése I. ütem;</li> <li>Fűrj utca hiányzó szakaszának csapadékvíz elvezetése a hiányzó teljes szakaszon a már elkészült tervek szerinti csapadékvíz elvezetéssel;</li> <li>Fűrj utca útalapjának elkészítése; Fűrj utca szilárd burkolattal történő ellátása, Fűrj utcában járda kiépítése, Fűrj utca közvilágításának kiépítése, Fűrj utca fásítása</li> <li>a Vasvári Pál utca mentén az Ingatlanokon és a közterületen párhuzamos parkolóhelyek és járda, valamint útépítés és vízelvezetés kiépítése II. ütem.</li> </ol> <p>Ez jóval több, mint az észrevételben említett „Fűrj utcai járda”. Ugyanakkor egy óvodai fejlesztéstől, mely nonprofit, nem lehet ugyanannyi egyéb közcélú fejlesztést elvárni, mint egy for-profit fejlesztés esetén. A településrendezési szerződés melléklete tartalmazza a közterületi járdák és parkolók elvi elrendezését.</p> <p>Az utak pontos kialakítása, pld. forgalomcsillapítás alkalmazása majd az útépítési tervek készítése és</p>

Véleményező	Vélemény	Tervezői válasz
		<p>engedélyezése során fog véglegesen eldőlni. A tervezés jelen fázisában ezek még nem kiforrottak.</p> <p>Ahogy az épület alaprajzi elrendezése, külső megjelenése is a tervezés folyamán még változhat. Az alátámasztó munkarész egy elvi lehetőséget mutat be, de az épület végső formája ettől jelentősen eltérő is lehet. Egy szabályozás alátámasztó munkarészétől nem várhatóak el az észrevételben megfogalmazott, szinte kiviteli terv részletettségű kidolgozott tervek.</p> <p>A terv engedélyeztetése során a tervtanács -mint intézményesített fórum- fogja véleményezni az épület terveit. Arról külön lakossági konzultációt folytatni, tervbemutatót tartani a beruházó döntése.</p>





A 4/2022. (I.26.) Kt. sz.  
Autómozak melléklete

## Tárgyi eszközök

Megnevezés	Nyitó	Nettó érték
Parkoló óra alap építése	550 400	78 835
Plasztikkártya töltőszoftver	184 000	0
Parkoló program	1 750 000	264 214
Parkolójegy automata/28 db	68 027 280	0
Pénzkazetta parkolóaut.	615 600	0
Pénzkazetta Parkolóaut. 0435-el együtt	205 200	0
Chipkártya töltő	324 000	0
Mobil nyomtató-iMZ320 Parkolás	99 900	0
Nyomtató Zebra MZ320 Parkoló	89 900	0
Zebra iMZ320 mobil nyomtató	231 800	0
	<b>72 078 080</b>	<b>343 049</b>



# Szentendre Város Vagyongazdálkodási Konceptió-terve

**2021 04 28**

Megrendelő: Szentendre Város Önkormányzata

Készítették:

Városkutatás Kft, Tosics Iván

Ekler Építész Kft, Ekler Dezső, Csizmady Adrienne

Jassó Építészműhely Kft, Jassó Sándor, Kiss Borbála

Xellum Kft, Puczkó László

Soóki-Tóth Gábor egyéni vállalkozó

Mobilissimus Kft, Gertheis Antal, Szabó Noémi

Ez az anyag a Szentendre Város Önkormányzata és a Városkutatás Kft között kötött, 2012. december 28-án aláírt „Szentendre Város Vagyongazdálkodási, valamint Turisztikai Konceptiójának tartalmilag összefüggő, de külön-külön dokumentumokban való elkészítése” című szerződés végszállítása.

Jelen Vagyongazdálkodási koncepció szoros összefüggésben van a párhuzamosan készült Turisztikai koncepcióval. Mindkét anyag kiindulópontjaként a meglévő és folyamatosan frissített önkormányzati turisztikai elképzeléseket és vagyongazdálkodási koncepciókat, valamint a 2020. tavaszán készült Szentendrei Stratégiák c. tanulmányt tekintjük. Ezekhez adjuk a turisztikai szektor szereplőivel folytatott beszélgetéseket, a szakági, befektetői, pénzügyi fenntarthatósági szemléletet, valamint az egyes ingatlanokról készített állapotfelmérést, amelyhez víziót kapcsolva adunk javaslatokat a lehetséges jövőbeni intézkedésekre.

# Tartalomjegyzék

Előszó.....	4
1 Vezetői összefoglaló.....	5
1.1 A belváros fejlesztésének irányai és az ingatlanállomány.....	5
1.2 Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció alapvetése .....	6
1.3 Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok használati vizsgálata .....	7
1.4 Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció céljai és eszközei .....	8
1.5 Intézkedési javaslatok .....	9
2 A vagyongazdálkodás újragondolása a belvárosi turisztikai funkcióváltások tükrében.....	10
2.1 Előzmények.....	10
2.2 A 2005-ös belvárosi és a 2011-es vagyongazdálkodási koncepciók óta értékesített ingatlanok helyzete .....	12
3 A belváros önkormányzati ingatlanainak hasznosítására vonatkozó javaslatok.....	14
3.1 Városfejlesztési eszközökkel felértékelhető kulcsfontosságú belvárosi vagyonelemek .....	14
3.1.1 A Czóbel sétány .....	14
3.1.2 A parti sétány.....	16
3.1.3 Hidak illetve hangfogó falak a 11-es út átmenő szakasza fölött és mellett .....	17
3.1.4 A Castrum .....	19
3.2 A Skanzen .....	20
3.3 Egyéb területek .....	21
4 A belvárosi ingatlanpiac funkcióváltása .....	22
4.1 Az elmúlt 15 év elemzése turizmus és lakhatóság szempontjából .....	22
4.2 Az önkormányzat belvárosi ingatlanainak hasznosítási jövőképe.....	26
5 Portfólió elemzés beruházási igény alapján ingatlankategóriákba rendezve .....	30
5.1 Az ingatlanvagyongazdálkodás általános elvei .....	30
5.2 Szentendre vagyongazdálkodási koncepciójának kiindulópontjai.....	33
6 Az önkormányzati ingatlanok becsléses műszaki és hasznosítási vizsgálata .....	38
6.1 Módszertan .....	38

6.2	Értékelés .....	39
6.3	Javasolt intézkedések .....	46

## Mellékletek jegyzéke

### Ábrák jegyzéke

1. ábra	A Duna korzó (sárgával) a szabályozási terven .....	15
2. ábra	A szentendrei Dunapart 2005-ben és 2021-ben .....	15
3. ábra	Javaslat mobil padokra (Ekler Dezső).....	16
4. ábra	A piac, az Egészségház a Google felvételén és pályamű a Castrum rendezési tervéből (2000) szerzők megnevezése nélkül. ....	20
5. ábra	Szentendre kistérség lakáspiaci tranzakciók száma (2007-2019) – KSH adatok alapján .....	22
6. ábra	Családi ház árak és árváltozás dinamikája – KSH adatok alapján.....	23
7. ábra	Családi házak árváltozása (2017-2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján.....	24
8. ábra	Családi házak fajlagos átlagára (2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján.....	24
9. ábra	A lakáspiaci tranzakciók száma (2014-2019) Szentendre kistérség – KSH adatok alapján .....	24
10. ábra	Az 1000 főre jutó tranzakciók száma (2014-2019) Szentendre kistérség – KSH .....	24
11. ábra	A népességszám változása (2014-2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján .....	25
12. ábra	Ingyenbefeektetési hozamok és befektetési volumen alakulása Magyarországon .....	40

### Táblák jegyzéke

1. táblázat	Szentendrei lakóingatlan tranzakciók száma ingatlantípusok szerint (2007-2019) – KSH ..	23
-------------	---	----

## Előszó

A 2020-as pandémia a feje tetejére állította Szentendre gazdálkodását: a plusz kiadások és a bevételek elmaradása mellett erősen sújtották a várost a kormányzati elvonások. Egyúttal a város életében nagy jelentőségű turizmus is összeomlott, legalábbis az a formája, ami a korábbi években domináns volt. Mindezek reflektorfénybe állították a **turizmusnak és a város saját vagyonával való gazdálkodásának a problémáit**, olyan kérdéseket felvetve, hogy miként lehet változtatni a turizmus kedvezőtlen hatásain, illetve, hogy milyen módon tud a város legjobban gazdálkodni a még megmaradt ingatlanvagyonával.

A most kiélesedő problémák nem újkeletűek. Már évek óta folynak a viták a nyári szezonban a városra zúduló tömegturizmus kezelésének lehetőségeiről. Ugyancsak hosszabb ideje nyilvánvalóak a **vagyongazdálkodás anomáliái: 2005-ben ugyan született egy koncepció, de az intézkedési terv elmaradása és az átfogó változtatáshoz szükséges politikai szándék hiánya megakadályozta az esetenkénti ingatlan-eladásokon túlmenő vagyongazdálkodási stratégia kialakítását.**

A Városkutatás Kft vezetésével működő szakértői társulás 2021. év elején arra vállalkozott, hogy rövid határidővel **konceptcionális háttéranyagot készít, amely megalapozza Szentendre új, a mai helyzetre és a hosszabb ideje érvényesülő anomáliákra egyaránt reagáló turisztikai koncepcióját és a városi vagyonnal való gazdálkodás ezzel szorosan összefüggő stratégiáját.** A megbízás szerint az elemzés a szűk határidőre és a problémák térbeli koncentrálódására való tekintettel **döntően a belvárosra vonatkozik.**

A munka két ütemben készült. Az első ütem összefoglalójában megfogalmazásra kerültek a **legfontosabbnak tartott kérdések és állítások, amelyekről széleskörű konzultációkat tartottunk.** Ezek eredményeit beépítettük a végszállításként elkészült jelen koncepció-tervbe.

# 1 Vezetői összefoglaló

A város vagyongazdálkodása nem tekinthető és nem vizsgálható önmagában. Az ingatlanvagyon szervesen kötődik a városfejlesztéshez és város üzemeltetéshez, a belvárosban pedig leginkább az önkormányzati és kulturális intézményekhez, valamint a turizmust szolgáló épületekhez. Nem véletlen, hogy a jelen vagyongazdálkodási koncepciótervnek van egy ikerpárja, ami ezzel egy időben és szerves összefüggésben készült. Ez a Szentendre Város Turisztikai Koncepció-terve 2021.04.28. című tanulmány, amelyre ebben a tanulmányban gyakran fogunk hivatkozni. A szinergiát biztosítja, hogy mindkét anyagot ugyanaz a szakértői társulás készítette, szoros együttműködésben.

## 1.1 A belváros fejlesztésének irányai és az ingatlanállomány

**A szentendrei élet egyik legnagyobb problémája, hogy szétszakadtak egymástól a városrészei. Érdemes megőrizni a belső részek atmoszféráját, az igazi Skanzent pedig képletesen közelíteni kell a város felé, jobban bekapcsolni Szentendre mindennapi és ünnepi vérkeringésébe.**

A városrészek összefűzéséhez egyrészt arra van szükség, hogy a belvárosban hagyományosan szűk területen megjelenő, elsődlegesen az ide látogatókat célzó szolgáltatások sokrétűbbé váljanak, és jobban szétterüljenek a térben. Rengeteg lokális kezdeményezés van, ami ma kiszorul a szűk parti sáv területéről, amelyeket a vendégforgalom nyereségéből támogatni kellene. Mindezt fenntarthatóan kell tenni, árnyalni, gazdagítani a bérbe adott üzletek kínálatát, széthúzva a nyitvatartási időt, és ezáltal a bevételeket növelve.

Oldani kell a belváros szűk turisztikai sávjának monofunkcionalitását. Fontos cél a belváros magasabb minőségű és összetettebb vendégforgalmának, lakó- és intézményi funkcióinak kibontakoztatása. Ehhez szükséges a belvárosi önkormányzati üzlet és lakó ingatlanok koncepcionális alapon történő felújítása, illetve fejlesztése, összekapcsolva újfajta bérbeadási konstrukciókkal.

A vírus-válság hatalmas változásokat hozott a belvárosi ingatlanok árviszonyaiban, reagálva a kereslet drámai változásaira. Egyrészt a frekvenciált üzleti, vendéglátó és szolgáltató ingatlanok **túlárazottsága megszűnt, mivel a turizmus ez irányú keresleti nyomása alábbhagyott.** Másrészt viszont a **lakáspiacon az árak tovább nőnek, erőteljes a keresleti nyomás Szentendrén, mint az agglomerációs térség egyik legkeresettebb településén, és azon belül a belvárosban is, amely részben a vendégforgalom miatt veszítette el korábbi lakosait.**

Mindez lehetőséget teremt az újratervezésre, megújult és minőségi turisztikai, vendéglátó, szolgáltató formák megjelenésére és a kreatív gazdaság megteremtésére a belvárosban. A magán-piacon ezzel párhuzamosan megindult az eddig tömegturizmusra vásárolt belvárosi ingatlanok lakáscélú használata, bérbeadása és eladása, ami az önkormányzati ingatlanok terén is új lehetőségeket jelent.

**A belváros fejlesztése tőkebevonás nélkül megoldhatatlan. Ugyanakkor azt is elvként kell rögzíteni, hogy értékes belvárosi önkormányzati ingatlant értékesíteni nem szabad.**

A városfejlesztés során alapvető, hogy a városnak mennyi és milyen ingatlana van a fejlesztendő térségekben. A szabályozás és az aktív vagyonszabályozás meghatározza a fejlesztések irányát.

Az elmúlt 15 évben a belváros fő vendégforgalmi útvonalain a nem intézményeknek helyet adó önkormányzati ingatlanok együttese került értékesítésre. A fogyatkozó számú önkormányzati ingatlan egyre kevésbé alkalmas a látogatógazdaság fejlesztési folyamatainak befolyásolására. Ezért a hasznosításukat alaposan végig gondolni, és alapvetően kell kezelni, hogy az önkormányzat lehetőleg ne adja el az ingatlanait Szentendre belvárosában.

Önkormányzati ingatlanok eladása nélkül a **belvárosi épületvagyontól értéknövelő felújítása**, az ehhez szükséges **tőkebevonás különböző fejlesztői társulások létrehozásával** oldható meg, amelyekhez **aktív önkormányzati fellépés szükséges**.

A fejlesztési társulások az önkormányzattal, mint ingatlantulajdonossal társuló befektetők, fejlesztők, bérlők és üzemeltetők közös vállalkozásaként kell kialakuljanak. Ilyen társulások a legkülönbözőbb helyzetekre és jogi alakzatokba szerveződhetnek meg, az emelt lakbérrel az épületek karbantartására szövetkező lakásbérlőktől kezdve egészen a nagybefektetőkkel társulva létrehozandó formációkig.

A belvárost határán több kulcsfontosságú terület található, ahol az eddigi **passzív vagyongazdálkodás következtében az önkormányzati ingatlanok leértékelődtek**, és ez társadalmi veszteséghez vezetett. Javasoljuk, hogy az önkormányzat a következő belvárosi térségeket a **jövőben városfejlesztési szempontból kiemelt területekként kezelje**:

- A Duna korzó és a Czóbel sétány egészen a Pap szigetig
- A Bükkös patak piacig és a Kálváriáig vezető része

## **1.2 Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció alapvetése**

Jelen koncepció előzményének tekinthetők a folyamatosan frissített önkormányzati vagyongazdálkodási koncepciók, valamint a 2020 tavaszán készült Szentendrei Stratégiák I. című tanulmány. Az általánosságban vázolt befektetői, pénzügyi fenntarthatóságot, mint vagyonszabályozási szemléletet érvényesítve az alábbiak elveket határoztuk meg szentendrei önkormányzati ingatlanvagyongazdálkodásának alapelveiként:

### **1. Szentendre vagyongazdálkodásához külső forrásokra van szükség**

A jelenlegi használat és hasznosítás nem tudja az évtizedes felújítási-karbantartási elmaradásokat pótolni, az önkormányzatnak nincs erre megfelelő saját forrása.

### **2. Az önkormányzat őrizze meg ingatlanvagyont**

Az önkormányzat az ingatlanai harmadát adta el a szentendrei belvárosban az elmúlt 15 év során. A privatizáció a legkritikusabb helyeken nem járt sikerrel, abban az értelemben, hogy a felújítások által frissüljön a belváros képe.



### 3. Fejlesztési társulásokkal történő fejlesztés

A „társulás” fogalma tág fogalomként kerül bevezetésre a koncepcióban. A fejlesztő tőke bevonására több lehetőség kínálkozik. Jelentheti egy bérlemény felújítását a bérlő által, aki a felújításba fektetett összeget bizonyos időbeli keretben és arányosítással a megfizetendő bérleti díjba beszámíthatja, de jelentheti egy egész épület haszonbérletbe adását, netán egy épületcsoport önkormányzattal való szerződéses megállapodás alapján történő közös fejlesztését egy professzionális ingatlanbefektető által.

A lehetséges partnerségek időben kombinálhatóak. Ha például egy bérleményt a bérlővel való együttműködés során megújítanak, a szerződéses megállapodásban rögzített időszak lejártával módjában áll a tulajdonos önkormányzatnak egy más típusú fejlesztési együttműködésbe bevonni az ingatlant. Fordítva is igaz ez: egy nagyobb portfólió közös beruházásban való felújítása és fejlesztése az adott szerződéses keretek lejártával szabadon bérbe adhatók, illetve újabb partneri körrel együttműködésben újíthatók ismét fel, amennyiben erre szükség lenne az eltelt idő vagy új funkcionális elvárások miatt.

4. A koncepció elsődleges célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő belvárosi épületek megújuljanak, akár funkcióváltás árán is.

## 1.3 Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok használati vizsgálata

A belvárosi önkormányzati ingatlanok pozícionálása egyrészt a fő turisztikai vonzerőkhöz (városlátogatók és szabadidős vendégforgalom fő gyalogos útvonala), másrészt a kulturális intézményrendszerhez való kapcsolódás lehetőségeiből indul ki. Ezek alapján a **vendégforgalmi termékfejlesztés és a távlati jövedelemtermelő hasznosítás szempontjából kiemelt helyszínek** északról déli irányba haladva: Művészet Malom, Lázár cár tér, Bogdányi utca, Fő tér (Templomdomb), Dumtsa Jenő utca, Szabadság tér, Kossuth Lajos utca.

A kulcsingatlanok esetében a műszaki beavatkozás két szintje került meghatározásra: **átmeneti hasznosításra alkalmassá tétel (karbantartás vagy felújítás), illetve fejlesztés.**

Az elemzett ingatlanok esetében becslés készült arra, hogy az ingatlanok felújításához, illetve fejlesztéséhez szükséges beruházások nyomán milyen bérleti hozam elvárás alapján feltételezhető, hogy **egy külső finanszírozó állja a beruházások költségét, ha nem kap tulajdonrészt, tehát az önkormányzati ingatlanon végrehajtott beruházása fejében a bérleti díj pénzfolyamot kapja** (pénzügyi befektetési modell).

Ez a modell kizárja az értéknövekedésre történő spekulációt, tehát a befektető csak racionális üzleti várakozások mentén hozza meg döntését, ellentétben azzal, amikor megvásárolva az ingatlant annak felértékelése is őt gyarapítja. Ez a modell az ingatlan érték növekedést az önkormányzatnál tartja, és ennek megfelelően **aktív önkormányzati vagyongazdálkodó tevékenységet, forrásszervezést** (pl. kötvénykibocsátás, vagy fejlesztési társulási szerződések) és a **beruházások lebonyolítását és kereskedelmi tevékenységet** (felújítások vállalatba adása, bérbeadás, bérlőkezelés stb.) feltételez.

Az ingatlanokon végzett számítások azt mutatják, hogy a **karbantartási (átmeneti hasznosításhoz szükséges) beruházáshoz szükséges bérleti díj-szint a jelenlegi piaci realitásokon belül marad, a fejlesztés esetében viszont egyes ingatlanoknál a bérleti díj a jelenlegi prémium üzletek díjszintjét is meg kellene, hogy haladja.** Az adott feltételezésekkel tehát reális külső finanszírozó befektető bevonása, azonban sok esetben az átmeneti hasznosítás kedvezőbb megtérülést biztosít.

Az egyes ingatlanok helyzete (jelenlegi szerződéses kötelezettségek, elhelyezkedés, műszaki állapot) alapján **eldönthető, hogy a felújítást egyedi partnerségi együttműködéssel rövidebb távon, vagy egy nagyobb ívű olyan ingatlancsomag részeként kerüljön sor, amely akár intézményi befektető partner bevonását is lehetővé tehetik, hosszabb távú, professzionális hasznosítás érdekében.**

## **1.4 Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció céljai és eszközei**

Jelen koncepció az önkormányzati ingatlanállományát a tulajdon megőrzése mellett kívánja felújítani. A belvárosi önkormányzati lakóingatlanokkal való jövőbeli gazdálkodás – javaslatunk szerint – radikális minőség-javításra, és bizonyos esetekben funkciócserére kell, hogy irányuljon. Nem kérdéses, hogy a zömmel karbantartás-hiányos ingatlanokat a belváros megújulásának és funkcióváltásának részeként helyre kell állítani, a lehető legmagasabb színvonalon. Amíg kellő beruházói tőke nem mozgósítható, addig is a **professzionális karbantartásukat kell – csökkentett áron – kezdeményezni az értékük és használatuk szinten tartása érdekében.**

**Cél az önkormányzat tulajdonában álló épületek korhú állapotban történő megújítása, ahol lehetséges fejlesztése, az átalakuló vendégforgalmi igényeknek megfelelően az önkormányzati tulajdonú épületekben megfelelő helyszínkínálat biztosítása.**

Az ingatlanok megújításának lehetséges módja – a beszükkült pályázati forrásokra tekintettel – a magántőke bevonás. Cél, hogy olyan partneri, társulási megállapodások jöjjenek létre, amelyek megfelelő garanciát nyújtanak a tulajdonos önkormányzatnak, hogy a magánbefektető a vállalásait teljesíteni tudja, ennek megfelelő jogi kereteinek és biztosíték rendszerének a kidolgozása javasolt.

A megfogalmazott cél elérésének eszköze egy **tőkebevonásra irányuló folyamat, amelynek sokféle kialakult gyakorlata ismert a „koncepció pályázatnak” nevezett hasznosítástól a haszonbérleten át a fejlesztési társulásokig.** Minden egyes helyreállítandó ingatlanra pályázatot kell szervezni, amelynek során nem pusztán az önkormányzat leendő bevétele, hanem a **társulásra, partnerségre jelentkező vállalkozónak a megújító beruházásban való részt vállalása is latba esik, és nem utolsó sorban a leendő (közös) használat módja és tartalma is.** Ezen a módon olyan partnerekre kell találni, akik vállalkozásaikkal, szolgáltatásaikkal, és egyáltalán jelenlétükkel a belváros vendégváró gazdaságát és helyi közösségi életét a megkívánt összetételben gazdagítják majd. Ennek érdekében a **fejlesztési társulásokra irányuló pályázatok árnyalt jogi háttérét meg kell teremteni.**

A fejlesztési pályázat során tehát a vállalkozó, befektető partner, a meglévő vagy leendő bérlők az önkormányzattal szerződve **közös projektek és közös finanszírozás keretében** kezdeményeznék egy-egy ingatlan helyreállítását. Amennyiben erre mód és lehetőség van akár pályázati források bevonásával. A közös fejlesztések egyszerre több ingatlant is átfoghatnának, s akár az egész déli

belvárosra kiterjedő közös vállalkozássá is egyesülhetnének a jövőben. Egy-egy önkormányzati ingatlan hiteles helyreállítása történhet a szokásos módon, bérlői kezdeményezésre, a bérlő által finanszírozott módon, **a bérleti díj egy részének lelakásával**. Vagy ugyanez a felújítási-hasznosítási lehetőség **koncepció pályázat révén** elnyerhető módon, de a nagyobb és fontosabb, például műemléki önkormányzati házaknál **haszonbérlet formájában**, netán egy szomszédság, épületegyüttes komplex fejlesztésére szövetkezve, **hosszú távú bérlői és önkormányzati együttműködéssel**. Vagy akár egy-egy funkcionális szolgáltató hálózat fejlesztésére szerveződve, **tartós bérletre társuló nagy-befektetővel**. Társulhatnak fejlesztésekre az önkormányzattal az egyházak, az állam, a Skanzen, a legkülönbébb helyi és országos társadalmi szervezetek és kisebb-nagyobb befektetők és ingatlanfejlesztők is. Az így létrejövő **„city center management”-nek részei az üzemeltetők is**. A mai TDM mellett az üzlettulajdonosok és a vendéglősök is, akik ehhez előbb meg kell, hogy szervezzék a maguk közösségeit, nem pusztán érdekvédelmi szervezatként, hanem elsősorban a saját érdekeiket összehangoló egyesületként.

## 1.5 Intézkedési javaslatok

Az egyes ingatlanokra vonatkozó beruházási javaslatok a Koncepció mellékleteiben kerültek rögzítésre. A koncepció által javasolt külső tőkebevonással megvalósítandó megújulás elindításához szükséges intézkedések:

- a jelenlegi **bérleti szerződések felülvizsgálata** (elsősorban a bérbeadott alapterületek pontosítása): bérlőváltás esetén a műszaki dokumentációban szereplő alapterületek szerint történjen a bérbeadás és a bérleti díj számítása;
- hasznosítási **pályázatok feltételeinek kidolgozása**, beleértve a koncepció pályázati formát is;
- bérlő által történő **felújítás, haszonbérbe adás szerződéses feltételeinek kimunkálása, garanciarendszer beépítése** (bármilyen oknál fogva a vállalások nem teljesítése esetén), javasolt bankgarancia vagy letét elvárása (a finanszírozás rendelkezésre állásának igazolása és a megvalósítás garantálása érdekében);
- **ingatlanjogász szakmai háttér** fejlesztése az aktívabb ingatlanpiaci fellépés megalapozására;
- már megüresedett, vagy a megüresedett ingatlanokba történő cserével kiüríthető néhány ingatlan **fejlesztési pályázatának előkészítése**;
- a vagyongazdálkodás politika aktív bemutatása, **potenciális befektetők érdeklődésének felkeltése**, szakmai networking.

## 2 A vagyongazdálkodás újragondolása a belvárosi turisztikai funkcióváltások tükrében<sup>1</sup>

### 2.1 Előzmények

„Az elmúlt években az önkormányzati vagyongazdálkodás a 2008-ban elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és annak 2011. évi Vagyonkonceptió felülvizsgálatában megfogalmazott fő célkitűzések mentén zajlott. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok értékesítése fokozatosan, a mindenkori költségvetési bevételi igényekhez igazodva, minden esetben pályázat útján történt. **Az értékesíthető ingatlanok köre mára megfogyott**, a beépítetlen ingatlanok tekintetében külső városrészek üdülővezeti peremterületére korlátozódott. **A vagyonelemek jelentős része található a Belvárosban.** Ezen ingatlanállomány egy része az intézményhálózat (Városháza, oktatási intézmények, kulturális intézmények, múzeumok stb.), másik része a bérlakás- és helyiségállomány.”<sup>2</sup>

2005-ben átfogó tanulmány készült a belváros fejlesztésére, amely kiemelten foglalkozott az önkormányzati ingatlanokkal. A felvázolt koncepció mentén elindult egyes ingatlanok értékesítése, a befolyó bevételekből egyéb ingatlanok felújítása, pályázatok önrész, infrastrukturális fejlesztések kerültek finanszírozásra, de jelentős épületfelújításokra (Fő, tér 12 – Vendégház, Dumtsa u. 22. – Tourinform iroda ingatlan teljes felújítása és számos városképi jelentőségű homlokzat felújítások és teljeskörű lakásfelújítások is elkészülhettek. Az elmúlt években a vagyongazdálkodási koncepció felülvizsgálata, újragondolása nyomán **több épület részlegesen kiürítésre került, elsősorban műszaki állapotuk következtében.** Ezzel párhuzamosan több ingatlan felújítására készült terv (Kossuth u. 15., Petőfi S. u. 2., Kossuth u. 4., Péter Pál u.6., Alkotmány u. 6., Bogdányi u. 41. homlokzat és tetőfelújítás tervei).<sup>3</sup>

2020 tavaszán a Városkutatás Kft, a Mobilissius Kft. és az Ekler Építész Kft. közös stratégiai tanulmányt<sup>4</sup> készített. **Az ebben rögzített elvek képezik a mostani koncepció gondolati vázát.** A tanulmány a Belváros jövőjét a vendégforgalom újra-tervezésével, a városfejlesztéssel és ingatlangazdálkodással integrált beavatkozásokra tett koncepcionális javaslatot. Az egyik fő megállapítás az volt: „Csak a város és lakói érdekeit követő fejlesztés-politika nem lehet életképes, mert Szentendre nem elég gazdag ahhoz. A helyi gazdaság szerkezete, a helyi vállalkozások árbevétele, sem a város adóbevételei ezt nem teszik lehetővé. Szentendrén a fejlesztésekhez szükség van **városon kívüli tényezőkre, az állam, a közszolgálati vállalatok és egyéb befektetők és támogatók kezdeményezéseire.** Ezek súlya és aránya, s az együttműködés kiérleltsége és harmóniája döntő lehet a fejlesztések sikerét illetően.”

---

<sup>1</sup> Tematika 2.1.1 pontjához

<sup>2</sup> ELŐTERJESZTÉS Szentendre Vagyongazdálkodási Konceptiójáról (Készült: a Képviselő-testület 2020. október 14-i ülésére)

<sup>3</sup> idézett előterjesztés alapján

<sup>4</sup> Szentendrei Stratégiák, 2020. április 30.

Egy másik fontos megállapítása volt a tanulmánynak, hogy a városfejlesztés során nem mindegy, hogy a városnak mennyi és milyen ingatlana van a fejlesztendő térségekben, mivel ez nagyban hozzájárul, hogy a fejlesztés folyamatait megfelelő módon befolyásolni tudja, vagy csak közvetett eszközökkel rendelkezik a fejlesztő erők orientálására. „Egy város önkormányzatának kell a legügyesebb és legnagyobb ingatlan spekulánsnak lennie. Ő ismeri a legjobban a fejlesztési célokat és lehetőségeket, ezért elsőként ő tud mindig lépni.” A szabályozás és az aktív vagyonpolitika meghatározza a fejlesztések irányát, a szabályozó egyúttal hasznot húzhat az átsorolás révén felértékelődő ingatlanok vételéből és eladásából. Ebből fakadóan a jelen vagyongazdálkodási koncepció egyik sarkalatos pontja, hogy az önkormányzat lehetőleg ne adja el az ingatlanait Szentendre belvárosában. Értékesítésre akkor kerülhessen sor, ha az ingatlan nem stratégiai jelentőségű és a szabályozás vagy más városfejlesztési eszközzel felértékelhető és a vételár ezt az értéknövekményt a város számára realizálja.

Fontos megállapítás volt még, hogy a város fejlődése szempontjából: „A szentendrei élet egyik legnagyobb probléma, hogy szétszakadtak egymástól a városrészei. Fizikai értelemben és használatuk szerint is eltávolodtak egymástól, amiről elsősorban a 11-es út tehet.” Egyfunkcióssá merevedtek: turistaipari plázává, igazgatási - vallási - oktatási centrummá, alvófalvakká, lakó telepekké, bevásárló-parkokká és skanzen-várossá. A város máig szétszakítva él, a városrészek mintha külön városok volnának. A városrészek összefűzéséhez egyrészt arra van szükség, hogy a belvárosban hagyományosan szűk területen megjelenő „export”, azaz elsődlegesen az ide látogatókat célzó szolgáltatások és azok sokfélesége jobban szétterüljön térben, meg kell őrizni a belső részek koherenciáját, az igazi Skanzent pedig úgymond közelíteni kellene a város felé, jobban bekapcsolni Szentendre mindennapi és ünnepnapos vérkeringésébe. Hiszen rengeteg kezdeményezés van, ami ma kiszorul a szűk parti sáv tömbjéből. A lokális kezdeményezések bekapcsolására vannak finom technikák, amik biztosítják, hogy a vendégforgalom nyereségéből helyi szervezetek növekvő mértékben részesedjenek.” Ezzel együtt a tanulmány meghirdette a „fogljuk vissza a belvárosunk” programot, kapcsolódva az Ábrányi program „töltsük meg újra élettel” felhívásához. Mindez elképzelhetetlen a fenntarthatóság követelménye nélkül: árnyalni, gazdagítani kell a bérbe adott üzletei kínálatát, hogy kitöltse, széthúzza, hosszabbítsa a nyitvatartási időt, és ezáltal a bevételeket növelje.

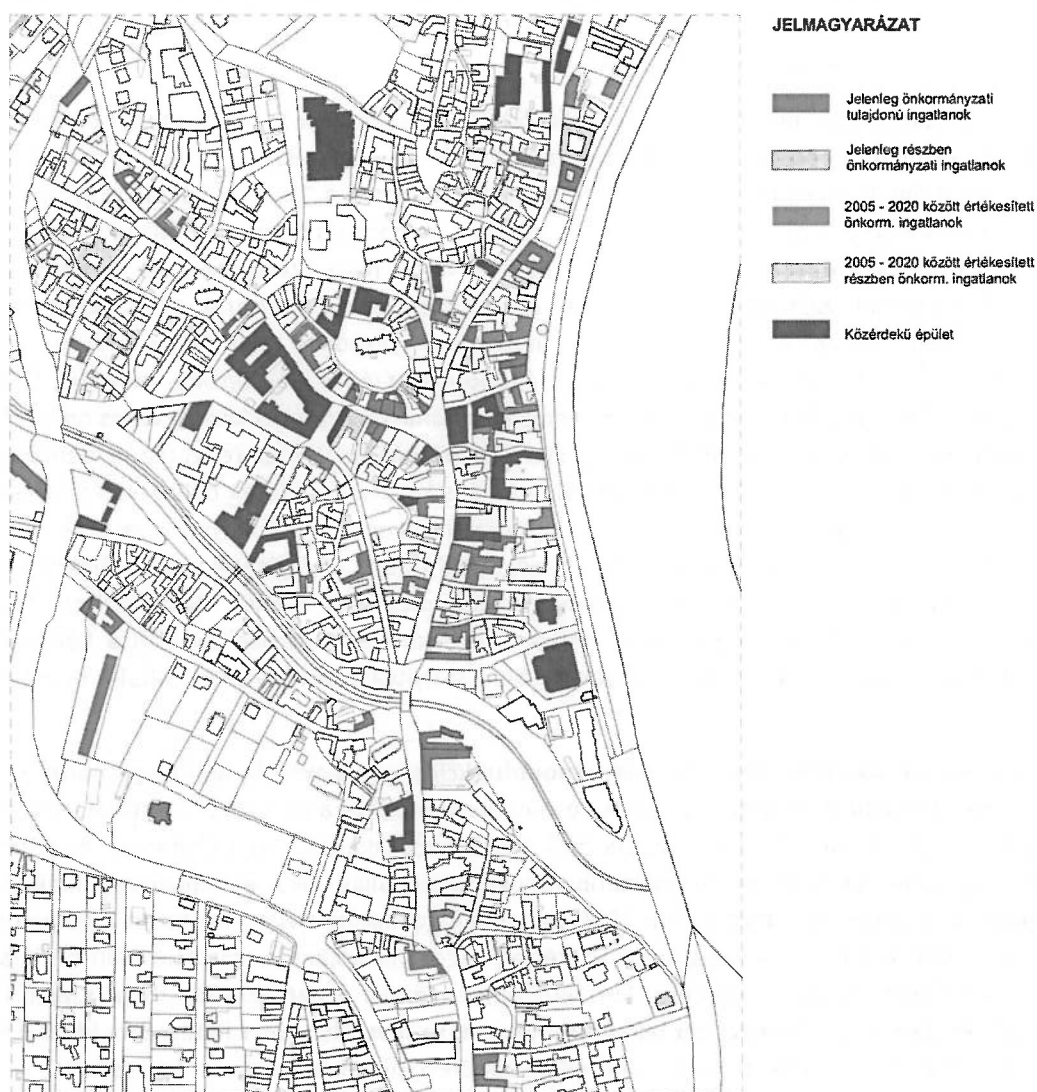
Ugyanakkor oldani szükséges azt a majdnem monofunkciós igénybevételt, ami meglehetősen szűk területre összpontosul, lényegében a Dumtsa és Bogdányi utcák és a part közötti tömbökre, vagyis a szervezett tömegturizmus célterületére. Ha csak egy funkció dominál, az behatárolja és gátolja a belváros magasabb minőségű és összetettebb vendégforgalmának, lakó- és intézményi funkcióinak kibontakozását. Fontos visszatérni a már 2005-ben megfogalmazott elvhez, miszerint a belvárosban az önkormányzati üzlet és lakó ingatlanok esetében „nem indokolható a szociális célú bérbeadás, ezért az itt található lakások felújítása, korszerűsítése nyomán a határozatlan idejű szerződések esetében fokozatosan a költségalapú lakberek bevezetése javasolt, míg a határozott idejű bérleti szerződések lejártával az ismételt bérbeadás pályázati úton, piaci lakbérszinten javasolt.”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Szentendre Belváros Koncepció, Ecorys Magyarország Kft., 2005

## 2.2 A 2005-ös belvárosi és a 2011-es vagyongazdálkodási koncepciók óta értékesített ingatlanok helyzete<sup>6</sup>

A 2005-ös belváros-fejlesztési koncepciónak a javaslatai igazolódtak a Dumtsa utca sikeres megújulásával, ám a legkényesebb részekben, a **Duna parti kiemelt jelentőségű ingatlanokkal mintha semmi nem történt volna**: 15 év alatt, miközben a nemzetközi fapados turizmus a csúcstra jutott, a legmagasabb szinten volt az EU strukturális alapokból jött támogatás-áradat, és mindvégig kormánypárti vezetés uralkodott a településen, néhány műemléki épületnél többet mégsem tudott a város felújítani, és üzemeltetni sem. **Üresen állnak a Dunakorzó legrangosabb épületei.**



<sup>6</sup> Tematika 2.1.5/B pontjához

Kulcskérdés, hogy a **szentendrei múzeumokat jobban be kell kapcsolni a turizmus fő áramába**. A múzeumok programját turisztikai csomagokba kell illeszteni. Végül soron a vendégforgalom és a múzeumok intézményes tehetetlenségéből eredő elválasztottságot kellene összefogással enyhíteni.

Az elmúlt 15 évben a belváros fő vendégforgalmi útvonalain a nem intézményeknek helyet adó önkormányzati ingatlanok egyötöde került értékesítésre. És a vegyes tulajdonú házakban is jelentősen csökkent az önkormányzati lakások száma (lásd: térkép mellékletek). **Kérdés, hogy a fogyatkozó számú önkormányzati ingatlanok mennyiben alkalmasak még a látogatógazdaság fejlesztési folyamatainak befolyásolására**. Többek között ezért kell a hasznosításukat alaposan végig gondolni, és amennyire lehet, irányt szabni a látogató ipar és az ingatlanpiac „mozgásainak”.

## 3 A belváros önkormányzati ingatlanainak hasznosítására vonatkozó javaslatok<sup>7</sup>

### 3.1 Városfejlesztési eszközökkel felértékelhető kulcsfontosságú belvárosi vagyonelemek

Az újfajta vendégforgalomra és élhető, lakható belvárosra vonatkozó stratégiai irány kifejtése során a 2020 áprilisi tanulmány több, a belvárost határoló területre is felhívta a figyelmet. Ezek mind példák arra, hogy a passzív vagyongazdálkodás – ingatlanpiaci és turisztikai szempontokból is - leértékelheti a kulcsingatlanokat és a környezetüket, és ezáltal nyilvánvaló társadalmi veszteséget eredményez. Ezek a kulcs-ingatlanok ugyanis a belváros látogatóforgalmának peremfeltételeit adják.

Városfejlesztési szempontból tehát a városlátogatás térbeli kibontakozását ezeknek a peremfeltételeknek a biztosításával lehet és kell támogatni. Különösen fontos látni, hogy mindez nem feltétlenül követel nagyszabású fejlesztéseket. Megfelelő összehangolás és érdekegyeztetés, és a koordinált fejlesztés elegendő lehet a felértékelődésükhöz, és ezáltal a vagyongyarapodáshoz. Ilyen peremfeltételei a belváros látogatóiparának:

- a Duna korzó komfortosítása és meghosszabbítása észak és dél felé
- a korzó kiterjesztése a Bükkös patak mentén nyugati irányba a piacig és a Kálváriáig
- a decentralizált és időben koordinált okos parkolás

#### 3.1.1 A Czóbel sétány

A 4441 helyrajzi számú, hivatalosan Duna korzónak nevezett (a térképen sárgával jelölt) önkormányzati ingatlan régebben a Dunapart közösségi életének kiemelt fontosságú helye volt. Ma alig járt térség. Nem szükséges hosszan érvelni amellelt, hiszen nyilvánvaló mindenki számára, hogy a belvárosi korzónak az ártéri erdőn és a vadregényes Czóbel sétányon át végig kellene ma is vezetnie egészen a volt hajókikötőig (a régi Duna korzó). Sőt azon túlra is, a szabályozási tervben is rögzített leendő gyalogos-kerékpáros híd beiktatásával végig a Pap-sziget északi csúcsáig. Az aktuális Integrált Településfejlesztési Stratégia (2016) is ezt a Postás strandtól a Pap-sziget végéig vezető promenádot jelölte ki a turizmusnak teret adó fejlesztések fő tengelyének.

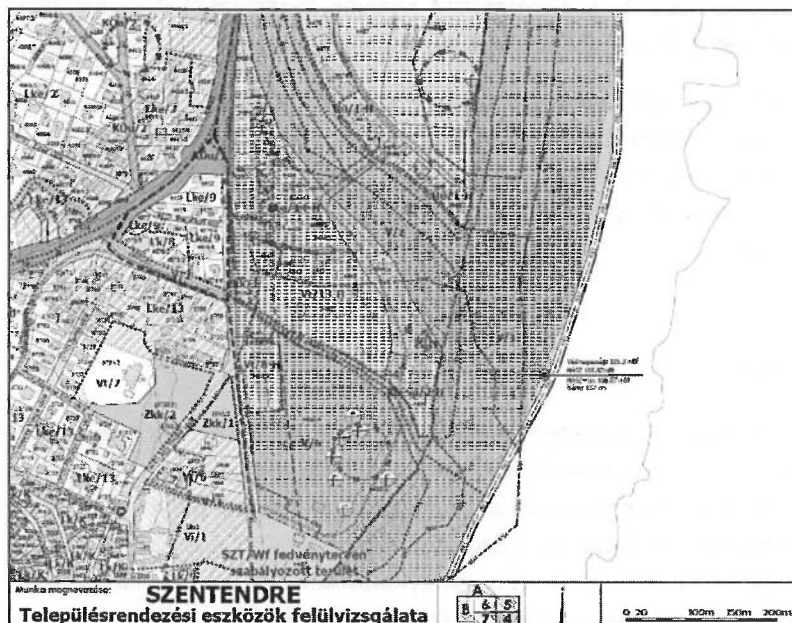
Csakhogy az elmúlt három évtized önkormányzati vagyongazdálkodása nem tudott kellően aktív és erős lenni ahhoz, hogy érvényt szerezzen a privatizált Waterfront Hotel telke melletti ártéren való szabad átjárásnak, miután azt bérleményként használatba vették és a sétálók elől eltorlaszolták. Nem avatkozott bele az önkormányzat abba sem, hogy a teljes ártéri erdőt ott kivághassák, hogy kikötői szerelvények tárolására használják. Így már egy évtizede nincsen szabad átjárás a belvárosi korzó és

---

<sup>7</sup>Tematika 2.1.2. pontjához

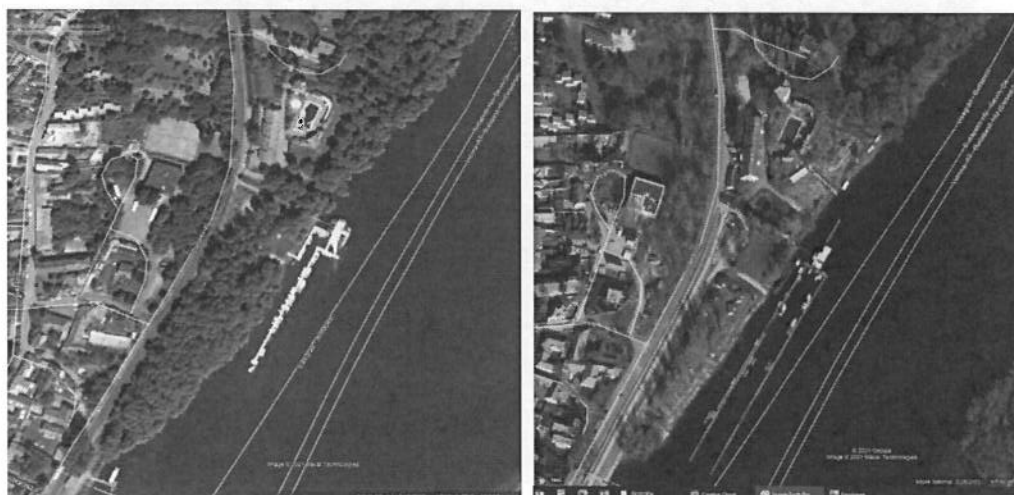


a vízmű területén átvezető gyönyörű Czóbel sétány között. Ráadásul ez hozta magával a szálloda ingatlanához délről csatlakozó, korábban szabadon járható ártéri erdő bérleményként való elkerítését, és a természetes tájat eltüntető feltöltését, majd lakókocsikkal betelepítését, ami példátlan a maga nemében, kivált egy európai hírű, turizmusból élni akaró történelmi város szívében.



1. ábra A Duna korzó (sárgával) a szabályozási terven

Nyilvánvaló és érthető ezek után a térség közterületeinek teljes leértékelődése, hiszen a zajos főúton, a hotelt és REC tömböt körbekerülve, nemhogy turista, de helyi lakos sem nagyon megy be az elkerített birtokok mögé sétálni. Ez pedig belátható módon blokkolja számos jövőbeli közösségi turisztikai, szabadidős fejlesztés lehetőségeit a parton. Elég, ha csak a közösségi kikötő vagy a termálvíz-bázis hasznosíthatatlanságát említjük. De hát az egész Pap-sziget is „alszik”.



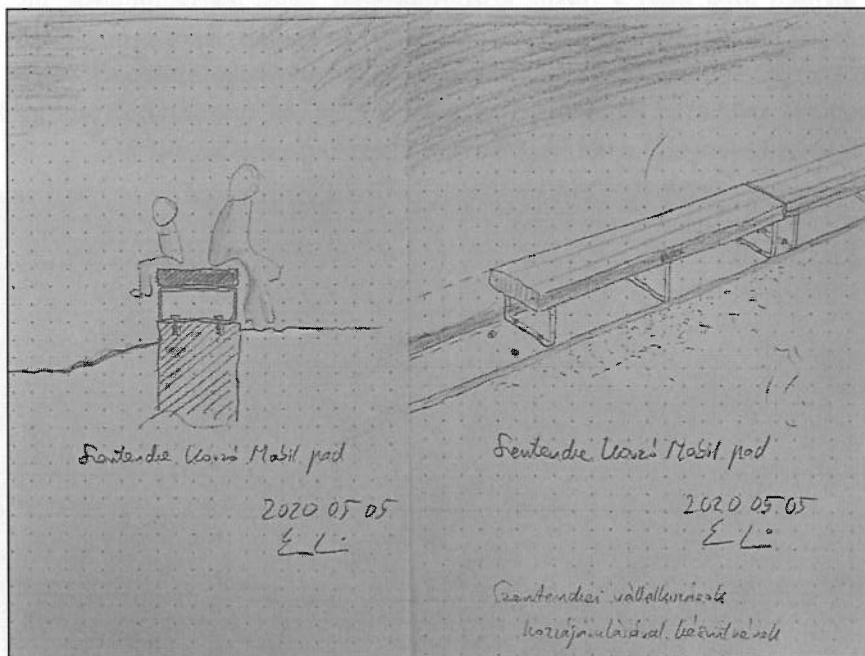
2. ábra A szentendrei Dunapart 2005-ben és 2021-ben

Pedig kézenfekvően közös érdeke a térség ingatlan-tulajdonosainak és bérlőinek a parti sétány teljes megnyitása. Pusztán a látogató-iparból eredő bevételek potenciális hozamát kellene közösen mérlegelniük, hiszen a népszerű, tömegeket vonzó parti sétány (olyan, mint a Római part például), valamennyi ottani vállalkozásnak nagyobb hasznot hoz majd, mint egy drótkerítéssel elzárt stég célközönsége. Javasljuk, hogy az önkormányzat kezdjen tárgyalásokat az érintettekkel a teljes parti sétány megvalósulásáról, s az abból eredő kölcsönösen előnyös megoldásokról.

Kiemelten fontos a sétányról zajló párbeszéd a kormányzati szervekkel, hiszen állami tulajdonban van több jelentős ingatlan a térségben. A legnagyobb a volt REC területe, amely a Duna felé az önkormányzat régi Duna korzó elnevezésű közterületi ingatlanára nyílik. Ezek közös fejlesztésének végiggondolása stratégiai kérdés, mely hosszú távon döntően befolyásolja a város turisztikai vonzerejét és élhetőségét.

### 3.1.2 A parti sétány

A belvárosi Duna korzó hatalmas költségekkel járó átépítése egyelőre nem valósul meg. A mobil gát építése viszont, mint tapasztaljuk, vízügyi szempontokat részesített előnyben, s az emberi használata bizonyos mértékig héttérbe szorult. Például **nem lehet elegendő helyen leülni a sétányon. És nincsen elég árnyékos hely.** A belváros megújításának részeként ezért nélkülözhetetlen a sétány komfortosítása. A diszkomfortos sétateret gyógyítani kell. A várost látogatók legkedveltebb útvonalának otthonosabbá tételét – tekintettel az önkormányzat mai anyagi helyzetére – gyakorlatilag a karbantartási költségek szintjén kell tudnunk megoldani. Kevés pénzből, társadalmi összefogással.



3. ábra Javaslat mobil padokra (Ekler Dezső)

A régi gát megmaradt részének mellvédjén ül legszívesebben ma is a város apraja nagyja, s a vendégek is gyakran. Épp csak ezt a „vitamint” kellene visszapótolni a mai sétányon, meg a – talán meggondolatlanul eltávolított – régi, árnyékot adó nagylombú fákat. **Mindkét visszapótlás megoldható volna közadakozásból is, ha elemenként, egyesével rakjuk le őket.** Erre teszünk itt javaslatot. Helyi vállalatok finanszírozhatnák a rögzíthető „mobil padokat” és a nagylombú fákat, a névjegyükkel megjelölve őket.

A mobil padokat egyenként lecsavaroznánk a mobilgát elemek bebetonozott anyacsavarjaiba, így mozdíthatatlanok lennének, és egymás után sorakozva kiadnák a régi gát-mellvédet, mint ülőalkalmatosságot a korzó teljes hosszában. Nagy árvíz esetén csak be kell vinni őket a gát-raktárába, mikor a gát-elemeket hozzák ki a partra éppen. Cserébe megspórolják a rögzítő anyacsavarok kavicstalanítását és zsírozását. Árvíz után a padok kerülhetnek vissza újra.

A nagylombú fákat a katasztrófavédelmi előírások betartásával 10 méterre a mobil padoktól a mai úttest belső oldalára kell ültetni, tehát a házak elé, ahonnan már árnyékkal védhetik a délutáni padokon ülőket. Mindezt a vízügyi hatóságokkal történő egyeztetések során elfogadott irányelvek szerint kell majd kivitelezni.

### ***3.1.3 Hidak illetve hangfogó falak a 11-es út átmenő szakasza fölött és mellett***

A 11-es országút belvároson átvezető szakasza zaj- és porszennyezéstől súlyosan terhelt zóna. Voltaképpen megmagyarázhatatlan mulasztásnak tűnik, hogy ötven év óta miért nem kerített sort eddig sem állami sem helyi hatóság védő falak és védő növényzet telepítésére az út mellett. Vagyongazdálkodási szempontból az önkormányzatnak hasonló logikával érdemes keresnie a megoldást itt is, mint a belváros peremének egyéb részein. **A 11-es út belvárost átszelő szakaszán a zajtól és szennyezéstől leértékelődő ingatlanok pozícióját városfejlesztési eszközökkel kell feljavítani.**

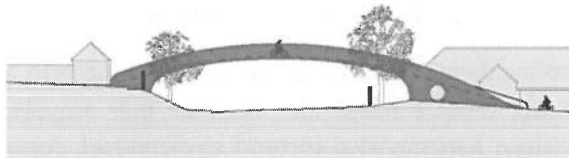
**A 11-es út átmenő szakasza, mint hatalmas seb vágja szét a várost, fizikai és szellemi értelemben is.** Össze kell varrni ezt a sebet, hogy közelítsük egymáshoz a szétszakadt részeket. **A Bükkös parti piac és a Kálvária szomszédságát nagyban felértékelné, ha a mélyen futó forgalmas út fölött a csonkolt régi utcákat gyalogos-kerékpáros fahidakkal összekötnénk, és ezzel újraélesztenénk a környék gyalogos forgalmát.**

A megoldás kézenfekvő, és nem is igazán költséges, legalábbis a Bükkös-patak mellett, ahol hidakkal lehet összekötni a elszakított utcákat. A 11-esnek ez a szakasza ugyanis bevágásban fut, méterekkel a régi utcák szintje alatt. **Eredeti nyomvonalukat enyhén ívelő gyaloghidakkal ki lehet pótolni, akárha protézissel a hiányzó testrészeket. A Paprikabíró utcát és a Mátyás király utcát így folytatni lehet a levegőben, ahol valaha a Kálvária tér és a Vezér köz felé futottak.**

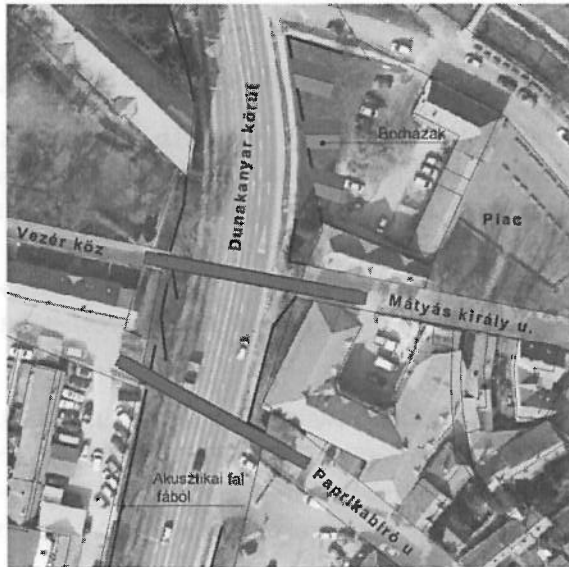
**Az előre gyártható és beemelhető fahidak az út felől hangfogó falfalakkal övezve épülnének meg.** Az út két oldalán található városrészeket így újra „összevarrnánk”, a térség feléledne, és ingatlanai forgalomképesebbé és értékesebbé válnának. **Ha akár csak a terveik engedélyt kapnak, a most eladásra szánt régi Egészségház magasabb áron kelhetne el, mint ma.**

A hídépítés elindíthatná a 11-es menti térség visszavételének mozgalmát. A lebénult utcák újraélednének, miután a zajos és szennyező út mellé végre zajvédő falak és dús lombosított növények kerülnének. Mindezt egyszerű és olcsó eszközökkel, részben városrészi költségvetésből, lépésről lépésre, akár helyi összefogással meg lehet oldani. Társadalmi összefogással érdemes tehát kezdeményezni az akciót, mert hatalmas közösséget szervező erő rejlik benne. Ha a környéken élők tevékenyen támogatnák az elképzelést, nagyszerű élmény volna számukra is rácsodálkozni a csonka utcák eredetére. A város múltjához kerülnének ezáltal közelebb, miközben a belvároshoz is, meg a Castrumhoz is, amelyek így életre kelnének.

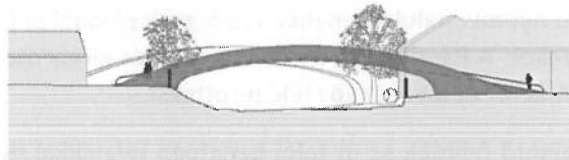
#### KERÉKPÁROS HÍD



#### HELYSZÍNRAJZ M = 1:1000

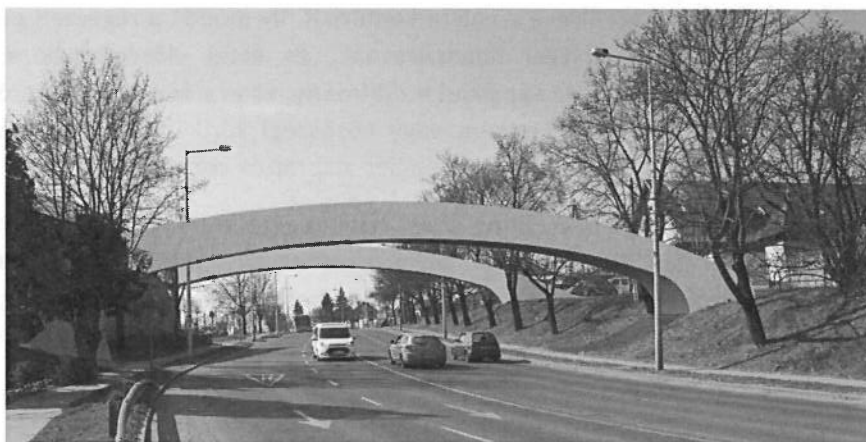


#### GYALOGOS HÍD



geodézia: Györfi Ilona és Vajda József  
 építész: Ekler Dezső  
 szerkesztés, fotó: Jassó Sándor és Kiss Borbála

## SZENTENDRE - HIDAK

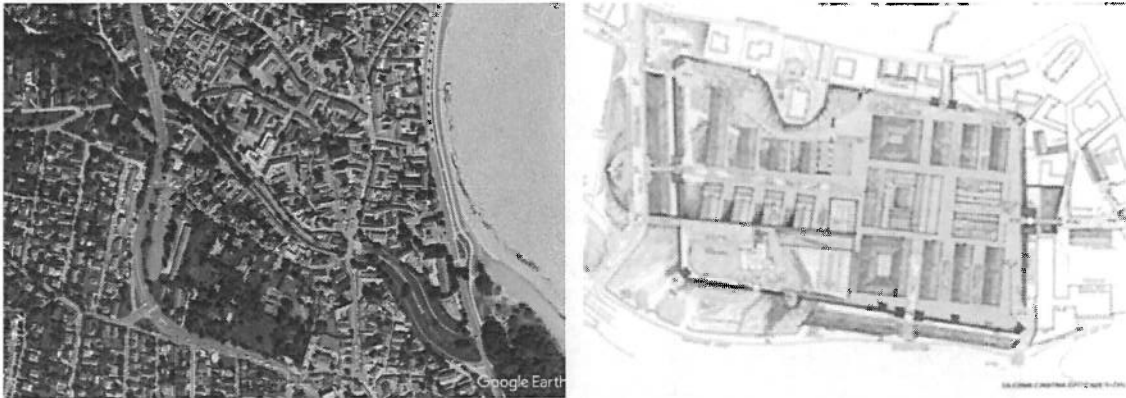


geodézia: Györfi Ilona és Vajda József  
építész: Ekler Dezső  
szerkesztés, fotó: Jassó Sándor és Kiss Borbála

### 3.1.4 A Castrum

A **Castrum** területe ma fél belváros méretű lakatlan hely, zárvány, ami szintén mélyíti a 11-es út vágta szakadékot a belváros és a külső városrészek között. Ismeretlen hely a szentendreiek számára is, nem tudnak róla, holott éppen az volna a célja minden reá irányuló akaratnak, hogy ismertté váljék, a lehető legszélesebb körben. A belváros felértékelése mellett a **Castrum** felélesztése lehet új fejlesztési cél Szentendrén. Valahogy használni, hasznosítani kell, mint a belváros részét, ha már egyszer az. Abban minden eddigi tanulmány és tervjavaslat egyetért, hogy magát az erődítést egészében fel kell tární, és be kell mutatni, és akár meg is építhető újra. Sőt akár építhetünk is a területén, hiszen a **Castrum** feltárandó falai kiegészíthetők, újraépíthetők, az erőd belseje pedig

beépíthető a fejlesztési program egységes koncepciója szerint. Az ide építendő épületek rendeltetését sem érdemes csak kiállítási és kulturális célokra redukálni.



4. ábra A piac, az Egészségház a Google felvételén és pályamű a Castrum rendezési tervéből (2000) szerzők megnevezése nélkül.

Példával élve: az erőd dél-keleti sáncain épült szakközépiskola telke szűkös már, tornatermük épülhetne akár a Castrum falain belül, védő épületként, a Dunára néző egykori római palota régészeti ásatásait védő épületként, falaival körülveve a palota kontúrjait. Ily módon a régészeti projektet az ide épülő objektum beruházási költségei finanszíroznák, és ezzel elősegítenék a régészeti kutatásokat. Ezáltal megmutathatóvá válna az ókori erődítmény. És ez a fő cél. Nagyszerű ötlet első lépésként a Castrum területének korhű kertként vagy közösségi kertként történő hasznosítása, amelynek parcellái természetesen a valószínűsíthető épület-alaprajzok vonalain futnának.

Ily módon nem egy újabb régészeti park jönne létre, hanem egy, a város eredetét megmutató sokszínű, sokrétegű városrész. Mindezt az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak kell kezdeményeznie, és a fejlesztésben érdekelt hatóságokkal és befektetői partnerekkel bonyolítani. Nagy értékű ingatlantulajdon van tehát a város kezében, amelynek hasznosulásáért befektetőként felelős.

Figyelembe véve a fejlesztési tervek idő- és költségigényét, első lépésként, rövidtávon is lehetséges a Castrum szabadidős és oktatási hasznosítása virtuális megoldásokon keresztül (pl. hogyan Tarragona turisztikai szervezete tette ezt a város Római örökségével: <https://www.tarragonaturisme.cat/en/imageen-app>).

## 3.2 A Skanzen

A 2020 áprilisi előkészítő tanulmány további sarkalatos fejlesztési irányként jelölte meg a Skanzenrel való kapcsolatok építését. A Skanzen az egyik legsikeresebb örökségi és vendégforgalmi vállalkozás. Viszont túl messze van a belvárostól, a vendégek érkezési pontjaitól. Közelebb kellene hozni, fizikai és képzetes értelemben is. Szerencsére a Skanzen a város felé bővül, és a tartalék területei is erre fekszenek. Ha még további terjeszkedése szóba jön majd, netán a várossal közös vállalkozásokkal, akkor is erre felé volna jó orientálódnia. Rövidtávon megvalósítható teendő például,

hogy ki kellene építeni a kerékpárutat a Sztaravodai út mentén (ld. Turisztikai Konceptió-tervezet 6.2 fejezete), és közös múzeum+városlátogató kártyákat lenne érdemes kiadni. És felvethető, hogy nem csak kisbuszok vihetnék ki a jövőben a vendégeket a HÉV-től meg a belvárosból, hanem lovas-kocsik és homokfutók is, és netán ökrös szekerek járhatnának alternatív útvonalakon a városközpont és a Skanzen között. Nem beszélve arról, hogy a belváros építészeti emlékeire ráférne néha egy kissé kifinomultabb felújítási gyakorlat, mondhatnánk úgy is, hogy elkelne egy kicsit több hitelesség, a múltat részleteiben is megőrző nyugat-európai gyakorlat követése, ami a Skanzen építőmestereinek napi rutinja.

Városfejlesztési szempontból nem a Skanzen a forró hely, hanem a Sztaravodai út melletti átminősítésre váró zóna. Ezzel kell jól sáfarkodnia a városnak. Az aktuális településszerkezeti terv „sport”, „különleges állatkerti” és „mezőgazdasági általános” besorolásaival jó nyomon jár, mert közösségi és ökológiailag előremutató rendeltetésnek tartalékol. A szabályozás terv is túlnyomó részt „mezőgazdasági” övezet jelekkel védi. Csak a Skanzen és a város, az állam és az önkormányzat közös összefogása tudná ennek a Pismány és Izbég közti völgynek a jövőjét hozzáértő módon kiaknázni. Ökológiai zöld folyosóként, városi erdőként kellene megtartani, ami táji elemként a Pilis vonzó előtere és a Skanzen méltó kapuja lehetne. A közösségi és magáncélú turisztikai és szolgáltatási fejlesztések természetes módon egyben városrész-központot képeznének. Itt szervesen összeérhetne a pilisi táj a várossal, s a nemzeti hagyomány népi és városi vonulatát őrzők ambíciója a közös múlt ápolásában.

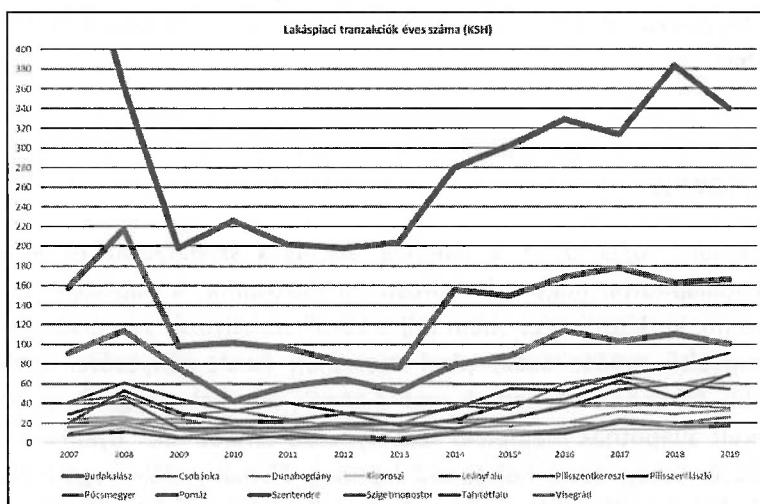
### 3.3 Egyéb területek

A 2020 áprilisi tanulmány foglalkozott a jelenleg érvényes szabályozás és a szerkezeti terv összefüggéseivel. Megállapította, hogy a belvárosra, a Castrumra, a Pap-szigetre, a volt szovjet laktanyára és a Skanzenre korlátozó vagy „nem teljes körű” szabályozás van érvényben. Ezek azok a területek, ahol átminősítő módosítások, piaci szereplők kezdeményezései várhatók. Ezeknél számottevően nagyobb, feltűnően kiterjedtek azok a zónák, amelyek „megcélzott területhasználat időszerűségéig kialakult állapotnak megfelelő szabályozású terület”-ek. Ilyenek a déli városkapu térsége, a Pap-sziget és Izbég észak-keleti oldala, meg Pismány dél-nyugati alja, melyeket a Szerkezeti terv Területfelhasználás változásai tervlapja fejlesztésre váró területeknek jelöl. A többi változtatásra váró terület, a Boldogtanya, Petyina, Tyúkosdülő, Sztaravoda és a Szarvashegy külső részei mind „lakóterületté alakuló üdülőterületek”-ként vannak feltüntetve a terven. Jól kirajzolódik az erős keresleti nyomás, ami az ingatlanpiac szereplői – terület tulajdonosok, építkezni vágyó magánszemélyek és ingatlanfejlesztők – által az önkormányzat döntéshozóira nehezedik. Ezen kereslet által felértékelődő területek átminősítése politikai kérdéssé válik, ha ennek gátat mer szabni a város vezetése. Ugyanakkor meg kell találni azt a szabályozási módszert, amivel – az ingatlanfejlesztés, családi ház építkezési láz nyomán –, a növekvő népességszámból fakadó infrastrukturális és intézményi kapacitások létesítésének terhe az építetőkre hárítható, ezzel is visszafogva a város egészére nézve terhes növekedést.

## 4 A belvárosi ingatlanpiac funkcióváltása<sup>8</sup>

### 4.1 Az elmúlt 15 év elemzése turizmus és lakhatóság szempontjából<sup>9</sup>

Az utóbbi 15-20 évben a szentendrei Belváros ingatlanpiaca a vendéglátó és szolgáltató helyek iránti kereslet nyomása alatt állt, ami egészen 2020 elejéig exponenciálisan növekedett az elszabaduló túlturizmus inváziójának hatására. Ennek megfelelően deformálódott a belvárosi önkormányzati ingatlanok használatának struktúrája is. Az ingatlanárak az egekbe szöktek, ingatlanspekuláció olajozta a lakóingatlanok felvásárlását, és ösztönözte az önkormányzati ingatlanok privatizációját. A lakásárak messze nem emelkedtek ilyen mértékben. Lakást a belvárosban csak a látogatózónán kívüli északi, szamárhegy-i részeken vettek, építettek, leginkább luxusárakon, luxus kategóriában. A belvárosban lakóként jórésével csak a bérlakásokban élők maradtak. A belváros hétköznap este hat után elnéptelenedett. A város véglegesnek látszó módon turista belvárosra és alvó kerületekre szakadt ketté.



5. ábra Szentendre kistérség lakáspiaci tranzakciók száma (2007-2019) – KSH adatok alapján

A belváros ingatlanpiacát és fejlesztéseit a turizmus kereslete fűtötte, ahogy a budapesti belváros ingatlanpiacát is. A lakóingatlanok piaca a belvároson kívül, főként a 11-es úton túl működött csak. Ebben a helyzetben a belváros önkormányzati lakásingatlan állománya voltaképpen megkövült zárványként, úgymond 'roncskategóriaként' értelmeződött, amitől valamiféleképpen szabadulni próbált volna az önkormányzat is. Az ingatlanok leértékelődését fokozta az elhanyagoltságuk, és az abból eredően a belváros egészére kiható általános leromlottság érzete, ami jelentős társadalmi veszteségként könyvelhető el ma is.

<sup>8</sup> Tematika 2.1.3. pontjához

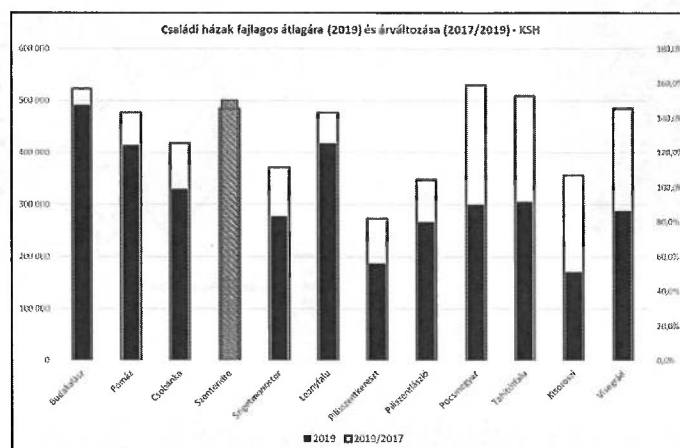
<sup>9</sup> Tematika 2.1.5./E pontjához



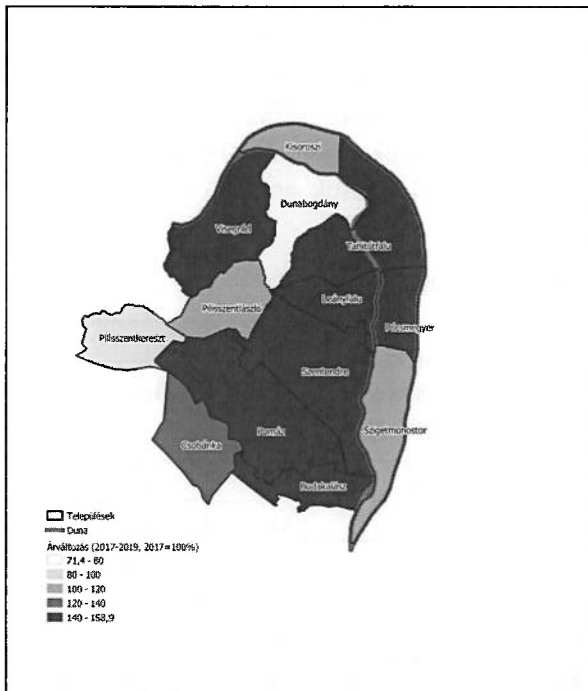
A régiós piacon Szentendre dominanciája megkérdőjelezhetetlen, de az utóbbi évek általánosan fellendülő lakáspiacán jó láthatóan **kimagasló volt a város vonzereje a beköltözők, a lakóingatlan vásárlók körében**. A lakáspiac városias jellegét mutatja, hogy a többi kistérségi településsel szemben, ahol egyértelműen a családi házak képezik a forgalom nagyobb részét, Szentendrán kiegyensúlyozottabb a különféle ingatlanok aránya. Az árak tekintetében a családi házak átlagos négyzetméterára 2019-ben elérte a félmillió forintot (az előzetes adatok szerint 2020 első félévében 508 ezer Ft/m<sup>2</sup> volt), ezt a panellakások is elérték, a társasházi lakások ára 565 ezer Ft volt négyzetméterenként, ami az új lakások árszintjének felel meg.

1. táblázat Szentendrei lakóingatlan tranzakciók száma ingatlantípusok szerint (2007-2019) – KSH

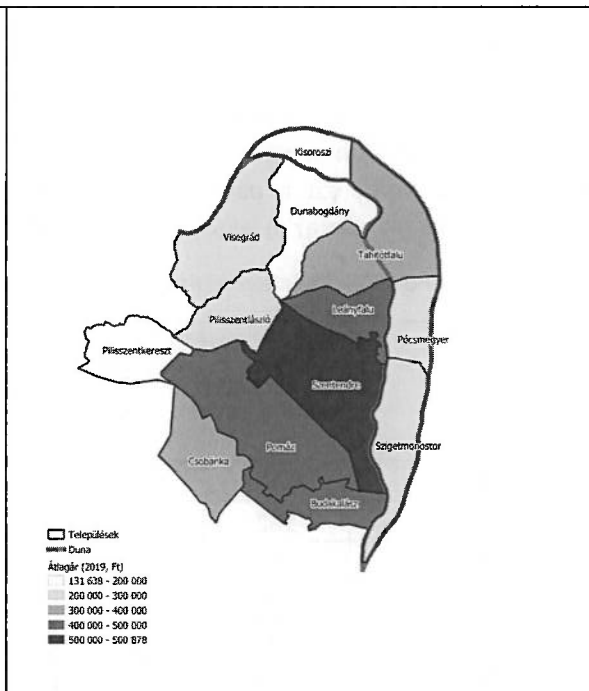
	Használt családi ház	Új családi ház	Használt társasházi lakás	Új építésű társasházi lakás	Használt lakótelepi (panel) lakás	Összes
2007	316	1	214	14	12	557
2008	162	3	181	7	11	364
2009	87	1	96	13	1	198
2010	105	1	107	4	9	226
2011	100	1	87	0	14	202
2012	116	1	74	1	6	198
2013	105	0	94	0	5	204
2014	148	0	126	0	6	280
2015	141	2	169	0	7	319
2016	163	0	138	0	28	329
2017	150	3	131	5	25	314
2018	187	9	129	34	24	383
2019	138	11	122	44	25	340
2020	45	0	43	14	8	110



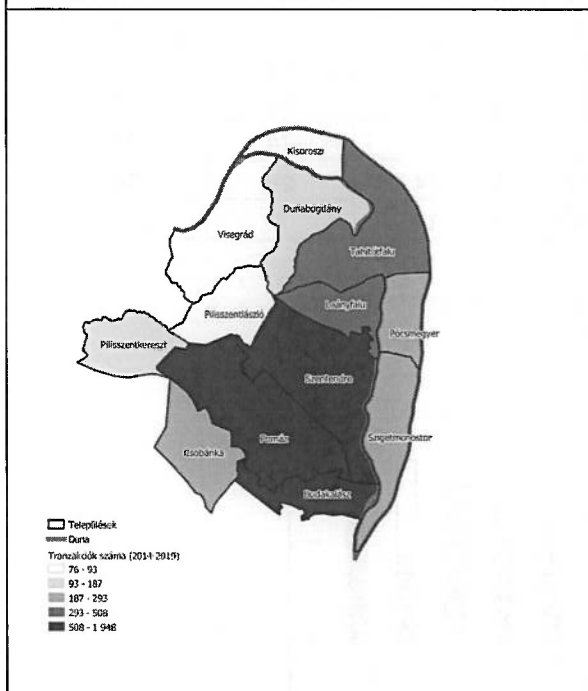
6. ábra Családi ház árak és árváltozás dinamikája – KSH adatok alapján



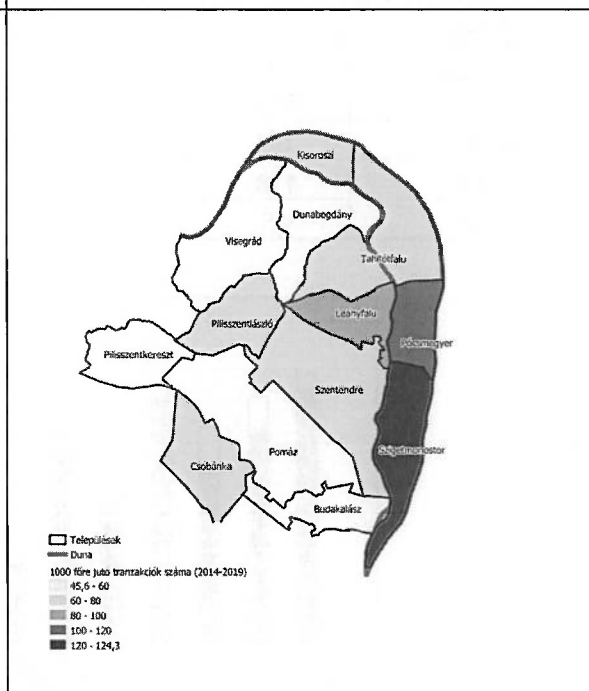
7. ábra Családi házak árváltozása (2017-2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján



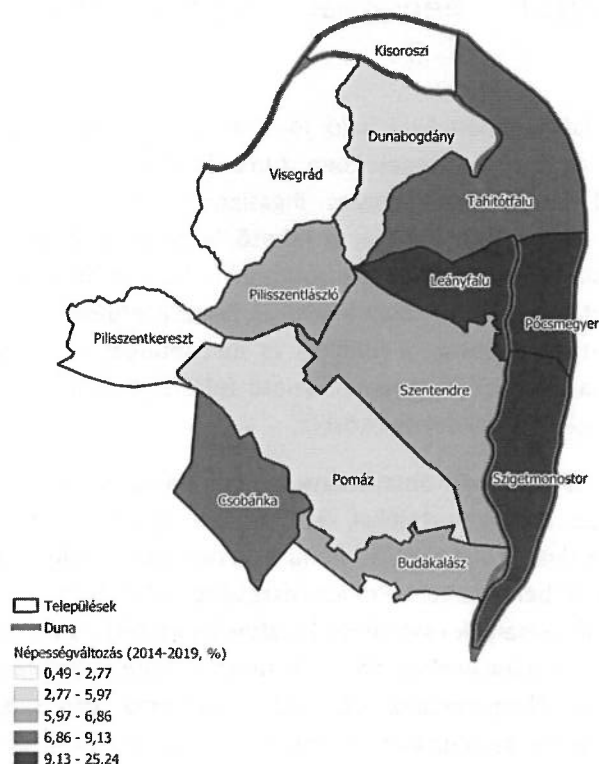
8. ábra Családi házak fajlagos átlagára (2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján



9. ábra A lakáspiaci tranzakciók száma (2014-2019) Szentendre kistérség – KSH adatok alapján



10. ábra Az 1000 főre jutó tranzakciók száma (2014-2019) Szentendre kistérség – KSH



11. ábra A népességszám változása (2014-2019) Szentendrei kistérség – KSH adatok alapján

Milyen a helyzet ma? Fordult a kocka. A belváros frekventált üzleti, vendéglátó és szolgáltató ingatlanainak **turisztikai túlárzottsága megszűnni látszik, mivel a turizmus ez irányú keresleti nyomása alább hagyott**, lehetőséget teremtve az újratervezésre. Kérdés, hogy ez a fajta kereslet képes lesz-e a korábbi mértékben visszaerősödni vagy megújult és turisztikai, szabadidős, vendéglátó, szolgáltató formák megjelenése, bevezetése révén lendülhet fel az érdeklődés Szentendre iránt. **A lakás piac viszont ellenkezőleg**, éppen most ért csúcspont közeli állapotába, és tartja **erőteljes keresleti nyomás alatt** Szentendrét, mint az agglomerációs térség egyik legkeresettebb települését, és azon belül a **belvárost is**, ami részben a vendégforgalom miatt veszítette el korábbi lakosait. Várható tehát, hogy újra lakókkal népesülhet be az óváros és gyerekzsivajtól lesznek újra hangosak az ódon utcák? Régen várt fejlemény lenne, nem utolsó sorban egy a városnak inkább megfelelő vendégforgalom kibontakozását is segítené. Úgy tűnik, hogy a magán-piacon megindult az eddig tömegturizmusra vásárolt belvárosi ingatlanok lakáscélú használata, bérbeadása és eladása, s ez valóban sok jó új lehetőséggel kecsegtet, nem utolsó sorban az önkormányzati ingatlanok terén is.

## 4.2 Az önkormányzat belvárosi ingatlanainak hasznosítási jövőképe<sup>10</sup>

A belvárosi önkormányzati lakóingatlanokkal való jövőbeli gazdálkodás – javaslatunk szerint – radikális minőség-javításra, és bizonyos esetekben funkciócserére kell, hogy irányuljon. Nem kérdéses, hogy a zömmel karbantartás-hiányos ingatlanokat a belváros megújulásának és funkcióváltásának részeként **helyre kell állítani, a lehető legmagasabb színvonalon**. Amíg kellő beruházói tőke nem mozgósítható, addig is a **professzionális karbantartásukat kell** – csökkentett áron – kezdeményezni az értékük és használatuk szinten tartása érdekében. Ily módon az eddigi bérlők, akár lakók, akár üzlettulajdonosok, a felújítás és az esetleges funkcióváltás során döntési helyzetbe kerülnének, és választhatnának az emelt szintű feltételek és lakbérek, valamint a csere alapot képező alternatív lakások és/vagy üzletek között.

Abból kell kiindulni, hogy a **belvárosban önkormányzati ingatlant, ha lehet, nem szabad többet eladni**, hiszen ezek a város utolsó tartalékai, és minden egyéb ingatlannál erőteljesebben felértékelhető tulajdonai. A belváros megújulása láthatóan már újra lendületet vett, 10-15 magán beruházás zajlik a szűken vett belvárosban. Ennek részeként indulnának a **részben funkcióváltó önkormányzati helyreállítások, amelyek csak aktív ingatlanfejlesztési és értékesítési (bérbeadási) politikával vihetők végbe**, hiszen a legalkalmasabb és legmegfelelőbb potenciális bérlőket kell hozzá megtalálni. Lényegében véve **tőkebevonásra irányuló folyamatról van szó, amelynek sokféle kialakult gyakorlata ismert a nyugat-európai államokban**, a „koncepció pályázatnak” nevezett hasznosítástól a haszonbérleten át a fejlesztési társulásokig. És ezeknek számtalan fokozata lehetséges.

Nyilvánvalóan minden egyes helyreállítandó ingatlanra pályázatot kell szervezni, amelynek során nem pusztán az önkormányzat leendő bevétele, hanem a **társulásra, partnerségre jelentkező vállalkozónak a megújító beruházásban való részt vállalása is latba esik, és nem utolsó sorban a leendő (közös) használat módja és tartalma is**. Ezen a módon olyan partnerekre kell találni, akik vállalkozásaikkal, szolgáltatásaikkal, és egyáltalán jelenlétükkel a belváros vendégváró gazdaságát és helyi közösségi életét a megkívánt összetételben gazdagítják majd. Ennek érdekében a **fejlesztési társulásokra irányuló pályázatok árnyalt jogi hátterét meg kell teremteni**.

Az óvárost megújító társulásokat nagyban segítheti a régi építészeti minta, amelyből a mai belváros összeáll: a kereskedőházé. A földszintes vagy éppen emeletes házak elől vagy alul üzleteknek, műhelyeknek adtak helyet, hátul vagy fölül meg lakásoknak. **Ma is számos városias funkcióra alkalmasak**. A lakások mellett ideális teret kínálhatnak üzleteknek, vendéglőknek, műhelyeknek, műtermeknek, de akár szállásoknak is. A fejlesztési pályázat során tehát a vállalkozó, befektető partner, a meglévő vagy leendő bérlők az önkormányzattal szerződve **közös projektek és közös finanszírozás keretében** kezdeményeznék egy-egy ingatlan helyreállítását. Amennyiben erre mód és lehetőség van akár pályázati források bevonásával. A közös fejlesztések egyszerre több ingatlant is átfoghatnának, s akár az egész déli belvárosra kiterjedő közös vállalkozássá is egyesülhetnének a jövőben.

---

<sup>10</sup> Tematika 2.1.5./A pontjához

Amikor ennek a társuláson alapuló ingatlanfejlesztő vállalkozásnak az esélyeit és sikerességét mérlegeljük, elég, ha csak a belvárosban ma zajló 10-15 hasonló kaliberű magán-beruházásra tekintünk. Ezek zömmel önkormányzattól elidegenített ingatlanokon ugyancsak vegyes használatra irányulnak, a mai átláthatatlanul változó körülmények között is hasznot remélve a befektetéseikből. S ha gondolat kísérletként mérlegelnénk, hogy érdemes volna-e ma túladni önkormányzati ingatlanokon, arra jutnánk, hogy a nagy kereslet miatt akár holnap meg tudna válni tőlük. Ez azt jelenti, hogy jó üzlet ma a szentendrei belvárosban fejleszteni. Feltételezhetjük tehát, hogy a **magánszektor fejlesztéseinek kigondoltságával egy jól előkészített önkormányzati fejlesztési társulás versenyezni lesz képes, és jelentős haszonra tesz szert.**

### **A belváros atmoszférájának megőrzése – önkormányzati ingatlanok példaértékű felújítása**

Látjuk, hogy az irányítatlan tömegturizmus nyomására deformálódott a belváros használata, egyoldalúsága révén degradálódott a kínálati színvonal. A boltkínálat, étteremkínálat, az ingatlanpiac és a fejlesztések színvonal. A lakók nagyrészt elköltöztek, az épületek leromlottak. Az ökológiai körülmények nem javultak, inkább romlottak. Nem gyarapodott a faállomány, a nyári forróságot alig enyhíti a pára és légmozgás, nem enyhíti zajvédelem a 11-es út menti zónát sem. Ráadásul az utóbbi években olyan átépítések kezdődtek az óváros legfrekvenciáltabb, legérzékenyebb helyein, amelyek tovább ritkítják az autentikus múlt nyomait. Megérett a helyzet a változtatásra. **A szentendrei Skanzen 50 éve arat átütő sikert 50 évvel ezelőtti falvak helyreállításával. Kérdés, hogy a szentendrei belváros 50 évvel ezelőtti állapotának 50 éve tartó szisztematikus eltűntetése vajon meddig lesz még sikeres az idelátogatók körében?**

Nincs okunk feltételezni, hogy a túl-turizmus rövid időn feltétlenül visszajön, ahogy a Duna áradásáról sem tudhatjuk biztosan, hogy lesz-e még valaha túl hatalmas. De talán nem is szeretnénk, hogy visszatérjen, se az ár, se a tömeges turizmus. Talán ki kellene mondanunk, hogy Szentendrén a **tömegturizmusnak, legalábbis annak a fajta agresszív keresleti nyomásnak vége, hogy annak gátat szabunk, azt nem preferáljuk, hanem az igényesebb turizmusra voksolunk.** (Ez nem feltétlenül vet gátat tömegek érkezésének, lásd. Skanzen.) **A megcélzott szegmensek igényeire a helyi adottságokat célzottabban építő, igényesebb turizmus autentikus kínálatot és színvonalas szolgáltatásokat vár el.** Gasztronómiában, kultúrában, múzeumokban, tájban, városban és helyi társadalomban is. **Az autentikus kínálat pedig egybevégt a tradíciókkal, ételben, művészetben, archeológiában, városban és flórában. És a mindennapi városi életben. A szentendrei belváros ettől most mintha távolodna ettől az ideától, s nem közeledne felé. Pedig adottságai erre predestinálják.**

### **Mi a teendő?**

**Az autentikus jelző helyett az atmoszféra megőrzés kifejezést javasolnánk Szentendre belváros megújítására.** Autentikus ételek, kultúra, művészet és autentikus táj, település, hagyományos életvitel és ünnepek megmutatásával. Ez tömegeket vonzó kínálat ma. Ezt nevezzük atmoszféra megőrzésnek. Nem kell több Szentendre belvárosnak megújításához. Autentikus Duna part, hiteles ünnepek, helyi élet, igazi régi város hiteles régi házakkal, ezt szeretnék látni az ide látogatók, magas

színvonalú helyi művészettel, hiteles és jó ételekkel. Hogy lehet ezt elérni? A válasz egyszerű, a régi atmoszféra megőrzésével, és ha lehet, a város visszaépítésével.

Ez lehetetlen, mondanák sokan. Félő viszont, hogy ez immár nem választás kérdése. Viszont **eldöntendő kérdés: az 50 évvel ezelőtti szentendrei belváros 50 éve tartó eltűntetése vajon meddig lesz még sikeres az idelátogatók körében?** Ha így folytatjuk a „fejlesztéseinket”, az eredeti hiteles város végképp elvész, s ezzel a város igazi vonzereje vesz el.

Ha a turisztikai koncepcióban bemutatott átalakított fókuszú turizmus mellett teszi le a város a garast, az autentikus kínálat mellett, akkor bizony érdemes részleteiben is megőrizni Szentendre belvárosát. Sőt, akár visszaállítani valamennyire. Nagy erővel, mert csak úgy lehet. Ahogy az állam Szentendre skanzenét építette, és ahogy sokfelé teszik Európában mások is.

Hogyan kellene megőrizni a belvárost? Nem olyan nehéz feladat, mint gondolnánk, mert a minták adottak. Minden, ami a régi városból jó volt, minőségi, hiteles, azt kell visszahozni, törekedve a hiteles visszaépítésre, rekonstruálni, amit csak tudunk. De **mindenekelőtt el kell kezdeni ténylegesen óvni és karbantartani és kultiválni** és komolyan venni, amit csak lehet. Ahogy ezt teszi ma minden polgár, aki életmódváltással, bio-étrenddel, környezetvédelemmel, hitbuzgalommal, lokálpatriótaként változtat az életén. Az építészeknek nem nehéz a dolguk, csak jobban meg kell kímélniük azt, ami még megmaradt és utánozniuk, mímelniük kell a régi fogásokat. **Vakolásban, festésben, színekben, asztalos munkában, és természetesen régi anyagokat kell újra használniuk.** Autentikusan, ahogy a Skanzen építő brigádok is teszik. De hát a **konyhaművészetben sincsen ez másként. Meg az iparművészetben, a zenében és a kulturális események gyakorlatában sem.** Ha a fejlesztésekben a modernizálás helyét, arányát, szerepét jól el tudjuk találni, könnyen célt érhetünk az archaizálásban. A városfejlesztésben is kínálják magukat a régi, jól bevált megoldások. Például a **frekvencián bőven elkelnének a padok**, melyeken jó ücsörögni és bámulni az elhaladókat, és az árnyékot adó lombos nagy fák életmentők lehetnek, és beválhat az a régi hagyomány is, mi szerint egy korzó valahonnan valahová vezet.

A belváros régiesítő megújítása közös nagy vállalkozásként valósítható csak meg. Egy közös koordinált akarattal. A város önkormányzata ezt nem tudja egymaga véghez vinni. A lakosságával összefogva sem, mert erejét meghaladó mértékű tőkebevonásra van szüksége. Fejlesztési társulásokra. **A belvárost el lehet képzelni, mint egy korszerű plázát**, ami tudvalevőleg mesterségesen létrehozott mini belváros. A világ sok részén jöttek rá a felelős döntéshozók, hogy el kell tanulni a magánszektor profizmusát és korszerű menedzsmenttel, egyedi hagyományos kínálattal versenyképes üzleti helyszínné varázsolhatók a történelmi értékek. A tulajdonossal társuló befektetők, fejlesztők, bérlők és üzemeltetők közös üzemeként. **Ezek a fejlesztési társulások a legkülönbözőbb helyzetekre és jogi alakzatokba szerveződhetnek majd**, az emelt lakbérrel az épületek karbantartására szövetkező lakásbérlőktől egészen a nagybefektetőig.

Persze elengedhetetlen, hogy legyenek az így létrejövő „city center management”-nek részei az üzemeltetők is. A mai TDM mellett az üzlettulajdonosok és a vendéglősök is, akik ehhez előbb meg kell, hogy szervezzék a maguk közösségeit, nem pusztán érdekvédelmi szervezatként, hanem elsősorban a saját érdekeiket összehangoló egyesületként. Így artikulálhatják egymás számára a közös tennivalóikat, s tudnak majd tárgyalni a befektetői, fejlesztői és önkormányzati, hatósági

érdekeltségekkel. S így közreműködhetnek a köztetek fejlesztését és a programok szervezését illető döntésekben.

Egy-egy önkormányzati ingatlan hiteles helyreállítása történhet a szokásos módon, bérlői kezdeményezésre, a bérlő által finanszírozott módon, **a bérleti díj egy részének lelakásával**. Vagy ugyanez a felújítási-hasznosítási lehetőség **konceptió pályázat révén** elnyerhető módon, de a nagyobb és fontosabb, például műemléki önkormányzati házaknál **haszonbérlet formájában**, netán egy szomszédság, épületegyüttes komplex fejlesztésére szövetkezve, **hosszú távú bérlői és önkormányzati együttműködéssel**. Vagy akár egy-egy funkcionális szolgáltató hálózat fejlesztésére szerveződve, **tartós bérletre társuló nagy-befektetőkkel**. Társulhatnak fejlesztésekre az önkormányzattal az egyházak, az állam, a Skanzen, a legkülönfélébb helyi és országos társadalmi szervezetek és kisebb-nagyobb befektetők és ingatlanfejlesztők is. **A belváros megőrzésének projektje közös vállalkozásként kellene, hogy működjön. Egyfajta vállalkozásként szerveződve, koordináló igazgató tanáccsal, menedzsmenttel felelősen összehangolva a teendőket a szűk belváros területén, és önállóan gazdálkodva, fejlesztve és működtetve a kezelésébe átvett vagyont.**

## 5 Portfólió elemzés beruházási igény alapján ingatlankategóriákba rendezve<sup>11</sup>

### 5.1 Az ingatlanvagyon-gazdálkodás általános elvei

Az ingatlan a földfelszín egy meghatározott, az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt részlete, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcsével) együtt. Ingatlannak azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül nem helyezhetők át másik helyre. Ebből fakadóan az ingatlanok egyik meghatározó jellemzője az elhelyezkedésük. Az elhelyezkedés egyrészt regionálisan – térség, agglomeráció, település –, másrészt lokálisan értelmezhető, azaz a településen belüli, városrész, szomszédság, utca szinten értelmezhető.

A másik fontos jellemző az ingatlan funkciója. Ebből a szempontból két nagy csoportot különböztetünk meg: lakóingatlanokat és nem-lakás célú ingatlanokat. A nem-lakás cél tovább bontható, a használati módok szerint. Az ingatlan funkciója összefügg elhelyezkedésével, illetve megközelíthetőségével. Az ingatlan létesítéskori funkciója meghatározza a korabeli elvárások és szabványok szerinti belső kialakítását, építésmódját, műszaki tartalmát is.

Alapvetően három ingatlangazdálkodási paradigmáról beszélhetünk: az ingatlan lehet befektetés tárgya, használat (hasznosítás) tárgya, és fejlesztési lehetőség. Első esetben a cél a pénzügyi hozam realizálása, második esetben a használat komfortja, míg harmadik esetben a jövőbeni hasznosítási lehetőség. Egy jogi vagy magánszemély ingatlanokhoz fűződő viszonya e három paradigma valamilyen mértékű vegyülete: amit használ, egyúttal befektetés is, de bizonyos körülmények – az ingatlan elhasználódása, avulása – bekövetkeztével fejlesztési lehetőségként is meg lehet vizsgálni.

Az ingatlangazdálkodás részben a befektetési szemléletű vagyongazdálkodási tevékenységet, részben pedig a műszaki-használati szemléletű létesítménygazdálkodást foglalja magába. Az életciklus során e két szemlélet határozza meg – a tulajdonosi értékválasztások mentén – hogy milyen mértékű az ingatlan karbantartása, milyen időszakokban történnek felújítások, korszerűsítések, illetve, hogy mikor jön el a bontás, átalakítás, új ingatlan építés vagy a teljes (akár műemléki igényű) rekonstrukció időpontja egy ingatlan életében. „Az önkormányzati szektor működési célfüggvénye a '3E' paradigmával írható le, és a teljesítményének mérhetősége is e paradigma mentén fogalmazható meg. Az eredményesség (*effectiveness*) mutatja meg, hogy a nyújtott közszolgáltatás megvalósítása a meghatározott célját megvalósította, a gazdaságosság (*economy*) az adott közszolgáltatás lehető legkedvezőbb költségszerkezettel történő megvalósítását jelenti, a hatékonyság (*efficiency*) az erőforrások megfelelő kihasználását mutatja.”<sup>12</sup> A tisztán pénzügyi-befektetői szemlélet mellett a feladat ellátási hatékonyságot megcélzó szemléleten van a hangsúly, elsősorban a feladatellátást szolgáló ingatlanok vonatkozásában.

---

<sup>11</sup> Tematika 2.1.5/C pontjához

<sup>12</sup> Hegedűs, Szilárd; Gácsi, Roland; Zéman, Zoltán: Javaslat balanced scorecard alkalmazására az önkormányzati vagyongazdálkodásban különös tekintettel a felújításokra. In: Taylor : gazdálkodás- és szervezéstudományi folyóirat, (6) 1-2. pp. 89-98. (2014)



„Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt és mindenekelőtt-infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára, amely részben ebből fedezi a közszolgáltatás költségeit. Ezen alapszik az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása is: a forgalomképtelen vagyon funkciója az infrastruktúra biztosítása, míg a forgalomképes vagyon funkciója a bevételtermelés. A korlátozottan forgalomképes vagyon pedig mindkét célra szolgál (elsősorban infrastrukturális célja van, azonban a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyon az alapfeladatok sérelme nélkül bérbeadás útján hasznosítható).”<sup>13</sup> Ezeket a törzsvagyonhoz tartozó ingatlanokon azonban vagyonkezelői jog, használati jog, valamint szolgalmi jog létesíthető, de ezeken túlmenően tilos a vagyontárgyak megterhelése. Az önkormányzati törzsvagyonba nem eső vagyonelemek képzik az önkormányzatok üzleti vagyonát. Ezen vagyontárgyakra vonatkoztatva nincsen terhelési, elidegenítési tilalom, ebből kifolyólag ezek megterhelhetők, apportálhatók, azonban ezen vagyonelemekre is vonatkozik, hogy azoknak az önkormányzati működést és célokat kellene támogatniuk.<sup>14</sup> Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon funkciója alapján lehet:

- a) önkormányzat saját szervezeti egységeit kiszolgáló ingatlan (hivatal, ügyfélszolgálat stb.),
- b) önkormányzati feladatellátás intézményhálózatát kiszolgáló ingatlan (oktatás, kultúra, egészségügy, jóléti-szociális feladat-ellátás stb.),
- c) önkormányzati bérlakás (szociális, költségalapú ill. szolgálati bérlakás),
- d) az önkormányzati, illetve önkormányzat által támogatott feladatok ellátását végző nem önkormányzati szervezetek elhelyezését szolgáló ingatlan (a szociális feladatellátásban közreműködő szervezetek, polgárőrség stb.),
- e) elsődlegesen jövedelemtermelést célzó ingatlanok (üzletek, műhely- és raktárhelyiségek, bérirodák stb.),
- f) tartalék földterületek.

Az ingatlanok életciklusa két fázisból áll: **beruházás**, a megvalósítás időszakából (fejlesztés) és a **fenntartás és üzemeltetés** időszakából (befektetési ciklus). Ez utóbbi végén az ingatlan akár felújítás (ide értve az átalakítással történő újra pozicionálást is), akár elbontás és új építés révén ismét fejlesztés tárgya lesz (a ciklus újraindul). **Az életciklus függvényében alakul az ingatlan értéke.** Piaci értéknek azt az értéket tekintjük, amelyet a piac több szereplője elfogad, ettől eltérhet egy szereplő által tulajdonított érték. A befektetési érték a befektető szempontjából közelíti meg az érték fogalmát. Ezt a jelenlegi használat vagy attól teljesen eltérő jövőbeli hasznosításból származó várható jövedelemtermelés alapján határozható meg.<sup>15</sup> A hasznosítási (használati) időszak során az ingatlan értéke a használó számára elsősorban funkcionális, ideértve a gazdaságos üzemeltetés szempontját is, de nem elhanyagolható az érzelmi, presztízs-érték sem (pl. lakóépületek, irodaházak, szállodák,

---

<sup>13</sup> ELŐTERJESZTÉS Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepciójáról (Készült: a Képviselő-testület 2020. október 14-i ülésére)

<sup>14</sup> Leitner Csaba: Önkormányzati pénz és vagyongazdálkodás, Dialóg-Campus Kiadó, Budapest, 2019., 44.o.

<sup>15</sup> Márkus László – Rábai György: Vagyoneértékelési módszerek és gyakorlatuk, in: Soós János (szerk.): Ingatlan gazdaságtan, KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft., Budapest, 2002, 180-220 old.

kereskedelmi létesítmények esetében), míg a befektető számára egyértelműen a pénzben mérhető érték a meghatározó.

A legegyszerűbben az **újraelőállítási érték** számítható: azonos paraméterekkel mennyiből lehet újra megépíteni az ingatlant? A jelenlegi érték az építéstől számított időszakra számított értékcsökkenést becsülve állapítható meg. Ezt elsősorban olyan építmények, létesítmények esetében szokás használni, amelyek annyira egyediek, hogy valódi piaci összehasonlításra esetükben nincs mód. A valósághoz közelebb áll, ha az ingatlan **forgalmi értékét** vizsgáljuk, ami egy adott időpillanatban a piaci tranzakciók alapján állapítható meg. Minél keresettebb egy ingatlan, annál többet hajlandók fizetni érte a befektetők vagy a végfelhasználók. Az ingatlan értéke a hozzá hasonló ingatlanokért fizetett összegből, az ingatlan és az összehasonlításban szereplő referencia ingatlanok közötti eltérések alapján korrigálva határozható meg. **Valós piaci érték az, amit a piac egyensúlyi állapotához közeli fázisban lévő piacon a vevők többsége elfogad.** Ezzel szemben például az ingatlan hitelfedezeti értékének megállapítása során figyelembe kell venni, hogy a fedezetként szolgáló ingatlant a fedezet érvényesítése során (pl. nem fizető adós esetén) a hitelező viszonylag rövid időn belül kívánja értékesíteni, ezért jellemzően nincs idő megvárni a legkedvezőbb ajánlatot. A fedezetértékelés során ezt a „menekülési értéket” veszik figyelembe, ami alacsonyabb a forgalmi értéknél. Az ingatlanhoz fűződő viszony is befolyásolja az értéket: a tulajdonos, vagy a piac néhány szereplője akár a forgalmi értéknél magasabb értéket is megállapíthat és érvényesíthet egymás közötti megállapodás során sajátos érdekeik mentén (pl. szomszédos ingatlan a meglévő ingatlannal egyesítve olyan többletértéket hoz létre, ami magasabb, mint az ingatlanok értéke külön-külön).

**A befektető az ingatlanra, mint időben realizálódó pénzáramra tekint.** Az építész számára az épület elsősorban terekből, a mérnök számára szerkezetekből, a városépítész számára építészeti tömegek és köztük lévő szabad terek rendszeréből áll, a befektető a **bevételek és kiadások időbeliségére koncentrálnak.** Ezeket a **pénzáramokat műszaki, városszerkezeti és társadalmi tényezők befolyásolják.** Az ingatlanfejlesztési és befektetési döntések előkészítése során a jelen pillanatban befektetett tőke (aminek a forrása lehet saját tőke és hitel) és a várt, jövőbeli pénzüsszegek, pénzüsszeg-sorozatok közötti összefüggéseket kell vizsgálni. Egy befektetéshez tartozó pénzáramlás a különböző időpontban esedékes pénzüsszegek, a bevételek és a kiadások egyenlege. Ezek között kiemelt a **hiteltörlesztés** (ha a befektetés legalább részben hitelből finanszírozott), valamint a **saját tőke hozama**, amelyet a (tulajdonost terhelő) fenntartási kiadások levonása után megmaradó nettó bevételnek kell fedeznie. Ettől elkülönül az üzemeltetés pénzárama, amelyet az épület használói külön térítenek a bérbeadónak, vagy közvetlenül fizetnek meg a közüzemi szolgáltatóknak, amennyiben a szerződésben így rendelkeztek. A befektető arra törekszik, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatban felmerülő költségeit a bérlőre hárítsa. A befektetési szempontú értékelés a várható bevételeknek a befektetett összeghez való viszonyát méri. A leggyakrabban a nettó jelenérték és a belső megtérülési ráta mutatót használják.

A **nettó jelenérték** azt fejezi ki, hogy a befektetésnek az elvárt hozammal számított jelenértéke mennyivel nagyobb vagy kisebb, mint az a ráfordítás, amellyel hozzájuthatunk a befektetés által ígért jövőbeli jövedelmekhez. A **belső megtérülési ráta** pedig az a kamatláb, amelyet diszkontáláshoz használva, a jövőbeli pénzáramlások jelenértéke éppen a befektetéshez szükséges kiadás értékével egyezik meg. A pénzáram közvetlen tőkésítése során alkalmazott általános megtérülési ráta a piacon általános kihasználtsági mutató és működési eredmény és az eladási ár hányadosaként határozható

meg. Az értéket az értékelt ingatlan nettó működési eredményét az általános megtérülési rátával történő osztás alapján határozhatjuk meg. A nettó működési eredmény meghatározása a piaci bérleti díjak alapján, a tervezett bevételekből a kihasználatlansági, behajtási veszteségek, illetve a bérleti bevételekből a bérlőkre át nem hárítható költségek, a biztosítási díjak és a felújítás költségének (felújítási tartalékalapra fordított összeg) levonásával számítható. „A diszkontált cash-flow (DCF) analízis az a módszer, amely képes figyelembe venni az időt, nemcsak a jövőt, hanem a múltat is mint tényezőt. (...) A DCF módszerrel tehát azt vizsgálhatjuk meg, hogy egy adott időponttól számított intervallumban a pénzfolyamok egyenlege milyen értéket képvisel a szemlélet/vizsgálat vonatkoztatási vektorában (időpont és irány).”<sup>16</sup>

## 5.2 Szentendre vagyongazdálkodási koncepciójának kiindulópontjai

Jelen koncepció előzményének tekinthetők a folyamatosan frissített önkormányzati vagyongazdálkodási koncepciók, valamint a 2020 tavaszán készült Szentendrei Stratégiák I. című tanulmány. Az általánosságban vázolt befektetői, pénzügyi fenntarthatóságot, mint vagyongazdálkodási szemléletet érvényesítve az alábbiak elveket határoztuk meg szentendrei önkormányzat ingatlan- vagyongazdálkodásának alapelveiként:

### 1. Szentendre vagyongazdálkodásához külső forrásokra van szükség

A jelenlegi használat és hasznosítás nem tudja az évtizedes felújítási-karbantartási elmaradásokat pótolni, az önkormányzatnak nincs erre megfelelő saját forrása.

### 2. Az önkormányzat őrizze meg ingatlanvagyonát

Az önkormányzat az ingatlanai harmadát adta el a szentendrei belvárosban az elmúlt 15 év során. A privatizáció a legkritikusabb helyeken nem járt sikerrel, abban az értelemben, hogy a felújítások által frissüljön a belváros képe.

### 3. Fejlesztési társulásokkal történő fejlesztés

A „társulás” fogalma tág fogalomként kerül bevezetésre a koncepcióban. A fejlesztő tőke bevonására több lehetőség kínálkozik. Jelentheti egy bérlemény felújítását a bérlő által, aki a felújításba fektetett összeget bizonyos időbeli keretben és arányosítással a megfizetendő bérleti díjba beszámíthatja, de jelentheti egy egész épület haszonbérletbe adását, netán egy épületcsoport önkormányzattal való szerződéses megállapodás alapján történő közös fejlesztését egy professzionális ingatlanbefektető által.

A lehetséges partnerségek időben kombinálhatóak. Ha például egy bérleményt a bérlővel való együttműködés során megújítanak, a szerződéses megállapodásban rögzített időszak lejártával módjában áll a tulajdonos önkormányzatnak egy más típusú fejlesztési együttműködésbe bevonni az ingatlant. Fordítva is igaz ez: egy nagyobb portfólió közös beruházásban való felújítása és fejlesztése az adott szerződéses keretek lejártával szabadon

---

<sup>16</sup> u.o.

bérbe adhatók, illetve újabb partneri körrel együttműködésben újíthatók ismét fel, amennyiben erre szükség lenne az eltelt idő vagy új funkcionális elvárások miatt.

**4. A koncepció elsődleges célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő belvárosi épületek megújuljanak, akár funkcióváltás árán is.**

Az elmúlt másfél évtized során jelentős számú ingatlan-értékesítés történt a Belvárosban. A **Melléklet** térképein láthatók a jelenlegi és a múltban privatizált önkormányzati ingatlanok. A **privatizáció láthatóan nem hozta meg a minőségi megújulást**, a városkép csak kisebb részben – elsősorban pályázati források és közberuházások révén – újult meg. **Vannak előremutató példák, részben önkormányzati felújítások, részben bérlők által végzett beruházások formájában.** Ez utóbbiak külső forrást mobilizálnak az önkormányzati tulajdonú ingatlanok megújulása érdekében és bár a beruházó-bérlő válik rövid-közép távon az ingatlan hasznosításának elsődleges haszonélvezőjévé az önkormányzat vagyona is gyarapszik azáltal, hogy a nem megfelelő karbantartás következtében leromlott állapotú ingatlan műszaki állapotát stabilizálja, piaci értékét növeli.

**Egy ingatlan állagromlásához hatványozottan járul hozzá, amennyiben üresen áll.** A minimális temperálás, szellőztetés hiányában olyan épületfizikai folyamatok indulnak el, amelyek nagyon gyors állagromláshoz vezetnek. Egy használatban lévő ingatlan kisebb meghibásodása legtöbbször a használó komfortját befolyásolja, ezáltal még olyan fázisban megtörténik a kijavítás, amikor ez nem igényel jelentősebb ráfordítást. Ezek hiányában egy „magára hagyott” ingatlan akár egy év alatt olyan állagromlást szenvedhet (pl. tető, ereszek beázása, páratartalom növekedés stb. következtében), ami a szerkezetet is károsíthatja. A temperálás, légcseré hiánya pedig a belső terek burkolatait, nedvességre érzékeny szerkezeteit károsíthatja, olyan mértékben, amit már a normál karbantartás keretében nem lehet helyre hozni.

**A meglévő vagyonleltár áttekintését követően a vizsgálat során az alábbi kategóriák kerültek kialakításra:**

- Belvárosi piaci bérlakás **(BPB)** – A belvárosi ingatlanban piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület fejlesztése esetén
- Belvárosi piaci bérlakás **(BPB-FV)** – Az ingatlanban piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület funkcióváltó fejlesztése esetén
- Belvárosi szociális bérlakás **(BSzB)** – Az ingatlanban bérlő váltás esetén költség alapú bérleti díj bevezetése javasolt
- Külső területi szociális bérlakás **(KSzB)** – A belvároson kívül található szociális alapon bérelt lakóingatlanok
- Lakótelepi bérlakás **(LTB)** – Telepszerű beépítésben található lakóingatlanok
- Castrum területe **(CAS)** – A Castrum területén található lakóingatlanok
- Közérdekű használat **(KÖZ)** – Közintézmények által használt ingatlanok
- Nincs teendő **(NT)** – A jelenlegi hasznosítás fenntartása javasolt
- Egyéb ingatlan **(Egyéb)** – Egyéb, nem besorolható ingatlanok

**Az első három kategória a legfontosabb, a városarculat, a belváros identitása szempontjából kiemelt és a látogatóforgalom számára legérdekesebb helyszíneken található ingatlanok köre.**

Jelen tanulmány **Mellékletében** az ingatlanvagyonnal kapcsolatosan a következő táblázatok és térképek találhatóak:

- Önkormányzati ingatlanok használati kategóriákba csoportosítva\_20210210
- T-01 Szentendre belváros térképe – önkormányzati ingatlanok – 2021. január
- T-02 Szentendre belváros térképe – fő utca funkciók – 2021. január
- T-03 Szentendre belváros térképe – 2005 - 2020 között értékesített önkormányzati ingatlanok
- T-04 Szentendre belváros térképe – Múzeumok

A város turisztikai koncepciójában bemutatott termékek fejlesztése és menedzsmentje szükségessé teszi új funkciók kialakítását, amelyek megjelenését az önkormányzat azzal tudja elősegíteni, hogy saját ingatlanvagyonából allokál egy-egy funkció számára megfelelő épületet. Az alábbi táblázatban foglaljuk össze, hogy mely funkcióhoz mely ingatlan lenne a legmegfelelőbb azzal, hogy a rendszer van rugalmasság, azaz a funkciók nem épület specifikusak, azaz máshol is elhelyezhetők egészen addig, amíg a vendégforgalmi útvonalakban maradnak.

**A javasolt funkció és kínálatfejlesztések ingatlan/terület igénye**

<b>Funkciók a kreatív tartalomhoz</b>	<b>Lehetséges helyszínek, opciók</b>
többfunkciós piac: rendszerese(bbe)n megrendezendő piac, művészeti tartalommal; kültéren, a Duna vonalában, a korzó folytatásaként	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lázár cár tér</li> <li>• Czóbel park</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beltéri pop up/rendszeres visszatérő kombinált kiállító+bemutató+vásár funkció</li> </ul>	Művészet Malom (Bogdányi u. 32.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• festőpont(ok), amelyekben bárki festhet és a megízlelheti a 15 perc hírnevet– naponta törölhető/cserélhető (akár digitális, akár valódi (mosható) festéssel). Szükséges beltéri és kültéri modulja is (pl. udvarral).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barcsay Múzeum (Dumtsa Jenő u. 10.)</li> <li>• Vajda Lajos Múzeum (Hunyadi u. 1.), illetve</li> <li>• Bodgányi 11.</li> <li>• Kmetty Múzeum (Fő tér)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• szállásfunkcióval is rendelkező kreatív „tábor”/amatőr művésztelep</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MANK galéria (Bogdányi 51.), ha ilyen kereskedelmi szolgáltatást vállalnak</li> <li>• Bodgányi 11. vagy Bodgányi 41.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• közös-tanulási (co-learning) tér szentendrei felsőoktatásban tanuló diákoknak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Művészet Malom (Bogdányi u. 32.)</li> <li>• Offline center</li> </ul>

<b>Funkciók a kulturális/örökség tartalomhoz</b>	<b>Lehetséges helyszínek, opciók</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az állandóan változó állandó kiállítás (ahol kültéren is elfér kapcsolódó installáció)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferenczy ház – Vajda Lajos Múzeum (Hunyadi u. 1.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szentendre története látogatóközpont (Story of Szentendre)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kereskedőház pince</li> <li>• Művészet Malom</li> </ul>

Funkciók a kulturális/örökség tartalomhoz	Lehetséges helyszínek, opciók
<ul style="list-style-type: none"> <li>visszatérő örökségi programokhoz állandó kiinduló pont és hinterland (római hétvége/nap, dalmát hétvége/nap stb)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Népművészetek háza utcaszint Rákóczi F. 1</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>„fogadj örökbe egy házat” program jegyében szálláshely kialakítás (akár jelentős felújítás nélkül is) – akár 2 napra is lehet örökbe fogadni egy-egy lakást/házat, kampány/márka jelleggel is</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fő tér 11.</li> <li>Fő tér 16.</li> <li>Kossuth u. 4.</li> <li>Kossuth u. 15., stb.</li> </ul>

Funkciók a városlátogatáshoz	Lehetséges helyszínek, opciók
<ul style="list-style-type: none"> <li>Duna korzón installációs pont, ahová az FMC tud(hat) kihelyezni túlméretes/stb tárgyakat</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Castrum területén egy (több) fotó/áttekintést lehetővé tévő pont, amely(ek) a VR/AI tartalom elkészültekor is használhatóak; kiindulópont a Ferenczy múzeum épülete lehetne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Castrum</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>állandó bemutatkozási lehetőség a helyi művészek számára értékesítési lehetőséggel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kereskedőház</li> <li>Pirk ház és udvar</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>szentendriséget képviselő termékek üzlete (zsúrizett, piacok közötti időszakban is értékesítheti az ottani termékeket)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pirk ház és udvar</li> <li>Kmetty Múzeum (Fő tér)</li> <li>Kereskedőház földszint</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>kifejezetten a csoportos látogatók számára nyújtott „Szentendre 15 percben” vetített történetet befogadó tér (nem kell utcakapcsolatos legyen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kmetty Múzeum (Fő tér)</li> <li>Pirk ház és udvar</li> <li>Művészet Malom</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>nemzetiségi street food udvar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Barcsay Múzeum (Dumtsa Jenő u. 10.)</li> <li>Vajda Lajos Múzeum (Hunyadi u. 1.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>zenélő pontok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pirk ház és udvar</li> <li>Művészet Malom udvar</li> <li>Rab Ráby tér</li> <li>Czóbel park</li> </ul>

Funkciók az üzleti turizmushoz	Lehetséges helyszínek, opciók
<ul style="list-style-type: none"> <li>csoportos látogatásokhoz, zártkörű programokhoz alkalmas rugalmas bel és kültér kb 100-120 főig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Művészet Malom</li> </ul>
<b>Funkciók az aktív turizmushoz</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>kerékpárkölcsonzés, Skanzen túrák kiindulópontja –</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>északon a Mandula utcához közel, Offline center, Czóbel park környékén;</li> <li>délen Bükkös patak mellett: Kossuth 4-hez kapcsolódva, illetve a Postás strandon tervezett kerékpáros pont</li> </ul>

A másik kapcsolódási terület a turisztikai koncepció és a vagyongazdálkodás között a fejlesztési társulások számára történő iránymutatás. Értelemszerűen magánforrások olyan fejlesztések iránt mutat(hat)nak érdeklődést, amelyek képesek az elvárt hasznot kitermelni. A turisztikai koncepció egyértelműen megfogalmazott fejlesztési irányokat, amelyek megvalósulása csak akkor lehetséges, ha a magánszféra is részt vesz abban, hiszen sem saját források, sem saját vagyon nem áll az önkormányzat rendelkezésére ahhoz, hogy a célokat önállóan meg tudja valósítani. A fejlesztési társulásokban azonban tudja képviselni ezeket a célokat és képes tud lenni arra, hogy a köz és a magánérdeket közvetlenül koordinálja és harmonizálja. A fejlesztési társulás a magáncélú fejlesztések mellett a koncepcióban lefektetett közérdekű funkciók kialakítására is képes, hiszen ezen funkciók és szolgáltatások a magánszféra érdekeit is támogatják. Például az amatőr (kreatív) művésztelep üzleti alapon működtethető és az inszentív csoportok is díjazás ellenében vesznek igénybe tereket, rendelnek meg egy művészeti vagy textil bemutatót.

## 6 Az önkormányzati ingatlanok becsléses műszaki és hasznosítási vizsgálata<sup>17</sup>

### 6.1 Módszertan

A koncepció megalapozását a mintegy 60 belvárosi önkormányzati ingatlan részletes költségbecslése alapján egy hasznosítási cash-flow terv készítése egy minimális (használatosságot célzó) és egy teljeskörű felújítás verzióban. Az egyes ingatlanokra a meglévő tervanyagok, korábbi koncepciók és műszaki információk, valamint szemrevételezéses bejárás során szerzett tapasztalatok alapján, más szentendrei, a vizsgált ingatlanokkal hasonló adottságú épületek karbantartási és felújítási munkálatainak költségadatai alapján becsléssel határoztuk meg a szükséges ráfordításokat. A műszaki beavatkozás két szintjét határoztuk meg: átmeneti hasznosításra alkalmassá tétel (karbantartás vagy felújítás) és fejlesztés.

Az első kategória abból indul ki, hogy viszonylag egyszerű és kisebb költségvetésből megvalósítható műszaki „karbantartás” elvégzésével az ingatlan használható állapotba kerüljön, bérbeadással hasznosulhasson. Ez még nem biztos, hogy egy végső hasznosítás – az ingatlan elhelyezkedése, adottságai, más ingatlanokkal közös mini-portfólióként történő üzemeltetésben rejlő lehetőségek, stb. – alapján még nem a teljes potenciálját hasznosítjuk ebben a fázisban, de alkalmassá tesszük a jövedelemtermelésre, „életet” viszünk a sok esetben ma üresen álló épületbe, ami nemcsak az adott ingatlan, de a környezetének a minőségére is hatással lesz. Ebben a körben az ingatlanok kitakarítása („romeltakarítás”), tisztasági festése, burkolatjavítás, nyílászárók javítása, kisebb külső (tetőt, homlokzatot) érintő javítása mellett a karbantartás az elektromos hálózat felújítására és elektromos fűtés beszerelésére korlátozódik. Egyes ingatlanok esetében ennél komolyabb felújításra is szükség van, de ez a beruházás nem meríti ki az ingatlanfejlesztés vagy rekonstrukció mélységét.

A fejlesztés kategóriájában már komolyabb, akár a meglévő alapterület bővítésével járó beavatkozásokra (pl. tetőtér-beépítés, új épületszárny építése) is sor kerülhet, természetesen a városképi szempontok szigorú figyelembevételével (pl. a jellegzetes szentendrei háztetőkre nem kerülhet nyílászáró), ugyanakkor ahol van rá lehetőség, hogy a meglévő szövetbe illesztve, az adott ingatlan sajátos adottságait figyelembe véve annak előnyére válhat, ott akár új építésre is javaslatot teszünk.

A lakások esetében megkülönböztetjük a határozott és határozatlan idejű szerződéseket, mivel ez utóbbiak esetén a funkcióváltás, vagy a megújulást célzó bármilyen közös vállalkozás, befektetői közreműködés feltétele a jelenlegi bérlővel való megegyezés (csereingatlan biztosítása). Ezeket az ingatlanokat önkormányzati tulajdonban javasolt megtartani, de előkészített beruházási programmal, részleges funkcióváltás lehetőségével fejlesztési társulás számára kijánlhatók. A vagyongazdálkodási koncepció kidolgozása során ezen ingatlanok körére előzetes beruházási program és megvalósítási intézkedési terv készül.

---

<sup>17</sup> Tematika 2.1.5/D pontjához



A közérdekű használatú ingatlanok jellemzően intézményeknek adnak otthont. Az önkormányzati ingatlanok pozicionálása során egyrészt a fő turisztikai vonzerőkhöz (városlátogatók és szabadidős vendégforgalom fő gyalogos útvonala) másrészt a kulturális intézményrendszerhez való kapcsolódás lehetőségét vettük figyelembe. Ezek alapján a vendégforgalmi termékfejlesztés és a távlati jövedelemtermelő hasznosítás szempontjából kiemelt helyszínek északról déli irányba haladva: Művészet Malom, Lázár cár tér, Bogdányi utca, Fő tér (Templomdomb), Dumtsa Jenő utca, Szabadság tér, Kossuth Lajos utca.

## 6.2 Értékelés

A tőkebefektetés motivációja az elérhető hozam. A hozamszint a kockázatokkal arányos. A különböző befektetési lehetőségek közül historikusan a legjobb hozamokat a részvény és kötvénypiacokon lehet elérni, ugyanakkor ezek a legkockázatosabbak is. Kisbefektetők és háztartások megtakarításai számára a közvetett eszközök (pl. befektetési alapok), az állampapír, illetve a bankbetét adnak lehetőséget, alacsonyabb hozammal, de biztonsággal. Különösen a 2008-2013 közötti nemzetközi pénzügyi válság kezelése érdekében követett jegybanki politikák hatására ezek a befektetési lehetőségek beszűkültek, hozamszintjük rendkívül alacsony lett, miközben – Magyarországon már forint alapon is – nagyon kedvező áron lehet hitelhez jutni. A gazdasági kilábalás a jövedelmeken is megmutatkozott, a lakossági hitelképesség és a jövőbe vetett bizalom – a társadalom jóléti polarizálódása mellett – ingatlanpiaci boomhoz vezetett, amelynek a csúcspontja 2018-ban volt (a lakás adás-vételek száma alapján), az árak növekedése azóta visszaesett, de a COVID19 járvány hatására sem zuhant be. Az említett hozamkörnyezet hatására egyre többen fektettek lakásokba, egyrészt mert az éves akár 30%-os árnövekedés, másrészt a bérleti hasznosítással elérhető hozam is messze a rendelkezésre álló alternatív lehetőségek felett teljesített és a pénzügyi piacokhoz, tőzsdéi ügyletekhez képest jóval egyszerűbb, átláthatóbb, a képzetlenebb befektetők számára vonzóbb lehetőséget kínált.

A nagy intézményi befektetők által elfogadott prémium ingatlanbefektetési hozamok és a lakóingatlan-bérbeadási hozam konvergenciája is megfigyelhető volt. Az alábbi ábrán az értéknövekedés és a bérbeadás révén elérhető együttes lakásbérleti hozam alakulását láthatjuk a baloldalon, míg a jobb oldali ábra a nem-lakás szektorok hazai hozamszintjét mutatja (ún. *prime*, azaz a legkedvezőbb kockázat-érték arányú ingatlanokét, az iroda, kiskereskedelem és az ipari, logisztikai szegmensben). Természetesen a kockázatosabb megítélésű ingatlanok (nem prémium lokáció, korszerűtlenebb épület, magasabb kihasználtsági kockázat) esetében a hozamvárás magasabb.

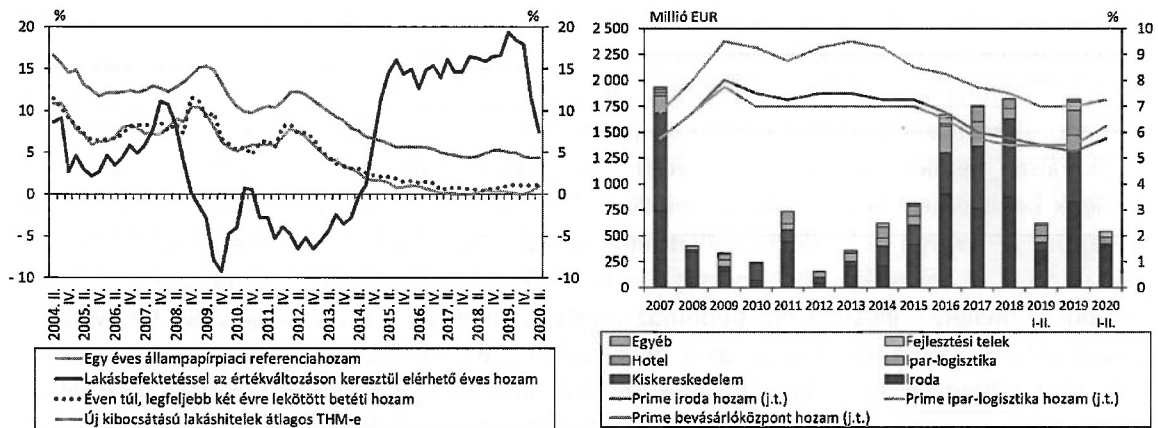
A tisztán lakás-bérbeadásból származó hozam tekintetében rövid távú szálláshelyként 10% feletti hozam is elérhető volt, de a lakásárak növekedése ezt az utóbbi években jelentősen mérsékelte (a járvány miatt ez a piac jelenleg nem működik), tartós lakásbérlet esetén a tisztán bérbeadás jövedelméből számított 3,5-5,5% körüli hozamszint volt elérhető, és ez nem változott jelentősen<sup>18</sup>. Ez már a nemzetközi intézményes befektetők számára is elfogadható hozamszint. A járványhelyzet főleg a rövid távú szálláshelyek piacának összeomlásával leginkább érintett nagyvárosi, belvárosi piacokon erodálta a hosszú távú bérleti díjakat, ami a kereslet szempontjából megfizethetőbb bérleti díjszintet

---

<sup>18</sup> az értéknövekedéssel számított hozam az MNB 2020 novemberi jelentése alapján 7,5% volt

stabilizált és hozzájárul a bérlakás piac stabilitásához (a megfizethetőbb lakásokra biztosabb és tartósabb a kereslet).

A budapesti agglomerációban a jelenlegi bérlakás kínálatra nincs átfogó felmérés, azonban csak a hirdetési oldalakra ránézve szembeötlő, hogy Budapesthez képest töredéke a hirdetett bérbeadó ingatlanok száma. Ugyanakkor erőteljes és évek óta tart (általában a gazdasági konjunktúrával párhuzamosan erősödik) a szuburbanizáció. Mivel az önkormányzat belváros lakásállománya sem tekinthető akár a meglévő ingatlanállományhoz képest, akár a népességnövekedéshez képest számottevőnek, joggal feltételezzük, hogy a piaci bérlakásként történő hasznosítás reális alternatíva.



12. ábra Ingatlanbefektetési hozamok és befektetési volumen alakulása Magyarországon

Forrás: MNB Lakóingatlan-piaci jelentés, 2020 november és Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2020 október

Részletesebb cash-flow számítás alapján hasonló eredményre jutunk. A használt lakások bérleti díj szintje Szentendrén 1900 – 3000 Ft/m<sup>2</sup>/hó (az önkormányzati „piaci” alapon bérbeadott lakásoknál 1000-2700 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a „költésgelví” bérleti díj az 1000 Ft/m<sup>2</sup>-t sem éri el), az üzletek, vendéglátás funkció esetén ez 4500-9000 Ft/m<sup>2</sup>/hó (az önkormányzati tulajdonok esetében a díj 1500 Ft/m<sup>2</sup>/hó-tól indul a legrosszabb adottságú ingatlanok esetében, a legtöbb kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátóhelynek bérbeadott ingatlan eléri ezt a bérleti díj szintet). A legdrágább önkormányzati bérlemények díja lakó funkció esetén 2700 Ft/m<sup>2</sup>/hó, nem lakás céllal 10700 Ft/m<sup>2</sup>/hó – ezek az ingatlanok elenyésző számot képeznek a teljes portfólióban.

A cash-flow alapú elemzés során – tekintettel arra, hogy az átmeneti hasznosításhoz is társítottunk felújítást – az alábbi kiinduló adatokat vettük figyelembe:

		Lakás	Helyiség	Iroda	Egyéb
Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Átmeneti hasznosítás	1 800	5 000	2 500	0
	Fejlesztés	3 000	8 000	4 000	400

A bevételek becslése során az átmeneti hasznosítás esetén 4%-os, a fejlesztés esetén 8%-os bevételkorrekciót feltételeztünk az üresedés, bérlőre nem áthárítható fenntartási, hibaelhárítási költségek stb. fedezeteként. A bevételek és kiadások bruttó (áfával együtt számolt) értékkel szerepelnek.

A cash-flow becslés során az átmeneti hasznosítás bevételeit a jelenlegi vagyonszerkezetben szereplő alapterületi egységek figyelembevételével, a fejlesztési változatban a rendelkezésre álló felmérési tervek alapján számított, pontos alapterületekre vetítve számítottuk.

A becslés alapját jelentő feltételek:

- az átmeneti hasznosítás szerződéses időszaka 5 év,
- a fejlesztése 15 év,
- a költségszámítás nettó áron, a beruházási költség áfával terhelt, bruttó áron került számításra
- a bérleti díjak áfa-mentesek
- évi 2% inflációs korrekcióval becsülve a bérleti díj változását;
- a belső megtérülési ráta értékét a fejlesztés esetén 10 és 15 éves periódusra is számoltuk;
- az ingatlanok normális üresedését vettük alapul, nem került becslésre lakóelhelyezési költség.;
- a belső megtérülési ráta esetében rövid távon minimum 10%, míg hosszú távon legalább 6% vagy annál magasabb megtérülést tekintünk elfogadható mértékűnek.

A cash-flow becslés eredménye (BMR = belső megtérülési ráta):

Ingtatlan		Beruházási költség (bruttó)	Nettó bevétel (Ft)	BMR (%)	BMR 10 év (%)
Alkotmány u. 1 HRSZ.: 2284	Átmeneti hasznosítás	12 115 800	4 043 520	21,4%	
	Fejlesztés	161 404 300	7 915 680	-1,9%	-9,7%
Alkotmány u. 6. HRSZ.: 2300	Átmeneti hasznosítás	12 989 560	5 075 712	29,0%	
	Fejlesztés	347 837 760	13 998 720	-4,1%	-12,4%
Batthyányi u. 4. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	12 423 140	4 022 784	20,0%	
	Fejlesztés	129 387 600	6 425 280	-1,8%	-9,5%
Bogdányi u. 11. HRSZ.: 1874	Átmeneti hasznosítás	21 047 710	9 556 992	37,0%	
	Fejlesztés	243 606 320	15 180 000	0,9%	-6,2%

Ingatlan	Beruházási költség (bruttó)	Nettó bevétel (Ft)	BMR (%)	BMR 10 év (%)	
Bogdányi u. 15. HRSZ.: 1879	Átmeneti hasznosítás	5 462 270	808 704	-8,0%	
	Fejlesztés				
Bogdányi u. 26. HRSZ.: 2217/2	Átmeneti hasznosítás	7 462 520	2 156 544	15,1%	
	Fejlesztés	168 950 640	6 480 480	-4,6%	-13,0%
Bogdányi u. 41. HRSZ.: 1926	Átmeneti hasznosítás	22 053 550	6 409 728	15,4%	
	Fejlesztés	333 933 800	14 009 760	-3,6%	-11,8%
Bükköspart 36. (Dunakanyar krt. 36-38) HRSZ.: 1041	Átmeneti hasznosítás	52 451 000	24 192 000	37,9%	
	Fejlesztés	1 175 829 500	66 454 176	-0,3%	-7,7%
Dumtsa J. u. 3. HRSZ.: 2346	Átmeneti hasznosítás	12 203 430	4 586 112	27,0%	
	Fejlesztés	157 657 800	9 262 560	0,2%	-7,1%
Dumtsa J. u. 9. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	10 800 715	6 503 616	54,7%	
	Fejlesztés	144 468 850	16 106 035	9,1%	3,7%
Dumtsa J. u. 12. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	35 749 548	9 870 336	13,2%	
	Fejlesztés	377 787 535	16 293 384	-3,3%	-11,5%
Dumtsa J. u. 20. HRSZ.: 1808	Átmeneti hasznosítás	21 419 820	5 432 832	9,9%	
	Fejlesztés	221 132 400	8 986 560	-4,0%	-12,3%
Dunakorzó (8) 14. HRSZ.: 1863/1	Átmeneti hasznosítás	8 651 875	2 695 680	18,3%	
	Fejlesztés	90 761 820	4 570 560	-1,6%	-9,4%
Fő tér 9. HRSZ.: 2307	Átmeneti hasznosítás	27 021 155	2 815 488		2,4%
	Fejlesztés				
Fő tér 11. HRSZ.: 2310	Átmeneti hasznosítás	24 161 750	17 571 502	68,9%	
	Fejlesztés	528 007 580	37 220 256	2,5%	-4,3%
Fő tér 16.	Átmeneti	46 527 847	5 418 156	-14,5%	

Ingtatlan	Beruházási költség (bruttó)	Nettó bevétel (Ft)	BMR (%)	BMR 10 év (%)
HRSZ.: 2335	hasznosítás			
	Fejlesztés	126 610 110	5,0%	-1,3%
Görög u. 6. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	102 461 060	-23,8%	
	Fejlesztés	167 142 160	3,4%	-3,2%
Kanonok u. 2. HRSZ.: 2406/1	Átmeneti hasznosítás	10 620 375	19,3%	
	Fejlesztés	115 862 100	-1,8%	-9,6%
Kossuth u. 4. HRSZ.: 987	Átmeneti hasznosítás	19 720 560	27,1%	
	Fejlesztés	297 469 560	-3,0%	-11,1%
Kossuth u. 15. HRSZ.: 880	Átmeneti hasznosítás	16 179 800	13,9%	
	Fejlesztés	180 035 200	1,3%	-5,7%
Kossuth u. 30. HRSZ.: 927	Átmeneti hasznosítás	32 346 900	10,4%	
	Fejlesztés	384 683 000	-3,9%	-12,2%
Paprikabíró u. 1. HRSZ.: 989/1	Átmeneti hasznosítás	10 458 450	18,0%	
	Fejlesztés	110 274 100	-2,4%	-10,4%
Petőfi 2. HRSZ.: 986	Átmeneti hasznosítás	40 233 600	-2,6%	
	Fejlesztés	983 646 750	-6,3%	-15,2%
Rákóczi u. 5. HRSZ.: 2319	Átmeneti hasznosítás	17 259 300	3,4%	
	Fejlesztés	366 776 000	-4,7%	-13,2%
Rákóczi u. 7. HRSZ.: 2320	Átmeneti hasznosítás	127 173 000	-27,2%	
	Fejlesztés	198 900 000	2,0%	-5,0%
Rákóczi u. 10. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	10 225 500	17,6%	
	Fejlesztés	106 980 000	-2,4%	-10,4%
Rákóczi u. 17. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	13 682 980	11,6%	
	Fejlesztés	142 519 400	-3,9%	-12,3%
Rákóczi u. 23.	Átmeneti	15 621 000	-10,8%	

Ingtatlan	Beruházási költség (bruttó)	Nettó bevétel (Ft)	BMR (%)	BMR 10 év (%)
HRSZ.: 2920	hasznosítás			
	Fejlesztés	94 742 000	3 345 120	-5,4%
Rákóczi u. 30. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	16 370 300	3 234 816	0,9%
	Fejlesztés	172 021 500	5 166 720	-7,0%
Városház tér 1. HRSZ.: 2314	Átmeneti hasznosítás	31 966 535	5 091 264	-5,9%
	Fejlesztés	118 738 650	7 917 888	1,8%

Az egyes ingatlanokra vonatkozó részletes adatok a Vagyongazdálkodás\_kalkuláció\_melléklet fájlban található.

Az átmeneti hasznosításhoz szükséges felújítások a becslés alapján legtöbb ingatlan esetében 20 millió forint alatt maradtak, ami a bérleti díjak piaci alapra helyezésével 5 éven belül megtérülhetnek. Kivételt képez ez alól a Bogdányi u. 15., a Fő tér 16., a Görög u. 6., a Petőfi u. 2., a Rákóczi u. 5., 7., 23., 30. és a Városház tér 1.

A Fő tér 16 ingatlan hosszú távú hasznosítása kedvező hozamot biztosít (a szükséges munkálatok miatt egy 5 éves időszak nem elegendő a szükséges befektetés megtérüléséhez), ezért hosszú távú fejlesztő partner bevonása javasolt (10-15 év). Az épület a szomszédos Fő tér 15 számú házhoz hasonló: emeletén iroda a földszinten vendéglátás funkcióra alkalmas. Az emeleti lakásban díszítő festést kell megőrizni (részben bemutatni). Az ingatlannak az épület mögött megfelelő árubeszállítási kapcsolata van.

A Petőfi utca 2 az egyik legizgalmasabb önkormányzati tulajdonú ingatlan, mind léptékét, fejlesztési (bővítési) lehetőségét és elhelyezkedését tekintve. A cash-flow számítás azt mutatta, hogy piaci alapon lakáscélú felújítása és fejlesztése nem kifizetődő, azonban funkcióváltás esetén pl. szálláshely (panzió, apartmanszállás) és kapcsolódó vendégforgalmi szolgáltatások vagy (üzleti alapon működő) oktatási központ elhelyezésére alkalmas lehet, részletes projektterv kidolgozása javasolt, amely alapján célzottan kereshető befektető partner az ingatlan fejlesztésére.

A Rákóczi út 7 jelenleg nem a leginkább kritikus helyzetű ingatlan, ugyanakkor (piaci alapú) lakáscélú felújítása hosszú távon sem gazdaságos. Elsősorban funkcióváltással, egy nagyobb szálláshely-fejlesztési koncepció keretében több szomszédos ingatlannal együtt kezelve újítható fel gazdaságosan, megvizsgálandó a Fő tér környéki önkormányzati ingatlanok egységes 'kiterjesztett szálloda' modellben ('albergo diffuso', 'distributed hotel') történő hasznosítása hosszú távon. Erre leginkább a Templomdomb oldalában fekvő önkormányzati épületek alkalmasak, amelyeknél közös, hogy a Templomdomb felől vízszigetelési és állékonysági problémákra csak egységes, több ingatlanra kiterjedő megoldást kell találni. Ugyanakkor egy ilyen rendszerben térben széttagoltabb elemek – akár a rendszerhez csatlakozást és az ezzel együtt járó professzionális menedzsment minőségi elvárásait és rendelkezésre állási követelményszintjét vállaló tulajdonosok ingatlanai is bevonhatók.

EBBE A KÖRBE TARTOZIK A VÁROSHÁZ TÉR 1 INGATLAN IS, AMI AKÁR SZOLGÁLHAT AZ EGÉSZ, TÖBB ELEMBŐL ÖSSZEÁLLÓ SZÁLLODA KONCEPCIÓ RECEPCIÓJAKÉNT IS A JÖVŐBEN.

Az ingatlanok az alapos felújítás igényéből fakadó nagy költségek és az ésszerű mértékben becsülhető bérleti díjak között feszülő ellentmondás miatt, még hosszú távon is alacsony megtérülést nyújtanak. Ez azt jelenti, hogy ezen ingatlanok esetében a feltételezett bérleti kondíciók mellett ezek teljes és alapos korhú felújítása magántőkéből reálisan nem elvárható. Ugyanakkor ezen ingatlanok nagyobb része rövid távon kedvező módon hasznosítható, az állagmegóvás és a használat követelményeihez szükséges felújítások mellett (elsősorban a most üresen álló épületek, bérlemények vonatkozásában).

Az Alkotmány u. 6. kitűnő helyen, a vendégforgalom által leginkább bejárt térség szívében található, tetőtér beépítés révén nagy mértékben bővíthető ingatlan (a magas térfal miatt a tetőtér kifejezetten jól hasznosítható – amennyiben ablak nyitás biztosítható). Rövid távú megújítása kedvező, de lakás funkcióval elérhető piaci bérleti díj nem elégséges a felújításhoz. Funkcióváltással iroda vagy szolgáltató funkció, a városi „kiterjesztett szálloda” részeként, vagy önállóan fejlesztő partnerrel rövid távú szálláshelyként üzemeltetett apartman-házként lehetséges a felújítás finanszírozása. Részletes projekt kidolgozása javasolt, a tetőtér beépítés reális lehetőségének számbavételével.

A Bogdányi u. 26 házban 2 bérlakás van, jelenleg alulhasznosított. Funkcióváltás lehetséges, de a jelenlegi ingatlan jelentős átépítésével. Fejlesztési tartalékként javasolt kezelni a mostani használat fenntartásával.

A Bogdányi 41 – 2 szintes műemlék épület. Erősen vizesedik az épület, a homlokzat felújítására és a vízszigetelésre terv készült. 100% önkormányzati tulajdon, jelenleg a lakások szociális alapon vannak kiadva. Távolilag egy nagyobb fejlesztési csomag részeként képzelhető el a felújítása, ha a lakók elhelyezése megoldható.

A Dumtsa J. u. 12 és 20 lakóépületek esetében a piaci alapú lakásként való hasznosítás sem biztosítja a felújításukhoz szükséges bevételt, ezért turisztikai célú hasznosítás vizsgálata, egy nagyobb városi szálláshely csomag részeként érdemes projektként kidolgozni hosszabb távon (az ingatlanok megüresedését követően).

A Dunakorzó 14 speciális helyzetű ingatlan, mivel az önkormányzati ingatlanrészt egy magántulajdon veszi körül. Hosszú távon érdemes önkormányzati tulajdonban tartani, megvárni, hogy a magántulajdonú rész milyen irányban fejlődik és ennek ismeretében dönteni a sorsáról.

A Fő tér 11 ingatlan földszintjén vendéglátóhely és kis üzlethelyiség található. A K&H bank által használt ingatlanrész jogi helyzete tisztázandó. Kis belső udvarával (a Templomdomb felé), melléképületével (tetején terasz), a földszinti használat folytatása mellett (üzlet bérbeadásával) az emeleti, jelenleg üres lakásokat akár irodai, akár szálláshelyként (a szomszédos felújított vendégházzal akár közös üzemeltetési konstrukcióban) javasolt hasznosítani.

A Kanonok u. 2 rövid távon kedvezően hasznosítható ingatlan (homlokzata néhány éve újult meg).

A Kossuth u. 15. és 30, a Paprikabíró u. 1., a Petőfi u. 2., valamint a Rákóczi u. 5., 10., 17., és 23 ingatlanok mindegyike rövid távon reálisan megújítható, hosszú távú, alapos felújítása azonban még

piaci alapú bérbe adást feltételezve sem tűnik reálisnak a lakó funkció megtartásával magántőke bevonásra alapozva.

### 6.3 Javasolt intézkedések

A belváros régiesítő megújítása közös nagy vállalkozásként valósítható csak meg, közös koordinált akarattal. A koncepció sarkalatos pontja, hogy a magánszektor által biztosított tőkével és korszerű menedzsmenttel az önkormányzattal, mint tulajdonossal társuló befektetők, fejlesztők, bérlők és üzemeltetők közös üzemeként valósítható meg. A koncepció által javasolt külső tőkebevonással megvalósítandó megújulás elindításához szükséges intézkedések:

- a jelenlegi **bérleti szerződések felülvizsgálata** (elsősorban a bérbeadott alapterületek pontosítása): bérlőváltás esetén a műszaki dokumentációban szereplő alapterületek szerint történjen a bérbeadás és a bérleti díj számítása;
- hasznosítási **pályázatok feltételeinek kidolgozása**, beleértve a koncepció pályázati formát is;
- bérlő által történő **felújítás, haszonbérbe adás szerződéses feltételeinek kimunkálása**, garanciarendszer beépítése (bármilyen oknál fogva a vállalások nem teljesítése esetén), javasolt bankgarancia vagy letét elvárása (a finanszírozás rendelkezésre állásának igazolása és a megvalósítás garantálása érdekében);
- **ingatlanjogász szakmai háttér fejlesztése** az aktívabb ingatlanpiaci fellépés megalapozására;
- már megüresedett, vagy a megüresedett ingatlanokba történő cserével kiüríthető néhány **ingatlan fejlesztési pályázatának előkészítése**;
- a vagyongazdálkodás politika aktív bemutatása, **potenciális befektetők érdeklődésének felkeltése**, széleskörű szakmai networking.



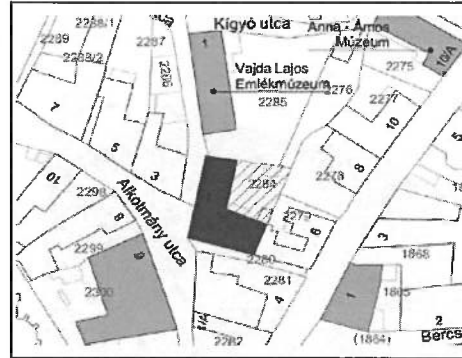
AFA	27%
-----	-----

Bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Átmeneti hasznosítás	Lakás	Helyiség	Iroda	Egyéb	Korrekció mértéke	96%
		1 800	5 000	2 500	0		92%
Fejlesztés	3 000	8 000	4 000	200			

		Beruházási költség (bruttó)	Lakás (m <sup>2</sup> )	Helyiség (m <sup>2</sup> )	Iroda (m <sup>2</sup> )	Egyéb (m <sup>2</sup> )	Lakbér (Ft/hó)	Helyiségbér (Ft/hó)	Irodabér (Ft/hó)	Egyéb bérleti bevétel (Ft/hó)	Bruttó összes bevétel (Ft/év)	Nettó bevétel (Ft)
Alkotmány u. 1 HRSZ.: 2284	Átmeneti hasznosítás	12 115 800	195	0	0	0	351 000	0	0	0	4 212 000	4 043 520
	Fejlesztés	161 404 300	239	0	0	0	717 000	0	0	0	8 604 000	7 915 680
Alkotmány u. 6. HRSZ.: 2300	Átmeneti hasznosítás	12 989 560	192	19		0	345 600	95 000	0	0	5 287 200	5 075 712
	Fejlesztés	347 837 760	372	19		0	1 116 000	152 000	0	0	15 216 000	13 998 720
Batthyányi u. 4. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	12 423 140	194	0		0	349 200	0	0	0	4 190 400	4 022 784
	Fejlesztés	129 387 600	194	0		0	582 000	0	0	0	6 984 000	6 425 280
Bogdányi u. 11. HRSZ.: 1874	Átmeneti hasznosítás	21 047 710	197	95		0	354 600	475 000	0	0	9 955 200	9 556 992
	Fejlesztés	243 606 320	197	95		120	591 000	760 000	0	24 000	16 500 000	15 180 000
Bogdányi u. 15. HRSZ.: 1879	Átmeneti hasznosítás	5 462 270	39	0		0	70 200	0	0	0	842 400	808 704
	Fejlesztés											
Bogdányi u. 26. HRSZ.: 2217/2	Átmeneti hasznosítás	7 462 520	104	0		0	187 200	0	0	0	2 246 400	2 156 544
	Fejlesztés	168 950 640	194	0		25	582 000	0	0	5 000	7 044 000	6 480 480
Bogdányi u. 41. HRSZ.: 1926	Átmeneti hasznosítás	22 053 550	198	40		0	356 400	200 000	0	0	6 676 800	6 409 728
	Fejlesztés	333 933 800	313	40		50	939 000	320 000	0	10 000	15 228 000	14 003 280
Bükköspart 36. (Du HRSZ.: 1041	Átmeneti hasznosítás	52 451 000	0	420		0	2 100 000	0	0	0	25 200 000	24 192 000
	Fejlesztés	1 175 829 500	0	745		297	5 960 000	0	0	59 400	72 232 800	66 454 176
Dumtsa J. u. 3. HRSZ.: 2346	Átmeneti hasznosítás	12 203 430	117	0	75	0	210 600	0	187 500	0	4 777 200	4 586 112
	Fejlesztés	157 657 800	167	0	75	190	501 000	0	300 000	38 000	10 068 000	9 262 560
Dumtsa J. u. 9. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	10 800 715	0	86	54	8	0	429 550	135 000	0	6 774 600	6 503 616
	Fejlesztés	144 468 850	0	153	54	98	0	1 223 280	216 000	19 600	17 506 560	16 106 035
Dumtsa J. u. 12. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	35 749 548	476	0	0	63	856 800	0	0	0	10 281 600	9 870 336
	Fejlesztés	377 787 535	476	0	0	239	1 428 000	0	0	47 850	17 710 200	16 293 384
Dumtsa J. u. 20. HRSZ.: 1808	Átmeneti hasznosítás	21 419 820	262	0	0	0	471 600	0	0	0	5 659 200	5 432 832
	Fejlesztés	221 132 400	262	0	0	140	786 000	0	0	28 000	9 768 000	8 986 560
Dunakorzó (8) 14. HRSZ.: 1863/1	Átmeneti hasznosítás	8 651 875	130	0	0	0	234 000	0	0	0	2 808 000	2 695 680
	Fejlesztés	90 761 820	130	0	0	120	390 000	0	0	24 000	4 968 000	4 570 560
Fő tér 9. HRSZ.: 2307	Átmeneti hasznosítás	27 021 155	33	37	0	0	59 400	185 000	0	0	2 932 800	2 815 488
	Fejlesztés											
Fő tér 11. HRSZ.: 2310	Átmeneti hasznosítás	24 161 750	200	233	0	0	359 604	1 165 700	0	0	18 303 648	17 571 502
	Fejlesztés	528 007 580	200	259	175	0	599 400	2 072 000	700 000	0	40 456 800	37 220 256
Fő tér 16. HRSZ.: 2335	Átmeneti hasznosítás	46 527 847	71	68	0	0	127 926	342 400	0	0	5 643 912	5 418 156
	Fejlesztés	126 610 110	71	68	50	60	213 210	547 840	200 000	12 000	11 676 800	10 742 472
Görög u. 6. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	102 461 060	0	93	92	0	465 000	230 000	0	0	8 340 000	8 006 400
	Fejlesztés	167 142 160	0	93	92	178	744 000	368 000	0	35 600	13 771 200	12 669 504
Kanonok u. 2. HRSZ.: 2406/1	Átmeneti hasznosítás	10 620 375	163	0	0	0	293 400	0	0	0	3 520 800	3 379 968
	Fejlesztés	115 862 100	163	0	0	160	489 000	0	0	32 000	6 252 000	5 751 840
Kossuth u. 4. HRSZ.: 987	Átmeneti hasznosítás	19 720 560	169	68	0	0	304 200	340 000	0	0	7 730 400	7 421 184
	Fejlesztés	297 469 560	217	68	0	0	651 000	544 000	0	0	14 340 000	13 192 800
Kossuth u. 15. HRSZ.: 880	Átmeneti hasznosítás	16 179 800	219	0	0	0	394 200	0	0	0	4 730 400	4 541 184
	Fejlesztés	180 035 200	144	75	0	104	432 000	600 000	0	20 800	12 633 600	11 622 912
Kossuth u. 30. HRSZ.: 927	Átmeneti hasznosítás	32 346 900	312	32	0	0	561 600	160 000	0	0	8 659 200	8 312 832
	Fejlesztés	384 683 000	388	32	0	0	1 164 000	256 000	0	0	17 040 000	15 676 800
Paprikabíró u. 1. HRSZ.: 989/1	Átmeneti hasznosítás	10 458 450	156	0	0	0	280 800	0	0	0	3 369 600	3 234 816
	Fejlesztés	110 274 100	156	0	0	0	468 000	0	0	0	5 616 000	5 166 720
Petőfi 2. HRSZ.: 986	Átmeneti hasznosítás	40 233 600	344	0	0	0	619 200	0	0	0	7 430 400	7 133 184
	Fejlesztés	983 646 750	954	0	0	0	2 862 000	0	0	0	34 344 000	31 596 480
Rákóczi u. 5. HRSZ.: 2319	Átmeneti hasznosítás	17 259 300	177	0	0	0	318 600	0	0	0	3 823 200	3 670 272
	Fejlesztés	366 776 000	177	0	180	24	531 000	0	720 000	4 800	15 069 600	13 864 032
Rákóczi u. 7. HRSZ.: 2320	Átmeneti hasznosítás	127 173 000	407	0	0	0	732 600	0	0	0	8 791 200	8 439 552
	Fejlesztés	198 900 000	407	0	0	0	1 221 000	0	0	0	14 652 000	13 479 840
Rákóczi u. 10. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	10 225 500	151	0	0	0	271 800	0	0	0	3 261 600	3 131 136
	Fejlesztés	106 980 000	151	0	0	0	453 000	0	0	0	5 436 000	5 001 120
Rákóczi u. 17. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	13 682 980	175	0	0	0	315 000	0	0	0	3 780 000	3 628 800
	Fejlesztés	142 519 400	175	0	0	0	525 000	0	0	0	6 300 000	5 796 000
Rákóczi u. 23. HRSZ.: 2920	Átmeneti hasznosítás	15 621 000	101	0	0	0	181 800	0	0	0	2 181 600	2 094 336
	Fejlesztés	94 742 000	101	0	0	0	303 000	0	0	0	3 636 000	3 345 120
Rákóczi u. 30. HRSZ.: 2418	Átmeneti hasznosítás	16 370 300	156	0	0	0	280 800	0	0	0	3 369 600	3 234 816
	Fejlesztés	172 021 500	156	0	0	0	468 000	0	0	0	5 616 000	5 166 720
Városház tér 1. HRSZ.: 2314	Átmeneti hasznosítás	31 966 535	84	58	0	0	151 200	290 750	0	0	5 303 400	5 091 264
	Fejlesztés	118 738 650	84	58	0	45	252 000	465 200	0	0	8 606 400	7 917 888

Infláció 2%

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	BMR (%)	BMR 10 év (%)	
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
Alkotmány u. 1. HRSZ.: 2284	Átmeneti hasznosítás	-12 115 800	4 043 520	4 124 350	4 206 878	4 291 016	4 376 936												21,4%	
	Fejlesztés	-161 404 300	7 915 680	8 073 994	8 235 473	8 400 183	8 568 187	8 739 550	8 914 341	9 092 628	9 274 481	9 459 970	9 649 170	9 842 153	10 038 998	10 239 778	10 444 572		-1,9%	-9,7%
Alkotmány u. 6. HRSZ.: 2300	Átmeneti hasznosítás	-12 988 560	5 075 712	5 177 226	5 280 771	5 386 386	5 494 114													29,0%
	Fejlesztés	-347 837 760	13 989 720	14 278 694	14 564 268	14 855 554	15 152 665	15 455 718	15 764 832	16 080 128	16 401 732	16 729 766	17 064 362	17 405 648	17 753 762	18 108 837	18 471 014		-4,1%	-12,4%
Bathányi u. 4. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	-12 423 140	4 022 784	4 103 240	4 185 304	4 269 011	4 354 391													20,0%
	Fejlesztés	-129 387 600	6 425 280	6 553 788	6 684 861	6 818 555	6 954 930	7 094 028	7 235 908	7 380 627	7 528 240	7 678 804	7 832 380	7 989 028	8 148 808	8 311 765	8 478 021		-1,8%	-9,5%
Bogdányi u. 11. HRSZ.: 1874	Átmeneti hasznosítás	-21 047 710	9 559 892	9 748 132	9 943 094	10 141 956	10 344 798													37,0%
	Fejlesztés	-243 659 320	16 180 000	15 483 600	15 793 272	16 109 137	16 431 320	16 759 947	17 095 146	17 432 048	17 765 768	18 101 509	18 504 335	18 874 422	19 251 910	19 636 848	20 029 686		0,9%	-6,2%
Bogdányi u. 16. HRSZ.: 1879	Átmeneti hasznosítás	-5 462 270	808 704	824 878	841 376	858 203	875 367													-8,0%
	Fejlesztés																			
Bogdányi u. 26. HRSZ.: 1874	Átmeneti hasznosítás	-7 462 520	2 156 844	2 199 675	2 243 668	2 288 542	2 334 313													15,1%
	Fejlesztés	-168 950 640	6 480 800	6 610 080	6 742 291	6 877 137	7 014 680	7 154 974	7 298 073	7 444 034	7 592 915	7 744 773	7 899 688	8 057 662	8 218 816	8 383 192	8 550 856		0,5%	-13,0%
Bogdányi u. 41. HRSZ.: 1928	Átmeneti hasznosítás	-22 053 550	6 409 728	6 537 923	6 668 681	6 802 055	6 938 096													15,4%
	Fejlesztés	-333 833 800	14 009 760	14 288 955	14 575 754	14 867 268	15 164 615	15 467 907	15 777 265	16 092 811	16 414 667	16 742 960	17 077 818	17 419 376	17 767 763	18 123 118	18 485 581		-11,8%	
Bükköspart 36. HRSZ.: 1041	Átmeneti hasznosítás	-52 451 000	24 192 000	24 675 840	25 169 357	25 672 744	26 186 199													37,9%
	Fejlesztés	-1 175 828 500	66 454 176	67 783 260	69 138 925	70 521 703	71 932 137	73 370 780	74 838 196	76 334 960	77 861 659	79 418 892	81 007 270	82 627 415	84 279 963	85 965 563	87 684 874		-0,3%	-7,7%
Dumtsa J. u. 3. HRSZ.: 2345	Átmeneti hasznosítás	-12 203 430	4 586 112	4 677 834	4 771 391	4 866 819	4 964 159													27,0%
	Fejlesztés	-187 657 800	9 262 650	9 447 811	9 636 757	9 829 503	10 026 050	10 226 615	10 431 147	10 639 770	10 852 565	11 069 617	11 291 000	11 516 828	11 747 168	11 982 109	12 221 751		0,2%	-7,1%
Dumtsa J. u. 9. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	-10 800 715	6 503 616	6 633 688	6 766 362	6 901 689	7 039 723													54,7%
	Fejlesztés	-144 468 850	16 108 036	16 428 156	16 756 719	17 091 853	17 433 690	17 782 364	18 138 012	18 500 772	18 870 787	19 248 203	19 633 167	20 025 830	20 426 347	20 834 874	21 251 571		9,1%	3,7%
Dumtsa J. u. 12. HRSZ.: 1825	Átmeneti hasznosítás	-35 749 540	9 870 336	10 067 745	10 269 088	10 474 480	10 683 969													13,2%
	Fejlesztés	-377 787 535	16 293 384	16 615 252	16 951 637	17 299 668	17 659 483	17 989 212	18 348 997	18 716 977	19 090 296	19 472 102	19 861 544	20 258 775	20 663 951	21 077 230	21 498 774		-3,5%	-11,5%
Dumtsa J. u. 20. HRSZ.: 1828	Átmeneti hasznosítás	-12 419 820	6 432 832	6 541 469	6 652 316	6 765 365	6 880 672													9,9%
	Fejlesztés	-221 132 400	9 888 560	9 166 291	9 349 617	9 536 605	9 727 342	9 921 888	10 120 326	10 322 733	10 529 187	10 739 771	10 954 568	11 173 658	11 397 131	11 625 074	11 857 575		-10,3%	
Dunakorzó 18. HRSZ.: 1863/1	Átmeneti hasznosítás	-8 951 875	2 695 880	2 749 584	2 804 585	2 859 677	2 917 891													19,3%
	Fejlesztés	-90 761 820	4 570 980	4 661 971	4 755 211	4 850 319	4 947 321	5 046 288	5 147 193	5 250 137	5 355 140	5 462 242	5 571 487	5 682 917	5 796 578	5 912 507	6 030 797		-1,6%	-9,4%
Fő tér 9. HRSZ.: 2307	Átmeneti hasznosítás	-27 021 155	2 815 488	2 871 798	2 929 234	2 987 818	3 047 575													2,4%
	Fejlesztés																			
Fő tér 11. HRSZ.: 2310	Átmeneti hasznosítás	-24 161 750	17 571 502	17 922 932	18 281 391	18 647 018	19 019 956													68,9%
	Fejlesztés	-526 007 500	37 220 256	37 964 661	38 723 554	39 498 433	40 288 402	41 084 170	41 916 054	42 754 375	43 608 462	44 481 651	45 371 284	46 278 710	47 204 284	48 148 370	49 111 337		2,5%	-4,3%
Fő tér 16. HRSZ.: 2335	Átmeneti hasznosítás	-46 527 847	5 418 156	5 526 516	5 637 049	5 749 790	5 864 788													-14,5%
	Fejlesztés	-125 610 110	10 742 472	10 857 324	11 176 408	11 369 397	11 627 397	11 860 557	12 097 768	12 339 724	12 586 518	12 838 248	13 095 013	13 356 914	13 624 052	13 896 533	14 174 464		5,9%	-1,3%
Görög u. 6. HRSZ.: 2534	Átmeneti hasznosítás	-102 461 050	8 006 400	8 166 528	8 329 859	8 496 456	8 666 385													-23,9%
	Fejlesztés	-167 142 160	12 669 504	12 922 894	13 181 352	13 444 978	13 713 879	13 988 158	14 267 918	14 553 278	14 844 343	15 141 230	15 444 055	15 752 936	16 067 894	16 389 354	16 717 141		3,4%	-3,2%
Kanonok u. 2. HRSZ.: 2406/1	Átmeneti hasznosítás	-10 620 375	3 379 868	3 447 567	3 516 616	3 586 844	3 658 688													19,3%
	Fejlesztés	-115 862 100	5 751 840	5 868 877	5 984 214	6 103 896	6 225 977	6 350 496	6 477 506	6 607 056	6 739 197	6 873 981	7 011 461	7 151 680	7 294 724	7 440 618	7 589 431		-1,8%	-9,6%
Kossuth u. 4. HRSZ.: 987	Átmeneti hasznosítás	-19 720 560	7 421 184	7 568 608	7 721 000	7 875 420	8 032 928													27,1%
	Fejlesztés	-297 469 500	13 192 800	13 456 658	13 725 789	14 000 305	14 280 311	14 565 917	14 857 236	15 154 380	15 457 468	15 766 617	16 081 950	16 403 588	16 731 860	17 066 294	17 407 819		-3,0%	-11,1%
Kossuth u. 15. HRSZ.: 880	Átmeneti hasznosítás	-16 179 800	4 541 184	4 632 000	4 724 648	4 819 141	4 915 524													13,9%
	Fejlesztés	-180 035 200	11 622 912	11 855 370	12 092 478	12 334 327	12 581 014	12 832 634	13 089 287	13 351 072	13 618 094	13 890 456	14 168 265	14 451 630	14 740 663	15 035 476	15 336 186		1,3%	-5,7%
Kossuth u. 30. HRSZ.: 927	Átmeneti hasznosítás	-32 348 900	8 312 832	8 479 088	8 646 670	8 821 644	8 998 077													10,4%
	Fejlesztés	-384 683 000	18 676 800	15 990 326	16 310 143	16 636 346	16 969 072	17 308 454	17 654 623	18 007 715	18 367 870	18 735 227	19 109 932	19 492 130	19 881 973	20 279 612	20 685 205		-3,9%	-12,2%
Paprikabőr u. 1. HRSZ.: 989/1	Átmeneti hasznosítás	-10 458 450	3 234 816	3 299 512	3 365 503	3 432 813	3 501 469													18,0%
	Fejlesztés	-110 274 100	5 168 720	5 270 054	5 375 455	5 482 965	5 592 624	5 704 476	5 818 566	5 934 937	6 053 636	6 174 709	6 298 203	6 424 167	6 552 650	6 683 703	6 817 377		-2,4%	-10,4%
Pestfi 2. HRSZ.: 968	Átmeneti hasznosítás	-40 233 600	7 133 124	7 275 848	7 421 365	7 569 793	7 721 168													-2,6%
	Fejlesztés	-693 646 750	31 596 480	32 228 410	32 872 978	33 530 437	34 201 046	34 885 067	35 582 768	36 294 424	37 020 312	37 760 718	38 515 933	39 288 251	40 071 976	40 873 416	41 690 884		-6,3%	-15,2%
Rákóczi u. 5. HRSZ.: 2319	Átmeneti hasznosítás	-17 259 300	3 670 272	3 743 677	3 818 551	3 894 922	3 972 820													3,4%
	Fejlesztés	-386 776 000	13 864 032	14 141 313	14 424 139	14 712 622	15 006 874	15 307 012	15 613 152	15 925 415	16 243 923	16 568 802	16 900 178	17 238 181	17 582 945	17 934 604	18 293 296		-4,7%	-13,2%
Rákóczi u. 7. HRSZ.: 2320	Átmeneti hasznosítás	-127 173 000	8 439 652	8 608 343	8 780 510	8 956 120	9 135 243													-27,2%
	Fejlesztés	-198 900 000	13 479 840	13 748 437	14 024 426															



cím	Alkotmány u. 1.
hrsz	2284
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

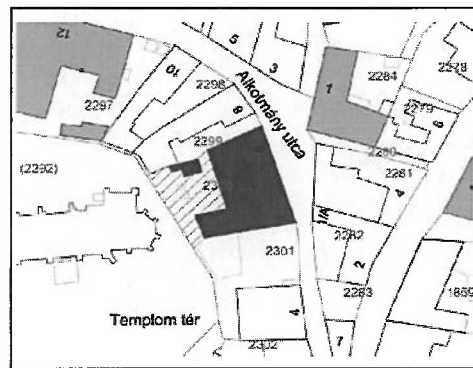
hasznosítási javaslat	BPB.FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épület fejlesztése esetén.

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	92	összkomf.	2021.07.16

Összesen 92 m<sup>2</sup>



cím	Alkotmány u. 6.
hrsz	2300
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

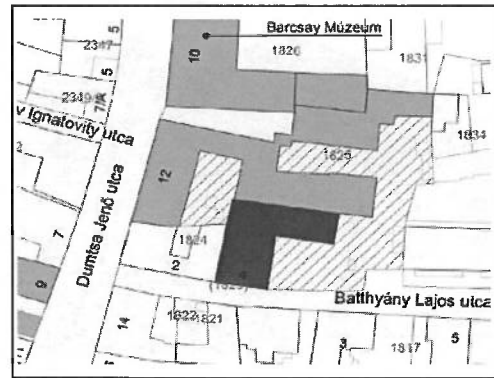
hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetés javasolt az épület fejlesztése esetén (tetőtér beépítés vizsgálendő)

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	19	0	0

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	47	összkomf.	határozatlan
	55	komf.	határozatlan
	24	komf.	2023.06.21
	66	összkomf.	2023.06.12

Összesen 211 m<sup>2</sup>



cím	Batthyányi u. 4.
hrsz	1825
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	+

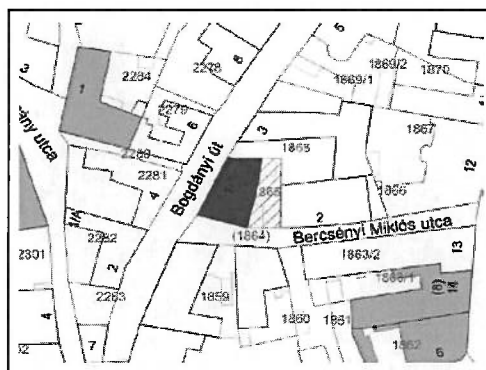
hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj javasolt az épület fejlesztése esetén

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	57	komf.	határozatlan
	64	komf.	határozatlan
	44	komf.	ÜRES
	29	komf.	határozatlan

Összesen 194 m<sup>2</sup>



cím	Bogdányi u. 1.	helyiség- ek	alap- terület (m <sup>2</sup> )	bérelti díj/hó (Ft)	bérelti díj/m <sup>2</sup> /hó (Ft)	komfort- fokozat	funkció	bérelti szerződés jellege
címsz	1865	Herendi	115	827 540	6 967		üzlet	2021.09.06
védettség		összesen	115	827 540	7 196			
önkormányzati tulajdon aránya	100%							
az épület műszaki állaga	4							
bővítési lehetőség	+							

**hasznosítási javaslat**

kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



cím	Bogdányi u. 11.
hrsz	1874
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	5
bővítési lehetőség	+

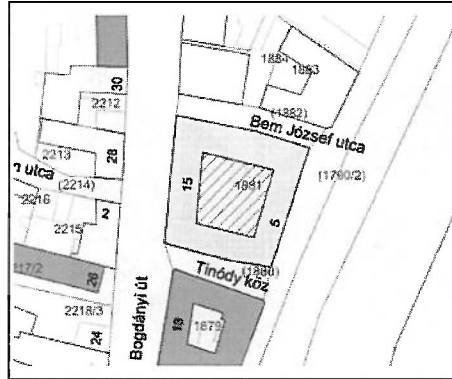
hasznosítási javaslat **BPB-FV** **belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett**

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. te	Szerződés
	46		0
	27,7		határozatlan
	21,3		0

Lakás	Alapterület	Komf. foko	Szerződés
	41	komf.	határozatlan
	72	komf.	határozatlan
	84	komf.	határozatlan

**Összesen** 292 m<sup>2</sup>



cím	Bogdányi u. 15.
hrsz	1881
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	vegyes
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

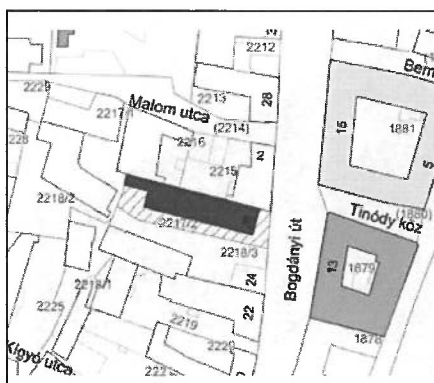
hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt, bérlő váltás, felújítás esetén. A vegyes tulajdonú ingatlan értékesítése megfontolandó

Lakás	Alapterület	Komf. fokozd	Szerződés
	39	komf.	határozatlan

Összesen 39 m<sup>2</sup>





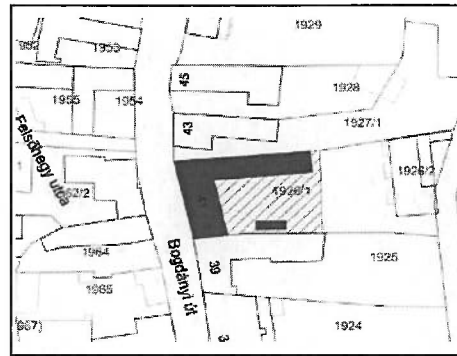
cím	Bogdányi u. 26.
hrsz	2217/2
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt, az épület fejlesztése esetén. Az ingatlan fejlesztés során a tetőtér beépítés lehetősége megvizsgálandó.

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	38	komf.	határozatlan
	66	komf.	határozatlan

Összesen 104 m<sup>2</sup>



cím	Bogdányi u. 41.
hírsz	1926
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

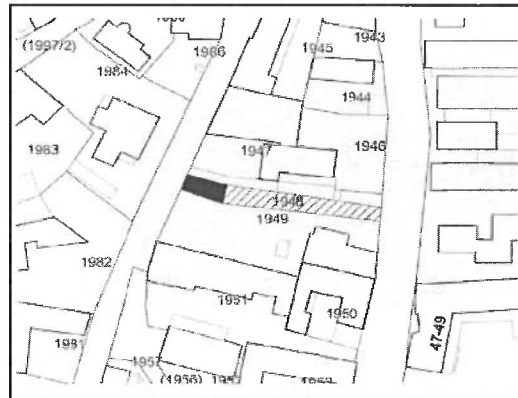
hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület fejlesztése esetén. Tetőtér beépítés lehetősége vizsgálendő

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	40		0

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	20	komf.nélk.	2021.09.30
	54	komf.	határozatlan
	35	összkomf.	ÜRES
	89	összkomf.	határozatlan

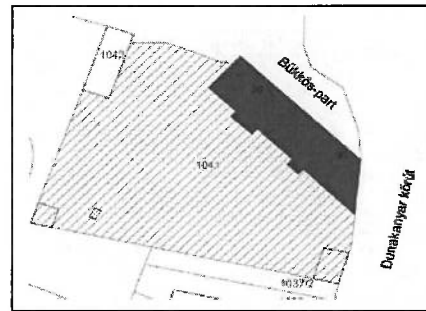
Összesen 238 m<sup>2</sup>



cím	Bogdányi u. 66.
hrsz	1948
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat

kategória:	BSZB	belvárosi szociális bérlémeny
<p>Költség alapú bérleti díj bevezetése javasolt.          Nonprofit szervezet számára raktározási lehetőség.</p>		



cím	Bükköspart 36. (Dunakanyar krt. 36-38)
hrsz	1041
védettség	műemlék
Önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	+

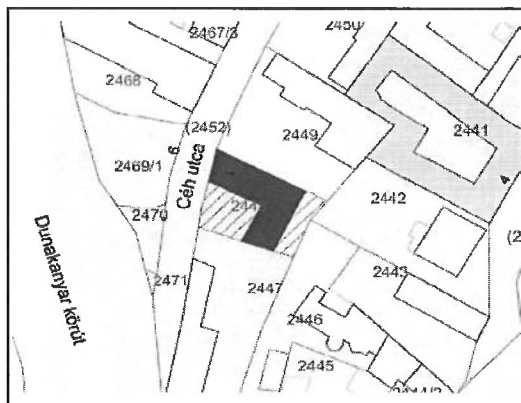
hasznosítási javaslat	BPS-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérelti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épület fejlesztése esetén. A fűtő mentén, az épület zajvédelme érdekében, akusztikus fal építése javasolt.

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	50	-	határozatlan / közfeladat ellátásig
	35	0	0

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	56	komf.	gond.megb.jogv.végéig

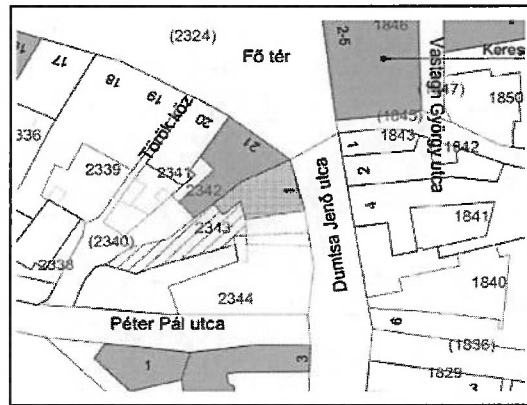
Összesen 141 m<sup>2</sup> jelenleg az épületnek csak kisebb része van kiadva, ezt tükrözi ez az adat (a teljes épület adata a költségterven látható)



cím	Céh u. 1.
hrsz	2448
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat

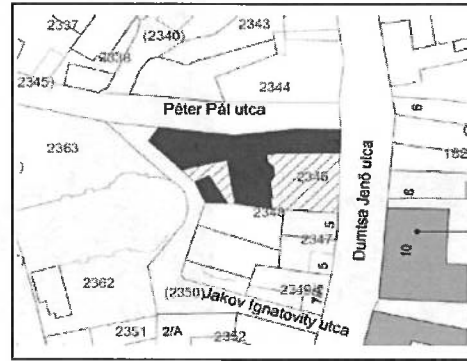
kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



cím	Dumtsa J. u. 1.
hrsz	2343
védetség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	vegyes
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat

kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



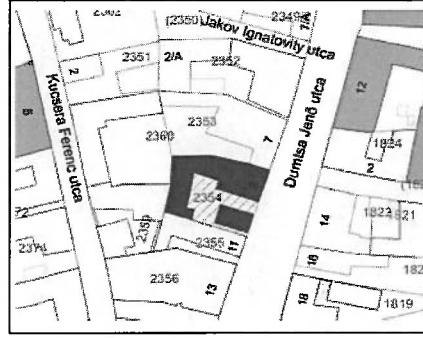
cím	Dumtsa J. u. 3.
hírsz	2346
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	50	komf.	ÜRES
	41	komf.	határozatlan
	13	komf.nélk.	határozatlan
	19	komf.nélk.	határozatlan
	44	összkomf.	2021.03.31

Civil Ház	75	
<b>Összesen</b>	<b>242 m<sup>2</sup></b>	



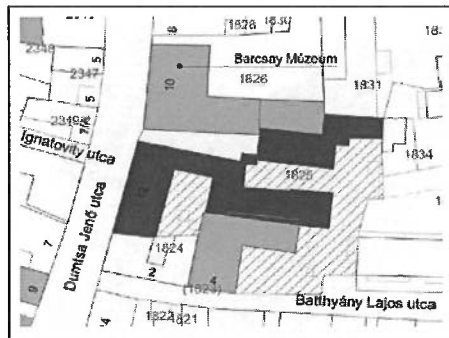
cím	Dumtsa J. u. 9.
hírsz	2354
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPE-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épület fejlesztése esetén		

emelet	24	-	ÜRES
emelet	30	-	ÜRES
csokibolt	53,63	-	2026.08.22
kert helyiség	8	-	0 határozatlan
képes	32,28	-	határozatlan
helyiség (fsz)	67	-	ÜRES

Összesen 214,91 m<sup>2</sup>





cím	Dumtsa J. u. 12.
hrsz	1825
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

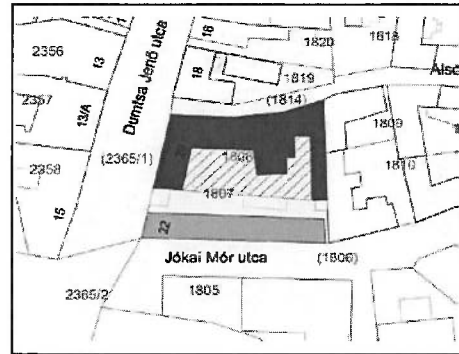
hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bértakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület fejlesztése esetén. Az első udvarban

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	63	0	0

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	54	komf.	határozatlan
	26	komf.néik.	ÜRES
	90	komf.	ÜRES
	37	összkomf.	ÜRES
	22	komf.	ÜRES
	37	komf.	ÜRES
	40	összkomf.	2024.07.03
	46	összkomf.	határozatlan
	29	komf.néik.	ÜRES
	42	komf.néik.	ÜRES
	53	komf.	ÜRES

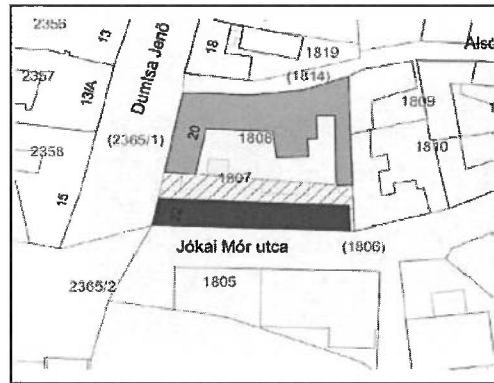
Összesen 539 m<sup>2</sup>



cím	Dumtsa J. u. 20
hrsz	1808
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat		BPP	belvárosi piaci bérlakás
Piaci alapú bérleti díj bevezetés javasolt az épület fejlesztése esetén			
Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	44	összkomf.	határozatlan
	31	komf.nélk.	ÜRES
	122	komf.nélk.	határozatlan
	65	komf.	határozatlan

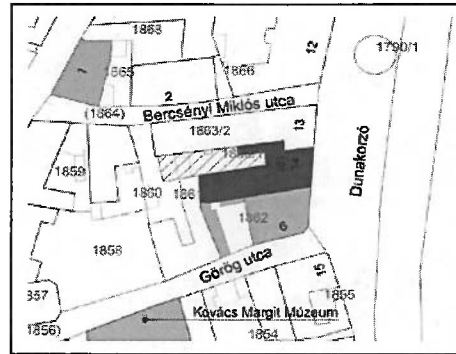
Összesen 262 m<sup>2</sup>



cím	Dumtsa J. u. 22
hrsz	1807
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	

**hasznosítási javaslat**

kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



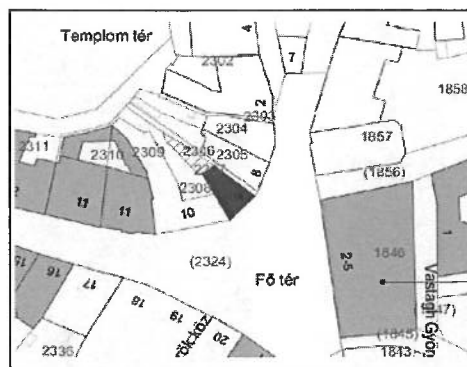
cím	Dunakorzó u. 8.
hírsz	1863/1
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BPR-FY	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
		39 komf.	határozatlan
		44 komf.	határozatlan
		47 komf.	határozatlan

Összesen 130 m<sup>2</sup>



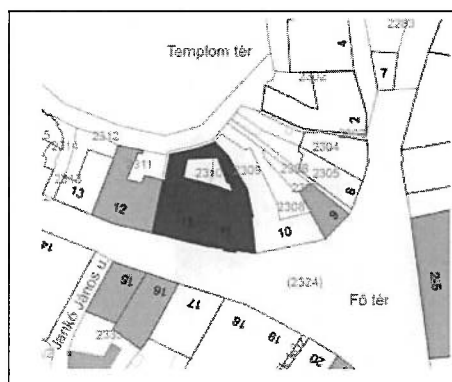
cím	Fő tér 9.
hrsz	2307
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	4
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BSZB	belvárosi szociális bérlakás
Bérlőváltás esetén költség alapú bérleti díj bevezetése javasolt		

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	37		határozott, 5 év, 2022.05.02

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	33	összkomf.	határozatlan

Összesen 70 m<sup>2</sup>



cím	Fő tér 11.
hrsz	2310
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	

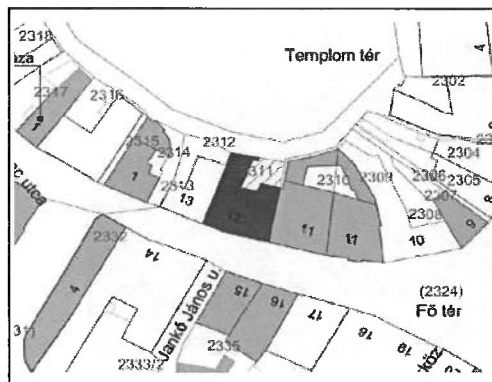
hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérelemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	--

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén. Ez esetben a tetőtér beépítés lehetősége vizsgálandó.

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	139	48	2022.04.27
	30,77	15,37	0

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	63,06		
	61,08		
	44,92		
	30,72		

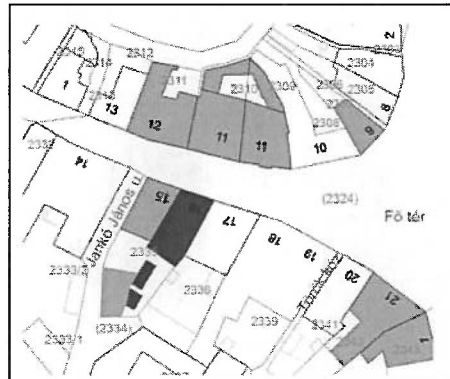
Összesen **369,55 m<sup>2</sup>** A korábbi lakások a helyiségbérleti táblában vannak feltüntetve, komfortfokozat nem ismert.



cím	Fő tér 12.
hrsz	2311
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat

kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



cím	Fő tér 15-16.
hrsz	2335
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	

**hasznosítási javaslat**

Fő tér 15.	NT	nincs teendő
------------	----	--------------

Jelenlegi hasznosítás fenntartása

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
Posta	38		határozatlan
Iroda (fszt.)	34,23		2023.07.04
Iroda (emelet)	71,27		2023.07.04
Kávézó	39,81		2023.07.13

**Összesen** 183,31 helyiségbérlet nyilvántartásban még szerepel pince, stb. itt nem kerül feltüntetésre

Fő tér 16.	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épület fejlesztése esetén. Az ingatlan fejlesztés során a tetőtér beépítés lehetősége megvizsgálandó.

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	13,48	-	ÜRES
	55	-	ÜRES
	71,07	-	ÜRES

**Összesen** 139,55 m<sup>2</sup> helyiségbérlet nyilvántartásban még szerepel pince, stb. itt nem kerül feltüntetésre



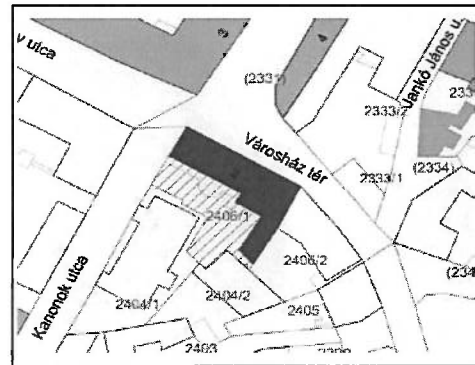


cím	Görög u. 6.
hrsz	1862
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén		

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	93		határozatlan
	92		2024.09.06

Összesen 185 m<sup>2</sup>



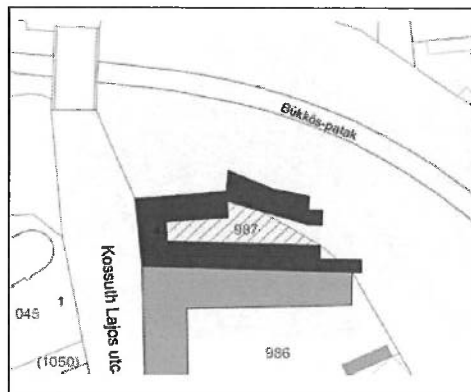
cím	Kanonok u. 2.
hírsz	2406/1
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület fejlesztés esetén (tetőtér beépítés lehetősége vizsgálendő)

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	49	komf.	határozatlan
	26	komf.	határozatlan
	26	komf.	határozatlan
	62	komf.	határozatlan

Összesen 163 m<sup>2</sup>



cím	Kossuth L. u. 4.
hrsz	987
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

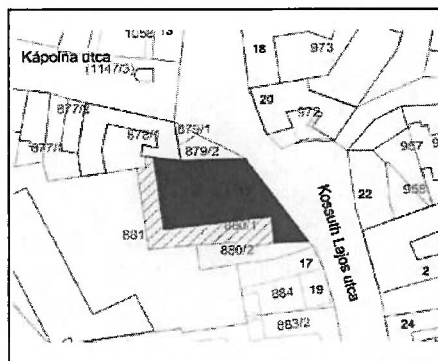
hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén.

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	35		2025.03.18
	33		2025.03.18

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	26	összkomf.	lejárt szerződés, használati díjat fizet kiüritésig(tetőprobléma)
	38	komf.	ÜRES
	43	komf.	2022.06.06
	30	komf.	határozatlan
	32	komf.	ÜRES
bontandó/ újra épít.	48		ÜRES

Összesen 285 m<sup>2</sup>



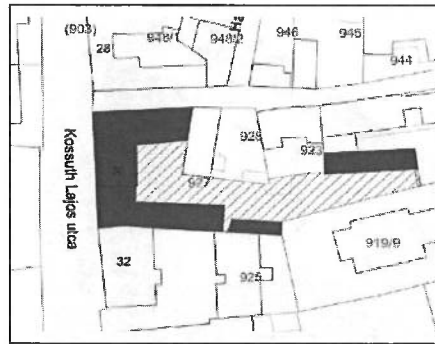
cím	Kossuth L. u. 15.
hrsz	880
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1-2
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BPB	belvárosi piaci bérlakás
-----------------------	-----	--------------------------

Piaci alapú bérleti díj bevezetése javasolt az épület fejlesztése esetén. Az utcáfrontról funkcióváltás

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	75	komf.	határozatlan
	64	összkomf.	2025.10.07
	80	összkomf.	ÜRES

Összesen 219 m<sup>2</sup>



cím	Kossuth L. u. 30.		
hrsz	927		
védettség	helyi		
önkormányzati tulajdon aránya	100%		
az épület műszaki állaga	3		
bővítési lehetőség	+		
üzlethelyiség nyitható az utca felé, udvari számon +1 szint, felújítás			
többszintes részen alul üzlet, felül lakófunkció			

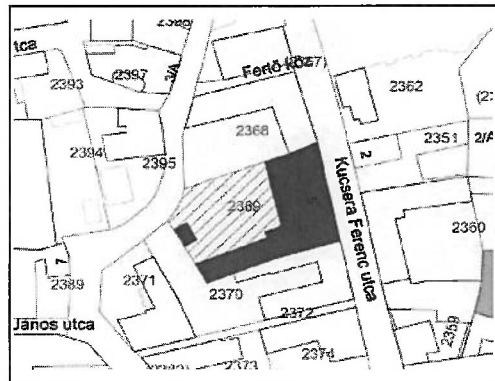
hasznosítási javaslat	BSZB	belvárosi szociális bérlakás
-----------------------	------	------------------------------

Költség alapú bérleti díj bevezetés javasolt bérő váltás esetén

Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	32	-	határozatlan

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	53	komf.	határozatlan
	34	komf.	ÜRES
	54	komf.	határozatlan
	51	komf.	határozatlan
	62	összkomf.	határozatlan
	58	komf.	2022.11.30
	29	komf.nélk.	lejárt, LAKHATATLAN
	23	komf.nélk.	lejárt, LAKHATATLAN

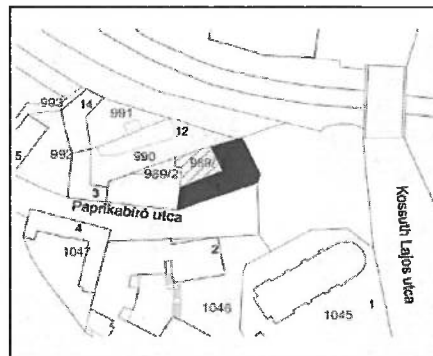
Összesen 396 m<sup>2</sup>



cím	Kucséra F. u. 5.
hrsz	2369
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat

kategória:	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



cím	Paprikabíró u.1.
hrsz	989/1
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	+

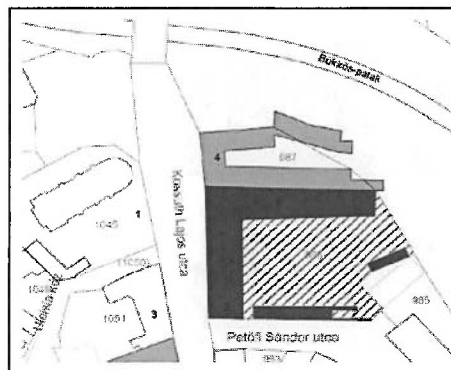
hasznosítási javaslat	BPB-FV	bevárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	--

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	98	összkomf.	lejárt szerződés
	58	összkomf.	határozatlan

PÁLYÁZAT?

Összesen 156 m<sup>2</sup>



cím	Petőfi S. u.2.
hírsz	986
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

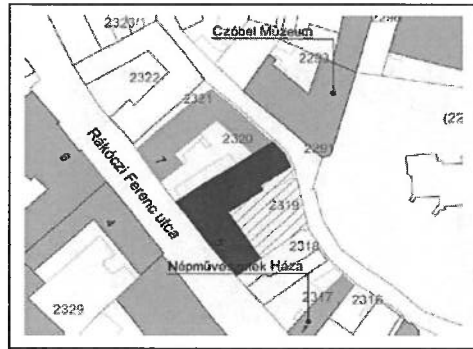
hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett fejlesztés esetén, amely során a régi kapu megnyitása, a tetőtér beépítése és új épületszárny építésének lehetősége vizsgálandó

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	43	komf.	határozatlan
	57	komf.	határozatlan
	55	komf.	ÜRES
	30	komf.	ÜRES
	26	összkomf.	ÜRES
	25	félkomf.	határozatlan
	72	összkomf.	lejárt szerződés, használati díjat fizet kiürítésig
	36	összkomf.	ÜRES

Összesen 344 m<sup>2</sup>





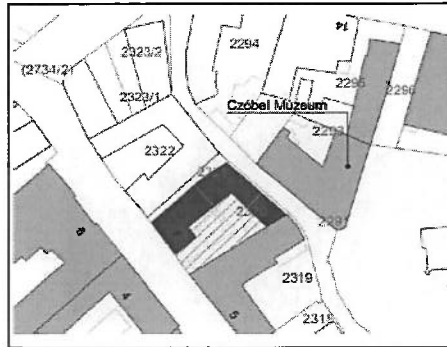
<b>cím</b>	Rákóczi út 5.
<b>hírsz</b>	2319
<b>védettség</b>	műemlék
<b>önkormányzati tulajdon aránya</b>	100%
<b>az épület műszaki állaga</b>	2
<b>bővítési lehetőség</b>	+

<b>hasznosítási javaslat</b>	BPS-FV	<b>belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett</b>
------------------------------	--------	--

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett, az épületfejlesztése esetén. Fejlesztés során a tetőtér beépítés lehetősége vizsgálandó.

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	39	komf.	határozatlan
	52	komf.	határozatlan
	31	félkomf.	határozatlan
	55	összkomf.	2024.02.11

**Összesen** 177 m<sup>2</sup>



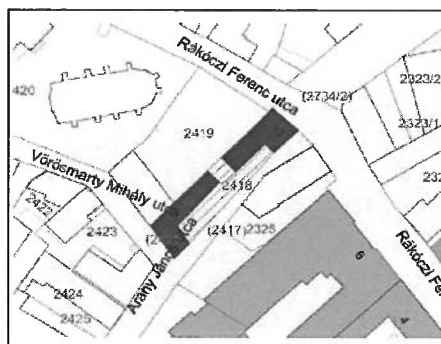
cím	Rákóczi út 7.
hrsz	2320
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	3
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	47	komf.	határozatlan
	41	komf.	2022.11.21
	56	komf.	határozatlan
	29	komf.	határozatlan
	36	összkomf.	határozatlan
	40	komf.	pályázó visszalépett
	59	komf.	határozatlan
	59	összkomf.	2024.11.15.
	40	komf.	közszolgálati jogviszonya végéig

**Összesen** 407 m<sup>2</sup>



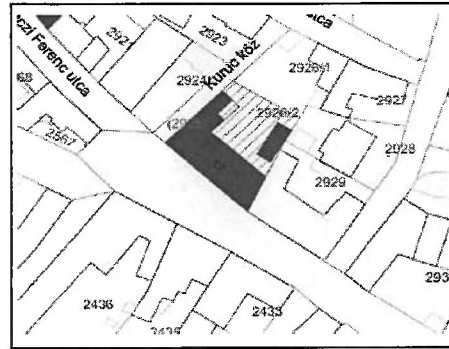
cím	Rákóczi út 10.
híresz	2418
védettség	helyi
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bértemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
		41 komf.	határozatlan
		33 komf.	határozatlan
		42 komf.	határozatlan
		35 komf.	határozatlan

Összesen 151 m<sup>2</sup>

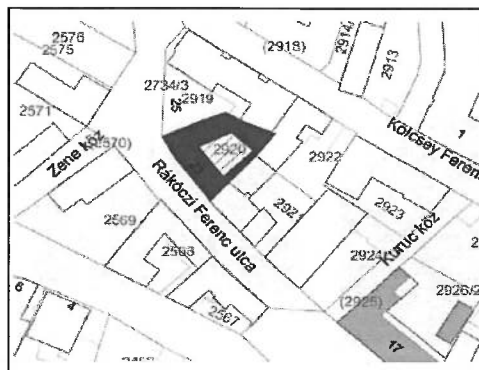


cím	Rákóczi út 17.
hrsz	2926
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BSZB	belvárosi szociális bérlakás
		Költség alapú bérleti díj bevezetése javasolt bérlőváltás esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	57	összkomf.	határozatlan
	31	összkomf.	2023.05.16
	53	összkomf.	köztisztv. jogv. végéig
	34	komf.	határozatlan

Összesen 175 m<sup>2</sup>



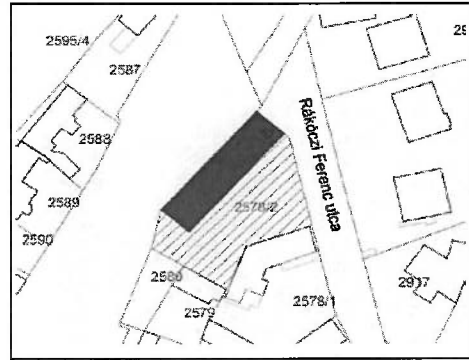
cím	Rákóczi út 23.
hrsz	2920
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BSZB	belvárosi szociális bérlet
-----------------------	------	----------------------------

Költségalapú bérleti díj bevezetése javasolt bérlováltás esetén.

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	39	komf.nélk.	határozatlan
	62	összkomf.	ÜRES

Összesen 101 m<sup>2</sup>



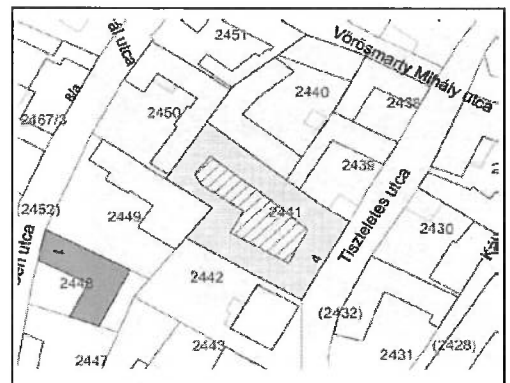
cím	Rákóczi út 30.
hrsz	2578
védettség	műemlék
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	1
bővítési lehetőség	

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	47	komf.	határozatlan
	50	komf.	határozatlan
	31	komf.	határozatlan
	28	komf.	2023.01.26

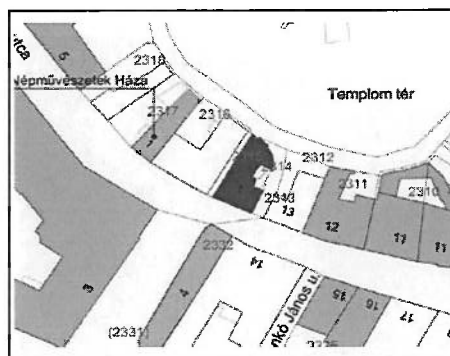
Összesen 156 m<sup>2</sup>



<b>cím</b>	Tiszteletes u. 4.
<b>hrsz</b>	2441
<b>védettség</b>	helyi
<b>önkormányzati tulajdon aránya</b>	vegyes
<b>az épület műszaki állaga</b>	1
<b>bővítési lehetőség</b>	

**hasznosítási javaslat**

<b>kategória:</b>	NT	nincs teendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		



cím	Városház tér 1.
hrsz	2314
védettség	
önkormányzati tulajdon aránya	100%
az épület műszaki állaga	2
bővítési lehetőség	+

hasznosítási javaslat	BPB-FV	belvárosi piaci bérlemény – funkcióváltás megengedett
-----------------------	--------	---

Piaci alapú bérleti díj mellett a funkcióváltás megengedett az épület fejlesztése esetén

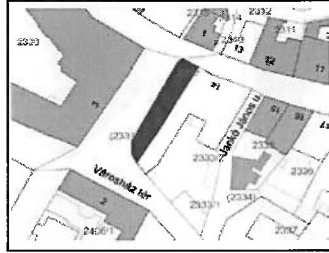
Helyiség	Alapterület	Kiszolg. ter.	Szerződés
	30,44	27,71	határozatlan

Lakás	Alapterület	Komf. fokozat	Szerződés
	84	komf.	határozatlan

Összesen 114,44 m<sup>2</sup>







cím		Városház tér 4.
hrsz		2332
vidékség		
önkormányzati felület aránya	100%	
az épület műszaki állaga	2	
bővítési lehetőség		

hasznosítási javaslat

Kategória:	NT	nincs leendő
Jelenlegi hasznosítás fenntartása.		

## MUNKAMEGOSZTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15395361-2-13, képviseli: dr. Schramm Gábor, jegyző) mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: **Hivatal**),

másrészről

**Püspökmajor Lakótelepi Bölcsőde** (székhely: 2000 Szentendre, Hamvas Béla utca 1, adószám: 16795004-2-13, képviseli: Diószegi Istvánné intézményvezető) mint gazdasági szervezettel nem rendelkező, előirányzatai felett teljes jogkörrel rendelkező, önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv (a továbbiakban: **Intézmény**),

együttesen Felek között az alábbiak szerint:

*A Szerződő felek az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.), illetve az annak végrehajtására szolgáló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) rendelkezésének megfelelően a közöttük létrejövő munkamegosztást, a felelősségvállalás rendjét és az együttműködésük szabályait rögzíteni kötelesek, figyelembe véve a Szentendre Város Önkormányzat (a továbbiakban: Fenntartó) által hozott rendeleteket és határozatokat.*

A szerződő Felek önkormányzati költségvetési szervek, ezért feladataik, és az érdekkörükbe tartozó tevékenység ellátása a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között történik akkor is, ha az esetleges jogszabály-módosítás vagy változás e megállapodásban nem kerültek átvezetésre.

### I. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI

1. A Felek együttműködésének célja a hatékony, szakszerű és ésszerűen takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeinek megteremtése és biztosítása.
2. Az együttműködés nem csorbíthatja a Felek gazdálkodási és szakmai döntéshozatali rendszerét, önálló jogi személyiségét és felelősségét.
3. A Hivatal pénzügyi-gazdasági-ügyviteli szervezete útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételeit.
4. A Hivatal pénzügyi vezetője az Intézmény gazdasági vezetője is, aki közvetlenül vezeti és ellenőrzi a gazdasági szervezetet, az Intézmény más szervezeti egységéhez beosztott, továbbá az önálló intézmény által foglalkoztatott pénzügyi-gazdasági feladatok ellátásáért felelős alkalmazottnak iránymutatást ad, ellenőrzi azok betartását továbbá gazdasági intézkedéseket hoz, pénzügyi ellenjegyzési jogot gyakorol az Intézmény előirányzatai felett.
5. A Felek költségvetési gazdálkodásának ügyvitele az ASP Gazdálkodási szakrendszer alkalmazásával történik. Az intézmények az ASP Gazdálkodási szakrendszerén belül elkülönítésre kerülnek, így az Intézmény gazdálkodási adatai a gazdálkodás bármelyik fázisában önállóan kimutathatóak.
6. A Hivatal által feldolgozott könyvelési adatokról az Intézmény az ASP lekérdező rendszeréből szerezhet információt. Az előirányzatok alakulását az Intézmény nyomon követheti, ellenőrizheti az ASP kimutatásai, lekérdezései segítségével.
7. A kötelezettségvállalási jogkört az Intézmény vezetője saját hatáskörében gyakorolja, teljes körű felelősséggel tartozik az Intézmény költségvetési előirányzatainak betartásáért.
8. Az adatszolgáltatások valódiságáért, az adatszolgáltatási határidők pontos betartásáért az Intézmény vezetője a felelős, az adatszolgáltatásokhoz kapcsolódó, Hivatalt érintő pénzügyi információszolgáltatások tekintetében pedig a Hivatal pénzügyi vezetője a felelős.
9. Az Intézménynek a feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon kell gondoskodnia, hogy e megállapodásban foglaltak be nem tartása esetén a Fenntartó az előirányzatok feletti rendelkezési jogosultságot visszavonhatja, korlátozhatja, továbbá elrendelheti a munkamegosztási megállapodás módosítását.
10. A Hivatal és az Intézmény között az adattovábbítás, tájékoztatás, írásban, e-mailben vagy elektronikus adathordozón történik. Az érintett időszakban hatályos kötelezettséggel vagy jogosultsággal bíró hivatalos

iratok, bizonylatok, szerződések vagy az ezt helyettesítő okmányok eredeti, vagy hiteles aláírással és bélyegzővel ellátott egy példányát a Hivatalnál is el kell helyezni.

11. A kötelezettségvállalások (szerződések, megállapodások, megrendelések) ellenjegyzésére a kötelezettségvállalás, érvényesítés, utalványozás és ellenjegyzés hatásköri rendjéről szóló mindenkor hatályos – jelen munkamegosztási megállapodás megkötésekor a 19/2021. (XII. 20.) számú – jegyzői utasításban foglaltak az irányadók.
12. A Felek a saját működésüket, illetve ezt a megállapodást érintő dolgokról, az esetleges jogszabályváltozásokról stb. haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni.
13. Az alábbi pontokban részletezett eljárásmodok, hatáskörök, megosztott feladatok, valamint az esetlegesen le nem szabályozott, a működés során felmerülő feladatellátás során alapelvnek tekintendő, hogy a banki utalások és a főpénztári ki- és befizetések teljesítése, mindezek és a pénzforgalom nélküli tételek kontírozása, könyvelése, a KGR-K11-ben történő adatszolgáltatások biztosítása, NAV bevallások, online számlaadat-szolgáltatások teljesítése, továbbá az érvényesítést, pénzügyi ellenjegyzést érintő feladatok tartoznak a Hivatal hatáskörébe. A nem szabályozott esetlegesen felmerülő egyéb esetekben feleknek szükséges egyeztetni a feladat elvégzésének hatáskörét illetően.

## **II. A KÖLTSÉGVETÉS TERVEZÉSE**

1. Az Intézmény a Hivatallal együttműködve állítja össze a következő év tervezett bevételi és kiadási előirányzatait.
2. E feladat elvégzéséhez az Intézmény az alábbi adatokat szolgáltatja:
  - o Az Intézmény adatot szolgáltat az alap- és vállalkozási tevékenysége bevételei és kiadásai tervezéséhez.
  - o Az Intézmény tájékoztatást ad a következő költségvetési évet érintő jogszabályi és szervezetet érintő személyi (pl. jubileumi jutalom, dologi stb.) változásokról.
  - o A fenntartó Önkormányzat által megadott formában állítja össze a tervezetet és küldi meg a Hivatalnak.
  - o A Hivatal felügyeli a tervezet elkészítését, felülvizsgálja és ellenőrzi a tervezetet az Önkormányzatnak történő továbbítás előtt, az Intézménnyel egyeztet az esetleges kérdéseket illetően.
3. A Hivatal és az Intézmény az adatszolgáltatást alátámasztó információkat, számításokat egymás rendelkezésére bocsátják.
4. Az Intézmény elkészíti költségvetése szöveges indoklását, amely tételesen tartalmazza az adott költségvetési előirányzat összegének számítási módját és indokolását. A szöveges értékelésben ki kell mutatni valamennyi tevékenységre vonatkozóan a tervezett előirányzatokat.
5. A Hivatal – a Fenntartó által meghatározott szempontok, keretszámok figyelembevételével elkészített – elemi költségvetés alapján a jogszabályokban előírt formában és tartalommal készíti el a költségvetési űrlapokat, és rögzíti az államháztartási számviteli kormányrendelet által meghatározott módon és időpontban a kijelölt elektronikus felületen.

## **III. FELADATOK MEGOSZTÁSA**

1. Az intézményhez beérkező számla teljesülésének szakmai-teljesítés igazolását követően a számlát eljuttatja a Hivatalnak az ASP-ben történő rögzítésre. A Hivatal a számlát utalványozásra előkészíti, majd a banki utalást előkészíti, pénztári bizonylatok esetén pedig (a készpénzforgalom nagyságának figyelembevételével) azokat hetente, maximum havonta továbbítja a Hivatalnak.
2. Az Intézmény az általa nyújtott szolgáltatásokról számlát bocsát ki a saját adószámával saját számlatömbben, vagy az Intézmény által használt étkezési díjak, illetve gondozási díjak beszedésére alkalmas számlázó programban. A NAV online számla-adatszolgáltatás számlázó programból automatikusan megtörténik. A kézi számlák NAV online számlaadat-szolgáltatását a Hivatal végzi az Intézmény által megküldött számlamásolatok alapján.
3. Az Intézmény köteles a részére elérhetővé tett költségvetési jelentést tételesen ellenőrizni, az előirányzatok felhasználásának mértékét figyelemmel kísérni. Az analitikus nyilvántartás adataiba az Intézmény ezen jogosultságokkal rendelkező dolgozója bármikor betekinthez, ellenőrizheti az ott nyilvántartott adatok helyességét.

4. Amennyiben az Intézmény a részére szolgáltatott, illetve elérhetővé tett adatokban az alapbizonylatokhoz képest eltérést észlel, arról írásban tájékoztatja a Hivatal pénzügyi irodáját az eltérés rendezése érdekében.
5. A Hivatal a jóváhagyott elemi költségvetés előirányzatait kontírozza, és könyveli.
6. A Hivatal a hozzá papíralapú dokumentum formájában is beérkező előzetes kötelezettségvállalásokat (így például: megrendelés, szerződés, megállapodás, határozat stb.) a pénzügyi ellenjegyzés céljából tartalmi, alakai és formai szempontból ellenőrzi, majd ellenjegyzi.
7. A Hivatal és az Intézmény a költségvetés teljesítési adatai alapján elemzi, szükség esetén a költségvetési forrásaihoz igazítja a gazdálkodási tevékenységét.
8. A Hivatal vezeti és folyamatosan ellenőrzi a könyveléshez kapcsolódó analitikákat. A Hivatal a hozzá papíralapú, teljesítés igazolással ellátott bizonylat (számla) formájában beérkező – a pénzügyi ellenjegyzett kötelezettségvállaláshoz csatolt – kifizetési igényeket tartalmilag, alakilag és formailag ellenőrzi. Amennyiben minden jogszabályi feltétel teljesül, a Hivatal elvégzi az esetlegesen szükséges pénzügyi ellenjegyzői feladatokat, érvényesítést és amennyiben az utalványozás is megtörténik, teljesíti a Hivatalhoz rendelt banki terminálon keresztül az átutalásokat. Ha bármilyen feltétel nem teljesül, akkor a hiányzó adatok pótlására felkéri az Intézményt.
9. A honlapon közzéteendő gazdasági adatokra vonatkozó adatszolgáltatások közül a beszámolóra, költségvetésre vonatkozó adatokat a Hivatal biztosítja, a szerződésekre vonatkozó adatszolgáltatást a Hivatal készíti elő, az Intézmény annak ellenőrzése után véglegesíti az elkészült listát, a munkaügyi adatokra vonatkozó információszolgáltatást az Intézmény készíti el. A megfelelő információk, adatok honlapon, határidőben történő elhelyezésért az Intézmény a felelős.

#### **IV. ELŐIRÁNYZAT-MÓDOSÍTÁS, ÁTCSOPORTOSÍTÁS**

1. Az Intézmény alapító okirata értelmében minden előirányzata felett teljes jogkörrel rendelkezik. Az Intézmény a költségvetésben jóváhagyott előirányzatokon belül köteles gazdálkodni.
2. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjével egyeztetett költségvetési jelentés alapján elemzi, szükség esetén a forrásaihoz igazítja gazdálkodási tevékenységét, illetve előirányzat módosítást kezdeményez, amelyről a Hivatal tájékoztatja a Fenntartót.
3. A költségvetés módosítások kezdeményezése és az átcsoportosítások engedélyeztetése a belső szabályzatok alapján történik, pénzügyi ellenjegyzés és intézményvezetői jóváhagyást követően.
4. Amennyiben a Hivatal vagy az Intézmény gazdálkodása során pótelőirányzat válik szükségessé, a kérelmet a költségvetés végrehajtási szabályairól szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően kell a Hivatalnak, és az Intézménynek közösen elkészíteni, majd megküldeni a Fenntartónak.
5. A Fenntartói előirányzat-módosítást a fenntartó értesítése alapján a Hivatal a könyvelésen átvezeti.

#### **V. PÉNZ- ÉS BANKSZÁMLAKEZELÉS**

1. Az Intézmény önálló bankszámlával rendelkezik, a banki pénzforgalommal kapcsolatos feladatokat kizárólag a Hivattal bonyolítja le. A bankszámlákhoz kapcsolódó adminisztrációs levelezéseket (aláírók, számfejtők, rögzítők, megszüntetések) az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségével) végzi. Az átutalások teljesítése a Hivatalhoz rendelt, de az Intézmény banki terminálján keresztül történik.
2. Az Intézmény a bankszámlához kapcsolódóan házipénztárt működtet. Házipénztárát a Hivatalban vezetik.
3. Az Intézmény ellátmányt kezel. A pénzkezeléssel megbízott Intézményi munkatárs a bevételekről és kiadásokról nyilvántartást vezet.
4. A készpénzes forgalom bizonylatolására a vonatkozó pénzkezelési szabályzatban meghatározott nyomtatványok alkalmazandók.
5. A készpénzmozgások szabályszerűségéért az Intézmény vezetője a felelős, és gondoskodik a készpénz (kapott ellátmány, saját bevétel) biztonságos tárolásáról.
6. A készpénzes forgalom lebonyolításából adódó kiadásokat az Intézmény gazdasági ügyintézője - akadályoztatása esetén az Intézmény vezetője által írásban megbízott személy - köteles lehetőleg két hetente, de legalább havonta egyszer a Hivatal által meghatározott időpontban, de legkésőbb tárgyhat követő hó 05. napjáig - a bizonylatokkal elszámolni az alábbiak szerint:
  - o Az ASP-ben a pénztár forgalmát a Hivatal munkatársai kezelik, pénztárbizonylat csak a Hivatalban az ASP-ből állítható ki.

- Az Intézmény az elszámolást az alapbizonylatokkal (ASP-ben érkeztetett számla, megrendelő, szerződés, elszámolólap stb.) teljesíti.
  - A bizonylatokat a Hivatal látja el az ASP-ből előállított, már kontírozott utalványlappal.
7. Az Intézmény ellátmányt kezel. Pénztárát a Hivatal vezeti. Amennyiben a napi pénztárzárlat után tartható készpénz meghaladja a Pénzkezelési Szabályzatban meghatározott mértéket, akkor az ott meghatározott időn belül a készpénzt a bankszámlára kell befizetni. Bevételeit közvetlenül a bankszámlára fizeti be a Pénzkezelési szabályzat szerinti összeghatár figyelembevételével.
  8. A Hivatal által teljesített banki átutalások bizonylatai az átutalás teljesítésétől a Hivatalban vannak. A folyamatos feldolgozásuk ott történik és az átutalt alapidokumentumok alapján a könyvelést a Hivatal végzi.
  9. A jóváhagyott intézményi költségvetésben meghatározott költségvetési támogatás az Intézmény költségvetési elszámolási számlájára érkezik.
  10. Az Intézmény alszámlái tekintetében a 7. pont szerinti az eljárás rendje.

## **VI. BEVÉTELEK BESZEDÉSE ÉS ELSZÁMOLÁSA**

Az Intézmény önállóan, saját felelősségére végzi a bevételek beszédését és nyilvántartását.

## **VII. SZÁMVITELI FELADATOK, NYILVÁNTARTÁSOK**

1. Az Intézmény a dátumbélyegzővel érkeztetett és iktatott beérkező számláit, a hatályos rendelkezéseknek megfelelően felszereli, a konkrét kötelezettségvállaláshoz rendeli és kontírozatlan utalványrendeletet készít, majd kontírozásra és pénzügyi teljesítésre, amennyiben lehetősége van rá a fizetési határidő lejárta előtt legalább 5 munkanappal megküldi a Hivatalnak, aki a végleges, kontírozott utalványrendeletet elkészíti aláírásra.
2. Az Intézmény a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - az Intézménynél a foglalkoztatotti létszámhoz kapcsolódó bérkeret tételes kimutatása,
  - helyettesítések nyilvántartása, a munkából való távolmaradás nyilvántartása
  - szabadság-nyilvántartás,
  - helyiségbérletek analitikus nyilvántartása,
  - egyedi raktári nyilvántartás,
  - készletnyilvántartás,
  - szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, elszámolása a gazdálkodáson kívül eső körben
  - (köz)beszerzési eljárások és azok dokumentációjának nyilvántartása
  - pályázati támogatások elszámolása és nyilvántartása,
  - a fizetési előlegek nyilvántartása,
  - egyedi céltámogatások
  - a nagy értékű tárgyi eszközök állományba vételi bizonylatát kiállítja, a számviteli politikában meghatározott módon való leltározást, selejtezést biztosítja.
3. A Hivatal a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - Az ASP rendszerben a vevői és szállítói analitikát
  - kis értékű tárgyi eszközök, berendezések/felszerelések nyilvántartása,
  - immateriális javak,
  - nagy értékű tárgyi eszközök, földterület, telkek, épületek, építmények, gépek berendezések, felszerelések, járművek,
  - befektetett pénzügyi eszközök,
  - üzemeltetésre, kezelésre átadott, koncessziós eszközök,
  - a meghatározott célra átvett pénzeszközök elszámolása és nyilvántartása,
  - a kötött felhasználású támogatások felhasználásának nyilvántartása és elszámolása (amelyekről az év végén a támogatások elszámolásának keretében írásban tájékoztatja az Intézmény),
  - a főkönyvi könyvelés során keletkező nyilvántartások, számlakartonok,
  - előirányzat-nyilvántartás,
  - szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, a gazdálkodási körön belül,

- az ellátmány-elszámolások nyilvántartása,
  - az elszámolásra kiadott előlegek nyilvántartása,
  - egyéb, jogszabályok által meghatározott, könyvviteli rendszerben vezetendő nyilvántartások.
4. A Hivatal egyéb feladatai:
- Ellátja az Intézmény és saját szervezete könyvvézetési feladatait, vezeti a – VII.2. pontokban felsorolt analitikus nyilvántartások kivételével – a Számlarendnek megfelelő valamennyi analitikus nyilvántartást.
  - A Hivatal könyveli az ASP-ben az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek mennyiségében és értékében bekövetkezett változásait az Intézmény bizonylatai, analitikus nyilvántartásai, adatszolgáltatása alapján.

## **VIII. MUNKAERŐ- ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény a létszám-és személyi juttatás előirányzattal önállóan gazdálkodik, felelős a felhasználás alakulásáért, figyelemmel kíséri az engedélyezett álláshelyek betöltését, a havi illetménykeret-lekötésének alakulását stb.
2. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elvégzi a munkáltatói jogkör gyakorlásával együtt járó feladatokat. Az Intézmény rendelkezik a KIRA programmal, így a munkaügyi modulból elkészíti és kiadja a foglalkoztatotti jogviszony létesítésével, módosításával, illetve megszüntetésével (megszűnésével) kapcsolatos okmányokat, a munkavállaló, a munkáltató és a pénzügyi ellenjegyzői feladatokat ellátó által aláírt okmányokat megküldi a MÁK-nak elektronikusan, és ha az előírás szerint szükséges, akkor papíralapon is.
3. Az Intézmény a bérjellegű, nem rendszeres, eseti kifizetéseket (megbízási szerződés alapján végzett munka ellenértéke, túlóradíj, jubileumi jutalom stb.) számfejt és a mellékletekkel felszerelt megbízási szerződést, egyéb alapbizonylatot stb. továbbítja a Hivatal részére. A szakmai teljesítést igazolja, feltünteti a kifizetés pontos jogcímét és esetleg a terhelendő előirányzatot. A nem rendszeres kifizetések esetén is szükséges a dokumentumok pénzügyi ellenjegyzéssel, kötelezettségvállalással történő ellátása.
4. Az Intézmény a MÁK-nak jelenti – a MÁK által megadott határidőig - a munkából való távolmaradást (betegszabadság, GYED, GYES, táppénzes ellátások), valamint a túlórákat, a helyettesítést és a szabadság feladást.
5. A Hivatal feladata a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetésről készült bérjegyzékek, a kifizetési jegyzékek, valamint a könyvelési bizonylatok egyeztetése, ellenőrzése, kontírozása. A téves számfejtés vagy kifizetés, elmaradt feladás a számfejtés alapjául szolgáló hiányos/téves bizonylatokból eredő tévedés az Intézmény felelőssége. A bérjellegű, ún. nem rendszeres kifizetésekről az Intézmény gondoskodik a nettó összeg a jogosult, az esetleges egyéb levonások összegének pedig a kedvezményezett bankszámlájára történő átutalásának előkészítéséről.
6. A Hivatal végzi az Intézmény bérkönyvelését az ASP rendszerben.
7. A Hivatal havonta ellenőrzi a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetési jegyzékek és könyvelési bizonylatok intézményenkénti egyezőségét.

## **IX. SELEJTEZÉS – LETÁROZÁS**

1. A Hivatal elkészíti a számviteli politikát, a felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének és a leltárkészítési és leltározási szabályzatát. Az Intézmény ugyanezen átvett szabályzatok alapján elvégzi eszközei, berendezés/felszerelése selejtezését, leltározását, feleslegessé vált tárgyak hasznosítását.
2. A Hivatal az Intézménnyel együttműködve, egyeztetve elkészíti az Intézmény mérlegének alátámasztásához a leltározási ütemtervét, kijelöli a leltározási bizottságot.
3. Az Intézmény a szabályzatban meghatározottak szerint elvégzett helyszíni leltározást követően megállapítja a leltárkülönbséget, a felelősöket nyilatkoztatja a leltár kiértékelése alapján, – amennyiben szükséges – elvégzi az eltérés vizsgálatot és erről tájékoztatja az Intézmény vezetőjét, aki a felelősség megállapítására vonatkozóan eljárást folytathat le és – szükség esetén – felelősségre vonást alkalmazhat.
4. A Hivatal gondoskodik a leltárbizonylatok, iratok megfelelő példányainak őrzéséről, kezeléséről a mérleg alátámasztásához.

5. Az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek állományváltozásait az analitikus nyilvántartásban az azt vezető Intézmény köteles rögzíteni és erről negyedévente a Hivatalt a főkönyvben történő rögzítés céljából tájékoztatni köteles tárgynegyedét követő hó 5. napjáig.

## **X. ADATSZOLGÁLTATÁS, BESZÁMOLÁS**

1. A Hivatal az éves beszámoló, a költségvetés elkészítéséhez, valamint az év közben felmerülő egyéb, az Intézményt érintő, egységes felmérések, jelentések, döntési javaslatok elkészítéséhez a MÁK és/vagy a Fenntartó által meghatározott adattartalommal és formában adatszolgáltatást teljesít, ha szükséges a Intézménnyel együttműködve.
2. Az Intézmény készíti el a beszámolókhöz a szöveges értékelést. Az Intézmény feladatellátása általános szakmai, számszaki értékelését megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének.
3. Az Intézmény tárgyévét követő év, a Magyar Államkincstár által megállapított határidőig elkészíti az állami normatív támogatások elszámolását, a Hivatal áttekinti, ellenőrzi és ha szükséges javításokat végeznek együttesen az Intézménnyel együttműködve (COFOG, részletező javítások, pontosítások stb.). Ezt követően küldi meg az Intézmény a végleges elszámolást a Hivatalnak és a Fenntartónak.
4. A Hivatal a jogszabályokban előírt határidőre és adattartalommal elkészíti az Intézmény évközi és éves beszámolóját (KGR-K11) és ezek alátámasztó dokumentációit (leltárak egyéb kalkulációk, számítások).
5. A Hivatal az előírt határidőre elkészíti a költségvetési jelentéseket, mérlegjelentéseket.
6. A jóváhagyott költségvetésről, annak módosításáról, a zárszámadásról, azon belül a jóváhagyott maradványról a Képviselő-testületi rendelet Szentendre Város honlapján megtalálható, azokat az Intézmény és a Hivatal is eléri, így az intézményeknek egymás felé tájékoztatási kötelezettsége nem áll fenn.
7. Az Intézmény teljesíti a jogszabályban előírt adattartalommal, formában és határidőre:
  - o rehabilitációs hozzájárulás elszámolását, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésére,
  - o egyéb, az intézményi vagyon működtetésével kapcsolatos adatszolgáltatásokat,
  - o egyéb a Fenntartó által kért adatokat.
8. A negyedéves és éves beruházási statisztikai jelentést a Hivatal készíti el és teljesíti a KSH felé.
9. A Hivatal készíti el
  - o az általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallást, valamint minden olyan, könyvviteli rendszerből előállítható adatszolgáltatást, melyet a NAV felé, ügyfélkapun keresztül kell teljesíteni. A bevallásokhoz, Intézménytől szükséges információkat a Hivatal rendelkezésére kell bocsátani (pl. adó 1% elszámolás).
  - o cégautó elszámolást, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésre,

## **XI. ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

(A jelen szerződésben használt kötelezettségvállalás, szakmai teljesítésigazolás, érvényesítés, utalványozás és pénzügyi ellenjegyzés kifejezéseket a mindenkor hatályos Áht. és Ávr. rendelkezéseinek megfelelően kell értelmezni.)

1. Kötelezettséget vállalni az alapító okiratban meghatározott feladatok hatékony és célszerű ellátására, pénzügyi ellenjegyzés után, a pénzügyi teljesítés esedékességét megelőzően és csak írásban lehet. A kötelezettségvállalás a kötelezettségvállaló által a kötelezettségvállalás alapidokumentumának a vonatkozó szabályzatnak megfelelő bélyegző használata mellett történő eredeti aláírásával keletkezik.
2. Az Intézmény feladata a kötelezettségvállalásokhoz az átláthatósági nyilatkozatok beszerzése, és a pénzügyi ellenjegyzésre előkészített kötelezettségvállaláshoz történő csatolása az aláírások előtt. A beszerzéseket az Intézmény mindenkor hatályos, kiadott beszerzési szabályzata szerint kell előkészíteni, az abban foglalt szükséges mellékletek, dokumentumok kötelezettségvállalási dokumentumokhoz történő csatolása még az aláírások megtörténte előtt, azok alátámasztásához a Intézmény feladata (pl. árajánlat(ok), jegyzőkönyv a bírálatról stb.).
3. Kötelezettségvállalásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.
4. Kötelezettségvállalásnak minősül különösen



- foglalkoztatotti jogviszonyt létesítő, módosító, megszüntető nyilatkozat, okirat,
  - megbízás, keretmegállapodás,
  - megrendelés,
  - szállítási és egyéb szolgáltatási szerződés,
  - bérleti szerződés, továbbá
  - minden olyan kötelezvény, bizonylat, amelyből fizetési, szolgáltatási vagy egyéb gazdasági kihatású kötelezettség származik.
5. Az írásban vállalt kötelezettségvállalás alapidokumentumai lehetnek különösen:
    - munkaszerződés,
    - szerződés,
    - határozat,
    - megállapodás,
    - megrendelés,
    - pályázati úton odaítélt támogatásról szóló döntés aláírt dokumentuma,
    - támogatói okirat stb.
  6. Az Intézmény és a Hivatal együtt elkészíti az érvényesítésre, pénzügyi ellenjegyzésre, a kötelezettségvállalásra, az utalványozásra és a szakmai teljesítésigazolásokra jogosultak névsorát, aláírás-mintáját és a jogosultság körét és mértékét, és a későbbiekben biztosítja ezek naprakészségét.
  7. Az Intézménynek a kötelezettségvállalás előtt meg kell győződnie arról, hogy a jóváhagyott költségvetés fel nem használt és le nem kötött jogcím szerinti előirányzata biztosítja-e a fedezetet (keretfigyelés). A kötelezettségvállalásnak előirányzat-felhasználási terven kell alapulnia, és az Intézmény kötelezettségvállalásaival összhangban köteles biztosítani, hogy a szükséges költségvetési és saját forrásai a jogcím szerinti előirányzatnak megfelelően rendelkezésre álljon.
  8. A Hivatal pénzügyi ellenjegyzőjének meg kell győződnie arról, hogy a szabad előirányzat rendelkezésre áll, a tervezett kifizetési időpontokban a pénzügyi fedezet biztosított és a kötelezettségvállalás nem sérti a gazdálkodásra vonatkozó szabályokat.
  9. A Hivatal arra felhatalmazott dolgozójának joga a jogszabályi feltételek fennállása esetén az Intézmény kötelezettségvállalásai alapján a kifizetés előtti érvényesítés.
  10. Az érvényesítő a kiadás teljesítésének és a bevétel beszedésének elrendelése előtt okmányok alapján ellenőrzi azok összegszerűségét, a fedezet meglétét és azt, hogy az előírt alaki követelményeket - így különösen az Áht., az államháztartási számviteli kormányrendelet, a 368/2011 Korm. rendelet és a belső szabályzatban foglaltakat betartották-e.
  11. Szakmai teljesítés igazolásra és az utalványozásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.

## **XII. VAGYONKEZELÉS, VAGYONKATASZTER**

1. Az Intézmény a használatában lévő vagyon felett a fenntartó által meghatározottak szerint rendelkezik. Ennek értelmében Intézmény a rendelkezésére bocsátott vagyontárgyat használja és jogosult a hasznok szedésére.
2. Az Intézmény köteles gondoskodni:
  - a kezelésébe átadott vagyontárgy értékének megőrzéséről, ennek keretében viseli a vagyontárgy fenntartásával, felújításával, karbantartásával, őrzésével kapcsolatos terheket és közterheket a költségvetésében jóváhagyott keretek alapján,
  - a kezelésében lévő, de birtokából kikerült (pl. bérbe adott-, ideiglenesen átadott eszközök) vagyon használatának, hasznosításának ellenőrzéséről.
3. Az Intézmény vezetője felelős az Intézmény használatába adott vagyon rendeltetésszerű használatáért annak érdekében, hogy az alapító okiratban előírt tevékenységeit a jogszabályi előírásoknak megfelelően lássa el.
4. Az Intézmény a Hivatallal együtt köteles gondoskodni a tulajdonában, vagyonkezelésében lévő vagyontárgy nyilvántartásáról, állományváltozásának vezetéséről, a fenntartó tulajdonában lévő vagyont illetően a fenntartó felé történő bármilyen elszámolásról, adatszolgáltatásról.
5. Az Intézmény és a Hivatala feladata az adatszolgáltatás a fenntartónak a vagyonkataszter adataiban történt változásokról a fenntartó által kért adatszolgáltatás megadott formájában.

### **XIII. ÜGYIRAT- ÉS BIZONYLATKEZELÉS, NYILVÁNTARTÁS**

1. Az Intézmény a vonatkozó előírásokban meghatározottak figyelembevételével, megköti az előírások felhasználására, bevételek megszerzésére irányuló előzetesen pénzügyileg ellenjegyzett kötelezettségvállalásokat, és szabályszerű átadás-átvétel mellett kézbesíti a Hivatalnak a különböző jogszabályok, belső szabályzatok által meghatározott mellékletekkel felszerelve.
2. Az Intézmény megszervezi a gazdasági eseményeket eredményező ügyiratok (bizonylatok) érkezését és gondoskodik az ügyiratok biztonságos őrzéséről és a megfelelő titokvédelemről, illetve a vonatkozó szabályzatokban meghatározott eredeti iratok Hivatalhoz történő továbbításáról.
3. A Hivatal biztosítja az Intézmény által megküldött gazdasági eseményeket eredményező vagy rögzítő ügyiratok (szerződések, bizonylatok) érkezését és nyilvántartását, gondoskodik az ügyiratok felelős őrzéséről.

### **XIV. KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS**

12. Az Intézmény a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó közbeszerzései lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a vonatkozó jogszabályok és a Fenntartó által meghatározott módon végzi a pénzügyi vezetővel együttműködve.
13. Az Intézmény feladata a közbeszerzési eljárás törvényben meghatározott előkészítése, így különösen az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet-, illetőleg piacfelmérés, a közbeszerzés becsült értékének felmérése, a dokumentáció előkészítése, és az eljárás lebonyolítása.
14. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályok szerint és a fenntartó által meghatározott előírások alkalmazásával szerezheti be eszközeit, anyagait, szolgáltatásait.
15. Amennyiben a beszerzés nem tartozik a közbeszerzés hatálya alá, akkor az Intézmény beszerzései, szolgáltatás igénybevételei, karbantartásai, felújításai és beruházásai lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a Fenntartó által előírtak, valamint belső szabályzatai szerint végzi a Pénzügyi vezetővel együttműködve.

### **XV. ENERGIAGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény feladata
  - o gondoskodni az energiafogyasztó berendezések karbantartásáról, a meghibásodások, karbantartási, telepítési igények szolgáltató felé történő jelzése,
  - o nyilvántartja az intézményi energiafelhasználást energia fajtként mennyiségben és értékben egyaránt.

### **XVI. SZABÁLYZATOK**

1. A megállapodó felek együttműködési és kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően gondoskodnak arról, hogy az egymás rendelkezésére bocsátott szabályzatok, utasítások és információk őrzése, kezelése a titokvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelően.
2. Az Intézmény önállóan dönt a szervezetével és működésével kapcsolatos minden olyan kérdésben, amelyet jogszabály nem utal más hatáskörbe. Az Intézmény feladata elkészíteni a jogszabályoknak megfelelő szabályzatait, gondoskodni azok folyamatos aktualizálásáról (karbantartásáról), ezt a feladatát a fejezetben megfogalmazottak szerint hajtja végre.
3. Az Intézmény a Hivatal megfelelő szabályzatait átveheti/átveszi az intézményi sajátosságok figyelembevételével.
4. Módosítás nélkül alkalmazandó vagy intézményi sajátosságokkal kiegészíthető szabályzatok:
  - o Számvitel politika,
  - o Eszközök és források értékelési szabályzata,
  - o Számlatükör,
  - o Számlarend,
  - o Leltárkészítési és leltározási szabályzat,
  - o Felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének szabályzata,

- o Pénzkezelési szabályzat,
  - o A pénzgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségvállalás, ellenjegyzés, utalványozás érvényesítés és teljesítésigazolás hatásköri rendje – a gazdálkodási szabályzat,
  - o Önköltség-számítási és árképzési szabályzat,
  - o Kiküldetési szabályzat,
  - o Reprerentációs szabályzat,
  - o Gépjárművek igénybevételeének és használatának szabályzata,
  - o Beszerzési szabályzat,
  - o Készletnyilvántartás szabályzata.
5. Minden más, az Intézmény működésével kapcsolatos szabályzatot az Intézmény maga készíti el és hagy jóvá.
  6. Az Intézmény a jogszabályi változásokat folyamatosan átvezeti a szabályzatain. Amennyiben a Hivatal szabályzatát vette át, úgy csak a módosításokat, illetve az általa beépített kivételeket kell figyelemmel kísérenie, és a szükséges módosítást végrehajtania, illetve javasolnia.
  7. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjének irányításával tárgyévi költségvetése ismeretében elkészített önköltség-számítását és árképzését évente köteles felülvizsgálni, módosítani.
  8. A Hivatal elkészíti a jogszabályokban előírt számviteli szabályzatokat. Az egyes szabályzat-tervezeteket észrevételezésre e-mailben megküldi az Intézménynek, akinek erre 10 munkanap áll rendelkezésére. Az e-mailben érkezett észrevételeket – a jogszabályi lehetőségekkel összhangban – a Hivatal a szabályzat-tervezetben átvezeti.
  9. Az illetékes személy jóváhagyása után – az önálló Intézményre vonatkozóan – a Hivatal hatályba lépteti a szabályzatot, melyet az Intézmény vezetője „kiad”.
  10. A Hivatal biztosítja az általa kibocsátott szabályzatok törvényi előírásoknak való megfelelésségét, a folyamatos aktualizálást, és az aktualizált szabályzatok megküldését az Intézménynek.
  11. A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata szerint a Jóléti Bizottság átruházott hatáskörében hagyja jóvá az Intézmény Szervezeti és Működési Szabályzatát, a jogszabályban előírt szabályzatokat, az Intézmény munkatervét és szakmai programját. A Hivataltól átvett szabályzatok bizottság részére történő előterjesztésről a Hivatal gondoskodik, az Intézménnyel történt egyeztetést követően.

## **XVII. BELSŐ ELLENŐRZÉS, KÜLSŐ ELLENŐRZÉSEK**

1. Az Intézménynél függetlenített belső ellenőri szervezet nem került kialakításra. A fenntartó belső ellenőre látja el az Intézmény függetlenített belső ellenőrzését.
2. Az Intézmény vezetője szorosan együttműködik a jelen munkamegosztási megállapodásban részletezett, Hivatalt érintő feladatokkal kapcsolatos területekre vonatkozóan a Hivatal pénzügyi vezetőjével – közösen egyeztetett, az Intézmény által jóváhagyott intézkedési tervet hajtának végre – a belső ellenőrzés által feltárt hiányosságok, hibák, szabálytalanságok megszüntetésére. A fenntartói ellenőrzések megállapításai alapján készítenő intézkedési tervet a Hivatal és Intézmény együttesen állítja össze, és az Intézmény küldi meg a fenntartónak.
3. Külső ellenőrzések esetében Felek megállapodhatnak, hogy mely szervezet részéről lesz a fő kapcsolattartó megadva, mely minden esetben függ az ellenőrzés tárgyától, területétől. Alapvetően a könyvelési, pénzügyi bizonylatokat érintő ellenőrzések esetén javasolt a Hivatal részéről a kapcsolattartó kijelölése.

## **XVIII. PÁLYÁZATOK**

1. Az Intézmény feladata a pályázati kiírás kiválasztásán és a konkrét pályázat elkészítésén túlmenően a benyújtandó pályázattal kapcsolatos szakhatósági hozzájárulások beszerzése, majd – amennyiben szükséges pénzügyi ellenjegyzést és fenntartói jóváhagyást követően – a pályázat beadása.
2. Az Intézmény a támogatási szerződést ellenjegyzésre megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének, majd a minden fél általi aláírást követően egy eredeti példányt a Hivatalnak átad és az irattárazza. A könyvelésben történő elkülönítés alapfeltétele, hogy az Intézmény a gazdasági események bizonylatainál (szerződés, megrendelő, számla stb.) jelezze, hogy azok mely pályázathoz kapcsolódnak. Így teremti

lehetőséget arra, hogy a bizonylatok rögzítésekor a Hivatal nyilvántartásaiban elkülönítse a pályázatok bevételeit és kiadásait. A részletező-kódokat a Hivatal képezi egyeztetve az Intézménnyel.

3. Az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségét kérve) feladata a pályázatok elszámolása a megadott határidőre, az elszámolásból egy példányt a Hivatalnak átad (az elkülönített nyilvántartás, részletező kódok ellenőrzése céljából).

## **XIX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1. Felek megállapodnak abban, hogy gazdálkodási tevékenységük, működésük során a vonatkozó jogszabályok alapján, jelen megállapodás szerint járnak el. Kijelentik, hogy a gazdálkodásukkal összefüggő jogszabályokban meghatározott általános felelősségi szabályokat ismerik, azokat betartják, és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben rögzített feladatok és határidők betartásáért felelősséggel tartoznak.
2. Megállapodnak abban is, hogy az Intézmény saját rendelkezési jogkörébe tartozó előirányzatok felhasználásakor a beszerzett termék, vagy szolgáltatás igénybevételének gazdaságosságáért és minőségéért az Intézményt terheli a felelősség.
3. Felek törekszenek a teljes körű együttműködésre, eljárásuk során kölcsönös értesítési és tájékoztatási kötelezettséget vállalnak, függetlenül attól, hogy az adott kérdésre vonatkozóan jelen megállapodás tartalmaz-e külön eljárási szabályt vagy sem. Továbbá megállapodnak abban is, hogy tartózkodnak az egymás jó hírnevét, szakmai, vagy gazdálkodási tevékenységét sértő megnyilvánulásokról, illetve esetleges vitás ügyeket tárgyalásos úton rendezik.
4. A munkamegosztási megállapodás aláírói intézményük képviselőjében az egységes eljárás alkalmazása érdekében kölcsönös írásbeli értesítési kötelezettséget vállalnak a tudomásukra jutó és jelen megállapodás egyes pontjait érintő jogszabály-változásokról. Megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződésben nem szereplő egyes részletes eljárási szabályok meghatározásánál a jogszabályi és a saját szabályzataik előírásait veszik alapul. Minden itt nem szabályozott kérdést az intézmények szabályzataiban részletesen rögzíteni kell.

Szentendre, 2022. január ...

.....  
dr. Schramm Gábor  
jegyző  
Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

.....  
Diószegi Istvánné  
intézményvezető  
Püspökmajor Lakótelepi Bölcsőde

.....  
Fülöp Zsolt  
polgármester  
Szentendre Város Önkormányzat

## MUNKAMEGOSZTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15395361-2-13, képviseli: dr. Schramm Gábor, jegyző) mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: **Hivatal**),

másrészről

**Szentendrei Rendészeti Igazgatóság** (székhely: 2000 Szentendre, Paprikabíró utca 21. adószám: 15839871-1-13 képviseli: Jámbor Ferenc, mint gazdasági szervezettel nem rendelkező, előirányzatai felett teljes jogkörrel rendelkező, önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv (a továbbiakban: **Intézmény**),

együttesen Felek között az alábbiak szerint:

*A Szerződő felek az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.), illetve az annak végrehajtására szolgáló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) rendelkezésének megfelelően a közöttük létrejövő munkamegosztást, a felelősségvállalás rendjét és az együttműködésük szabályait rögzíteni kötelesek, figyelembe véve a Szentendre Város Önkormányzat (a továbbiakban: Fenntartó) által hozott rendeleteket és határozatokat.*

A szerződő Felek önkormányzati költségvetési szervek, ezért feladataik, és az érdekkörükbe tartozó tevékenység ellátása a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között történik akkor is, ha az esetleges jogszabály-módosítás vagy változás e megállapodásban nem kerültek átvezetésre.

### I. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI

1. A Felek együttműködésének célja a hatékony, szakszerű és ésszerűen takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeinek megteremtése és biztosítása.
2. Az együttműködés nem csorbíthatja a Felek gazdálkodási és szakmai döntéshozatali rendszerét, önálló jogi személyiségét és felelősségét.
3. A Hivatal pénzügyi-gazdasági-ügyviteli szervezete útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételeit.
4. A Hivatal pénzügyi vezetője az Intézmény gazdasági vezetője is, aki közvetlenül vezeti és ellenőrzi a gazdasági szervezetet, az Intézmény más szervezeti egységéhez beosztott, továbbá az önálló intézmény által foglalkoztatott pénzügyi-gazdasági feladatok ellátásáért felelős alkalmazottnak iránymutatást ad, ellenőrzi azok betartását továbbá gazdasági intézkedéseket hoz, pénzügyi ellenjegyzési jogot gyakorol az Intézmény előirányzatai felett.
5. A Felek költségvetési gazdálkodásának ügyvitele az ASP Gazdálkodási szakrendszer alkalmazásával történik. Az intézmények az ASP Gazdálkodási szakrendszerén belül elkülönítésre kerülnek, így az Intézmény gazdálkodási adatai a gazdálkodás bármelyik fázisában önállóan kimutathatóak.
6. A Hivatal által feldolgozott könyvelési adatokról az Intézmény az ASP lekérdező rendszeréből szerezhet információt. Az előirányzatok alakulását az Intézmény nyomon követheti, ellenőrizheti az ASP kimutatásai, lekérdezései segítségével.
7. A kötelezettségvállalási jogkört az Intézmény vezetője saját hatáskörében gyakorolja, teljes körű felelősséggel tartozik az Intézmény költségvetési előirányzatainak betartásáért.
8. Az adatszolgáltatások valóságáért, az adatszolgáltatási határidők pontos betartásáért az Intézmény vezetője a felelős, az adatszolgáltatásokhoz kapcsolódó, Hivatalt érintő pénzügyi információszolgáltatások tekintetében pedig a Hivatal pénzügyi vezetője a felelős.
9. Az Intézménynek a feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon kell gondoskodnia, hogy e megállapodásban foglaltak be nem tartása esetén a Fenntartó az előirányzatok feletti rendelkezési jogosultságot visszavonhatja, korlátozhatja, továbbá elrendelheti a munkamegosztási megállapodás módosítását.
10. A Hivatal és az Intézmény között az adattovábbítás, tájékoztatás, írásban, e-mailben vagy elektronikus adathordozón történik. Az érintett időszakban hatályos kötelezettséggel vagy jogosultsággal bíró hivatalos

iratok, bizonylatok, szerződések vagy az ezt helyettesítő okmányok eredeti, vagy hiteles aláírással és bélyegzővel ellátott egy példányát a Hivatalnál is el kell helyezni.

11. A kötelezettségvállalások (szerződések, megállapodások, megrendelések) ellenjegyzésére a kötelezettségvállalás, érvényesítés, utalványozás és ellenjegyzés hatásköri rendjéről szóló mindenkor hatályos – jelen munkamegosztási megállapodás megkötésekor a 19/2021. (XII. 20.) számú – jegyzői utasításban foglaltak az irányadók.
12. A Felek a saját működésüket, illetve ezt a megállapodást érintő dolgokról, az esetleges jogszabályváltozásokról stb. haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni.
13. Az alábbi pontokban részletezett eljárásmodok, hatáskörök, megosztott feladatok, valamint az esetlegesen le nem szabályozott, a működés során felmerülő feladatellátás során alapelvnek tekintendő, hogy a banki utalások és a főpénztári ki- és befizetések teljesítése, mindezek és a pénzforgalom nélküli tételek kontírozása, könyvelése, a KGR-K11-ben történő adatszolgáltatások biztosítása, NAV bevallások, online számlaadat-szolgáltatások teljesítése, továbbá az érvényesítést, pénzügyi ellenjegyzést érintő feladatok tartoznak a Hivatal hatáskörébe. A nem szabályozott esetlegesen felmerülő egyéb esetekben feleknek szükséges egyeztetni a feladat elvégzésének hatáskörét illetően.

## **II. A KÖLTSÉGVETÉS TERVEZÉSE**

1. Az Intézmény a Hivatallal együttműködve állítja össze a következő év tervezett bevételi és kiadási előirányzatait.
2. E feladat elvégzéséhez az Intézmény az alábbi adatokat szolgáltatja:
  - o Az Intézmény adatot szolgáltat az alap- és vállalkozási tevékenysége bevételei és kiadásai tervezéséhez.
  - o Az Intézmény tájékoztatást ad a következő költségvetési évet érintő jogszabályi és szervezetet érintő személyi (pl. jubileumi jutalom, dologi stb.) változásokról.
  - o A fenntartó Önkormányzat által megadott formában állítja össze a tervezetet és küldi meg a Hivatalnak.
  - o A Hivatal felügyeli a tervezet elkészítését, felülvizsgálja és ellenőrzi a tervezetet az Önkormányzatnak történő továbbítás előtt, az Intézménnyel egyeztet az esetleges kérdéseket illetően.
3. A Hivatal és az Intézmény az adatszolgáltatást alátámasztó információkat, számításokat egymás rendelkezésére bocsátják.
4. Az Intézmény elkészíti költségvetése szöveges indoklását, amely tételesen tartalmazza az adott költségvetési előirányzat összegének számítási módját és indoklását. A szöveges értékelésben ki kell mutatni valamennyi tevékenységre vonatkozóan a tervezett előirányzatokat.
5. A Hivatal – a Fenntartó által meghatározott szempontok, keretszámok figyelembevételével elkészített – elemi költségvetés alapján a jogszabályokban előírt formában és tartalommal készíti el a költségvetési űrlapokat, és rögzíti az államháztartási számviteli kormányrendelet által meghatározott módon és időpontban a kijelölt elektronikus felületen.

## **III. FELADATOK MEGOSZTÁSA**

1. Az intézményhez beérkező számla teljesülésének szakmai-teljesítés igazolását követően a számlát eljuttatja a Hivatalnak az ASP-ben történő rögzítésre. A Hivatal a számlát utalványozásra előkészíti, majd a banki utalást előkészíti, pénztári bizonylatok esetén pedig (a készpénzforgalom nagyságának figyelembevételével) azokat hetente, maximum havonta továbbítja a Hivatalnak.
2. Az Intézmény az általa nyújtott szolgáltatásokról számlát bocsát ki a saját adószámával saját számlatömbben, vagy az Intézmény által használt étkezési díjak, illetve gondozási díjak beszedésére alkalmas számlázó programban. A NAV online számla-adatszolgáltatás számlázó programból automatikusan megtörténik. A kézi számlák NAV online számlaadat-szolgáltatását a Hivatal végzi az Intézmény által megküldött számlamásolatok alapján.
3. Az Intézmény köteles a részére elérhetővé tett költségvetési jelentést tételesen ellenőrizni, az előirányzatok felhasználásának mértékét figyelemmel kísérni. Az analitikus nyilvántartás adataiba az Intézmény ezen jogosultságokkal rendelkező dolgozója bármikor betekinthez, ellenőrizheti az ott nyilvántartott adatok helyességét.

4. Amennyiben az Intézmény a részére szolgáltatott, illetve elérhetővé tett adatokban az alapbizonylatokhoz képest eltérést észlel, arról írásban tájékoztatja a Hivatal pénzügyi irodáját az eltérés rendezése érdekében.
5. A Hivatal a jóváhagyott elemi költségvetés előirányzatait kontrollozza, és könyveli.
6. A Hivatal a hozzá papíralapú dokumentum formájában is beérkező előzetes kötelezettségvállalásokat (így például: megrendelés, szerződés, megállapodás, határozat stb.) a pénzügyi ellenjegyzés céljából tartalmi, alaki és formai szempontból ellenőrzi, majd ellenjegyzi.
7. A Hivatal és az Intézmény a költségvetés teljesítési adatai alapján elemzi, szükség esetén a költségvetési forrásaihoz igazítja a gazdálkodási tevékenységét.
8. A Hivatal vezeti és folyamatosan ellenőrzi a könyveléshez kapcsolódó analitikákat. A Hivatal a hozzá papíralapú, teljesítés igazolással ellátott bizonylat (számla) formájában beérkező – a pénzügyi ellenjegyzett kötelezettségvállaláshoz csatolt – kifizetési igényeket tartalmilag, alakilag és formailag ellenőrzi. Amennyiben minden jogszabályi feltétel teljesül, a Hivatal elvégzi az esetlegesen szükséges pénzügyi ellenjegyzői feladatokat, érvényesítést és amennyiben az utalványozás is megtörténik, teljesíti a Hivatalhoz rendelt banki terminálon keresztül az átutalásokat. Ha bármilyen feltétel nem teljesül, akkor a hiányzó adatok pótlására felkéri az Intézményt.
9. A honlapon közzéteendő gazdasági adatokra vonatkozó adatszolgáltatások közül a beszámolóra, költségvetésre vonatkozó adatokat a Hivatal biztosítja, a szerződésekre vonatkozó adatszolgáltatást a Hivatal készíti elő, az Intézmény annak ellenőrzése után véglegesíti az elkészült listát, a munkaügyi adatokra vonatkozó információszolgáltatást az Intézmény készíti el. A megfelelő információk, adatok honlapon, határidőben történő elhelyezésért az Intézmény a felelős.

#### **IV. ELŐIRÁNYZAT-MÓDOSÍTÁS, ÁTCSOPORTOSÍTÁS**

1. Az Intézmény alapító okirata értelmében minden előirányzata felett teljes jogkörrel rendelkezik. Az Intézmény a költségvetésben jóváhagyott előirányzatokon belül köteles gazdálkodni.
2. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjével egyeztetett költségvetési jelentés alapján elemzi, szükség esetén a forrásaihoz igazítja gazdálkodási tevékenységét, illetve előirányzat módosítást kezdeményez, amelyről a Hivatal tájékoztatja a Fenntartót.
3. A költségvetés módosítások kezdeményezése és az átcsoportosítások engedélyeztetése a belső szabályzatok alapján történik, pénzügyi ellenjegyzés és intézményvezetői jóváhagyást követően.
4. Amennyiben a Hivatal vagy az Intézmény gazdálkodása során pótelőirányzat válik szükségessé, a kérelmet a költségvetés végrehajtási szabályairól szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően kell a Hivatalnak, és az Intézménynek közösen elkészíteni, majd megküldeni a Fenntartónak.
5. A Fenntartói előirányzat-módosítást a fenntartó értesítése alapján a Hivatal a könyvelésen átvezeti.

#### **V. PÉNZ- ÉS BANKSZÁMLAKEZELÉS**

1. Az Intézmény önálló bankszámlával rendelkezik, a banki pénzforgalommal kapcsolatos feladatokat kizárólag a Hivatal bonyolítja le. A bankszámlákhoz kapcsolódó adminisztrációs levelezéseket (aláírók, számfejtők, rögzítők, megszüntetések) az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségével) végzi. Az átutalások teljesítése a Hivatalhoz rendelt, de az Intézmény banki terminálján keresztül történik.
2. Az Intézmény a bankszámlához kapcsolódóan házipénztárt működtet. Házipénztárát a Hivatalban vezetik.
3. Az Intézmény ellátmányt kezel. A pénzkezeléssel megbízott Intézményi munkatárs a bevételekről és kiadásokról nyilvántartást vezet.
4. A készpénzes forgalom bizonylatolására a vonatkozó pénzkezelési szabályzatban meghatározott nyomtatványok alkalmazandók.
5. A készpénzmozgások szabályszerűségéért az Intézmény vezetője a felelős, és gondoskodik a készpénz (kapott ellátmány, saját bevétel) biztonságos tárolásáról.
6. A készpénzes forgalom lebonyolításából adódó kiadásokat az Intézmény gazdasági ügyintézője - akadályoztatása esetén az Intézmény vezetője által írásban megbízott személy - köteles lehetőleg két hetente, de legalább havonta egyszer a Hivatal által meghatározott időpontban, de legkésőbb tárgyható követő hó 05. napjáig - a bizonylatokkal elszámolni az alábbiak szerint:
  - Az ASP-ben a pénztár forgalmát a Hivatal munkatársai kezelik, pénztárbizonylat csak a Hivatalban az ASP-ből állítható ki.

- Az Intézmény az elszámolást az alapbizonylatokkal (ASP-ben érkeztetett számla, megrendelő, szerződés, elszámolólap stb.) teljesíti.
  - A bizonylatokat a Hivatal látja el az ASP-ből előállított, már kontírozott utalványlappal.
7. Az Intézmény ellátmányt kezel. Pénztárát a Hivatal vezeti. Amennyiben a napi pénztárzárlat után tartható készpénz meghaladja a Pénzkezelési Szabályzatban meghatározott mértéket, akkor az ott meghatározott időn belül a készpénzt a bankszámlára kell befizetni. Bevételeit közvetlenül a bankszámlára fizeti be a Pénzkezelési szabályzat szerinti összeghatár figyelembevételével.
  8. A Hivatal által teljesített banki átutalások bizonylatai az átutalás teljesítésétől a Hivatalban vannak. A folyamatos feldolgozásuk ott történik és az átutalt alapidokumentumok alapján a könyvelést a Hivatal végzi.
  9. A jóváhagyott intézményi költségvetésben meghatározott költségvetési támogatás az Intézmény költségvetési elszámolási számlájára érkezik.
  10. Az Intézmény alszámlái tekintetében a 7. pont szerinti az eljárás rendje.

## **VI. BEVÉTELEK BESZEDÉSE ÉS ELSZÁMOLÁSA**

Az Intézmény önállóan, saját felelősségére végzi a bevételek beszédését és nyilvántartását.

## **VII. SZÁMVITELI FELADATOK, NYILVÁNTARTÁSOK**

1. Az Intézmény a dátumbélyegzővel érkeztetett és iktatott beérkező számláit, a hatályos rendelkezéseknek megfelelően felszereli, a konkrét kötelezettségvállaláshoz rendeli és kontírozatlan utalványrendeletet készít, majd kontírozásra és pénzügyi teljesítésre, amennyiben lehetősége van rá a fizetési határidő lejárta előtt legalább 5 munkanappal megküldi a Hivatalnak, aki a végleges, kontírozott utalványrendeletet elkészíti aláírásra.
2. Az Intézmény a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - az Intézménynél a foglalkoztatotti létszámhoz kapcsolódó bérkeret tételes kimutatása,
  - helyettesítések nyilvántartása, a munkából való távolmaradás nyilvántartása
  - szabadság-nyilvántartás,
  - helyiségbérletek analitikus nyilvántartása,
  - egyedi raktári nyilvántartás,
  - készletnyilvántartás,
  - szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, elszámolása a gazdálkodáson kívül eső körben
  - (köz)beszerzési eljárások és azok dokumentációjának nyilvántartása
  - pályázati támogatások elszámolása és nyilvántartása,
  - a fizetési előlegek nyilvántartása,
  - egyedi céltámogatások
  - a nagy értékű tárgyi eszközök állományba vételi bizonylatát kiállítja, a számviteli politikában meghatározott módon való leltározást, selejtezést biztosítja.
3. A Hivatal a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - Az ASP rendszerben a vevői és szállítói analitikát
  - kis értékű tárgyi eszközök, berendezések/felszerelések nyilvántartása,
  - immateriális javak,
  - nagy értékű tárgyi eszközök, földterület, telkek, épületek, építmények, gépek berendezések, felszerelések, járművek,
  - befektetett pénzügyi eszközök,
  - üzemeltetésre, kezelésre átadott, koncessziós eszközök,
  - a meghatározott célra átvett pénzeszközök elszámolása és nyilvántartása,
  - a kötött felhasználású támogatások felhasználásának nyilvántartása és elszámolása (amelyekről az év végén a támogatások elszámolásának keretében írásban tájékoztatja az Intézmény),
  - a főkönyvi könyvelés során keletkező nyilvántartások, számlakartonok,
  - előirányzat-nyilvántartás,
  - szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, a gazdálkodási körön belül,



- az ellátmány-elszámolások nyilvántartása,
  - az elszámolásra kiadott előlegek nyilvántartása,
  - egyéb, jogszabályok által meghatározott, könyvviteli rendszerben vezetendő nyilvántartások.
4. A Hivatal egyéb feladatai:
- Ellátja az Intézmény és saját szervezete könyvvezetési feladatait, vezeti a – VII.2. pontokban felsorolt analitikus nyilvántartások kivételével – a Számlarendnek megfelelő valamennyi analitikus nyilvántartást.
  - A Hivatal könyveli az ASP-ben az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek mennyiségében és értékében bekövetkezett változásait az Intézmény bizonylatai, analitikus nyilvántartásai, adatszolgáltatása alapján.

## **VIII. MUNKAERŐ- ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény a létszám-és személyi juttatás előirányzattal önállóan gazdálkodik, felelős a felhasználás alakulásáért, figyelemmel kíséri az engedélyezett álláshelyek betöltését, a havi illetménykeret-lekötésének alakulását stb.
2. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elvégzi a munkáltatói jogkör gyakorlásával együtt járó feladatokat. Az Intézmény nem rendelkezik a KIRA programmal, így a Hivatal a munkaügyi modulból elkészíti és kiadja a foglalkoztatotti jogviszony létesítésével, módosításával, illetve megszüntetésével (megszűnésével) kapcsolatos okmányokat, a munkavállaló, a munkáltató és a pénzügyi ellenjegyzői feladatokat ellátó által aláírt okmányokat megküldi a MÁK-nak elektronikusan, és ha az előírás szerint szükséges, akkor papíralapon is.
3. A Hivatal a bérjellegű, nem rendszeres, eseti kifizetéseket (megbízási szerződés alapján végzett munka ellenértéke, túlóradíj, jubileumi jutalom stb.) számfejtí és a mellékletekkel felszerelt megbízási szerződést, egyéb alapbizonylatot stb. megőrzi. A szakmai teljesítést az Intézményvezető igazolja, feltünteti a kifizetés pontos jogcímét és esetleg a terhelendő előirányzatot. A nem rendszeres kifizetések esetén is szükséges a dokumentumok pénzügyi ellenjegyzéssel, kötelezettségvállalással történő ellátása.
4. A Hivatal a MÁK-nak jelenti – a MÁK által megadott határidőig - a munkából való távolmaradást (betegszabadság, GYED, GYES, táppénzes ellátások), valamint a túlórákat, a helyettesítést és a szabadság feladást.
5. A Hivatal feladata a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetésről készült bérjegyzékek, a kifizetési jegyzékek, valamint a könyvelési bizonylatok egyeztetése, ellenőrzése, kontírozása. A téves számfejtés vagy kifizetés, elmaradt feladás a számfejtés alapjául szolgáló hiányos/téves bizonylatokból eredő tévedés az Intézmény felelőssége. A bérjellegű, ún. nem rendszeres kifizetésekről az Intézmény gondoskodik a nettó összeg a jogosult, az esetleges egyéb levonások összegének pedig a kedvezményezett bankszámlájára történő átutalásának előkészítéséről.
6. A Hivatal végzi az Intézmény bérkönyvelését az ASP rendszerben.
7. A Hivatal havonta ellenőrzi a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetési jegyzékek és könyvelési bizonylatok intézményenkénti egyezőségét.

## **IX. SELEJTEZÉS – LETÁROZÁS**

1. A Hivatal elkészíti a számviteli politikát, a felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének és a leltárkészítési és leltározási szabályzatát. Az Intézmény ugyanezen átvett szabályzatok alapján elvégzi eszközei, berendezés/felszerelése selejtezését, leltározását, feleslegessé vált tárgyak hasznosítását.
2. A Hivatal az Intézménnyel együttműködve, egyeztetve elkészíti az Intézmény mérlegének alátámasztásához a leltározási ütemtervét, kijelöli a leltározási bizottságot.
3. Az Intézmény a szabályzatban meghatározottak szerint elvégzett helyszíni leltározást követően megállapítja a leltárkülönbséget, a felelősöket nyilatkoztatja a leltár kiértékelése alapján, – amennyiben szükséges – elvégzi az eltérés vizsgálatot és erről tájékoztatja az Intézmény vezetőjét, aki a felelősség megállapítására vonatkozóan eljárást folytathat le és – szükség esetén – felelősségre vonást alkalmazhat.
4. A Hivatal gondoskodik a leltárbizonylatok, iratok megfelelő példányainak őrzéséről, kezeléséről a mérleg alátámasztásához.

5. Az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek állományváltozásait az analitikus nyilvántartásban az azt vezető Intézmény köteles rögzíteni és erről negyedévente a Hivatalt a főkönyvben történő rögzítés céljából tájékoztatni köteles tárgynegyedévet követő hó 5. napjáig.

## **X. ADATSZOLGÁLTATÁS, BESZÁMOLÁS**

1. A Hivatal az éves beszámoló, a költségvetés elkészítéséhez, valamint az év közben felmerülő egyéb, az Intézményt érintő, egységes felmérések, jelentések, döntési javaslatok elkészítéséhez a MÁK és/vagy a Fenntartó által meghatározott adattartalommal és formában adatszolgáltatást teljesít, ha szükséges a Intézménnyel együttműködve.
2. Az Intézmény készíti el a beszámolókhöz a szöveges értékelést. Az Intézmény feladatellátása általános szakmai, számszaki értékelését megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének.
3. Az Intézmény tárgyévét követő év, a Magyar Államkincstár által megállapított határidőig elkészíti az állami normatív támogatások elszámolását, a Hivatal áttekinti, ellenőrzi és ha szükséges javításokat végeznek együttesen az Intézménnyel együttműködve (COFOG, részletező javítások, pontosítások stb.). Ezt követően küldi meg az Intézmény a végleges elszámolást a Hivatalnak és a Fenntartónak.
4. A Hivatal a jogszabályokban előírt határidőre és adattartalommal elkészíti az Intézmény évközi és éves beszámolóját (KGR-K11) és ezek alátámasztó dokumentációit (leltárak egyéb kalkulációk, számítások).
5. A Hivatal az előírt határidőre elkészíti a költségvetési jelentéseket, mérlegjelentéseket.
6. A jóváhagyott költségvetésről, annak módosításáról, a zárszámadásról, azon belül a jóváhagyott maradványról a Képviselő-testületi rendelet Szentendre Város honlapján megtalálható, azokat az Intézmény és a Hivatal is eléri, így az intézményeknek egymás felé tájékoztatási kötelezettsége nem áll fenn.
7. Az Intézmény teljesíti a jogszabályban előírt adattartalommal, formában és határidőre:
  - o rehabilitációs hozzájárulás elszámolását, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésére,
  - o egyéb, az intézményi vagyon működtetésével kapcsolatos adatszolgáltatásokat,
  - o egyéb a Fenntartó által kért adatokat.
8. A negyedéves és éves beruházási statisztikai jelentést a Hivatal készíti el és teljesíti a KSH felé.
9. A Hivatal készíti el
  - o az általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallást, valamint minden olyan, könyvviteli rendszerből előállítható adatszolgáltatást, melyet a NAV felé, ügyfélkapun keresztül kell teljesíteni. A bevallásokhoz, Intézménytől szükséges információkat a Hivatal rendelkezésére kell bocsátani (pl. adó 1% elszámolás).
  - o cégautó elszámolást, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésre,

## **XI. ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

(A jelen szerződésben használt kötelezettségvállalás, szakmai teljesítésigazolás, érvényesítés, utalványozás és pénzügyi ellenjegyzés kifejezéseket a mindenkor hatályos Áht. és Ávr. rendelkezéseinek megfelelően kell értelmezni.)

1. Kötelezettséget vállalni az alapító okiratban meghatározott feladatok hatékony és célszerű ellátására, pénzügyi ellenjegyzés után, a pénzügyi teljesítés esedékességét megelőzően és csak írásban lehet. A kötelezettségvállalás a kötelezettségvállaló által a kötelezettségvállalás alapidokumentumának a vonatkozó szabályzatnak megfelelő bélyegző használata mellett történő eredeti aláírásával keletkezik.
2. Az Intézmény feladata a kötelezettségvállalásokhoz az átláthatósági nyilatkozatok beszerzése, és a pénzügyi ellenjegyzésre előkészített kötelezettségvállaláshoz történő csatolása az aláírások előtt. A beszerzéseket az Intézmény mindenkor hatályos, kiadott beszerzési szabályzata szerint kell előkészíteni, az abban foglalt szükséges mellékletek, dokumentumok kötelezettségvállalási dokumentumokhoz történő csatolása még az aláírások megtörténte előtt, azok alátámasztásához a Intézmény feladata (pl. árajánlat(ok), jegyzőkönyv a bírálatról stb.).
3. Kötelezettségvállalásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.
4. Kötelezettségvállalásnak minősül különösen

- foglalkoztatotti jogviszonyt létesítő, módosító, megszüntető nyilatkozat, okirat,
  - megbízás, keretmegállapodás,
  - megrendelés,
  - szállítási és egyéb szolgáltatási szerződés,
  - bérleti szerződés, továbbá
  - minden olyan kötelezvény, bizonylat, amelyből fizetési, szolgáltatási vagy egyéb gazdasági kihatású kötelezettség származik.
5. Az írásban vállalt kötelezettségvállalás alapidokumentumai lehetnek különösen:
    - munkaszerződés,
    - szerződés,
    - határozat,
    - megállapodás,
    - megrendelés,
    - pályázati úton odaítélt támogatásról szóló döntés aláírt dokumentuma,
    - támogatói okirat stb.
  6. Az Intézmény és a Hivatal együtt elkészíti az érvényesítésre, pénzügyi ellenjegyzésre, a kötelezettségvállalásra, az utalványozásra és a szakmai teljesítésigazolásokra jogosultak névsorát, aláírás-mintáját és a jogosultság körét és mértékét, és a későbbiekben biztosítja ezek naprakészségét.
  7. Az Intézménynek a kötelezettségvállalás előtt meg kell győződnie arról, hogy a jóváhagyott költségvetés fel nem használt és le nem kötött jogcím szerinti előirányzata biztosítja-e a fedezetet (keretfigyelés). A kötelezettségvállalásnak előirányzat-felhasználási terven kell alapulnia, és az Intézmény kötelezettségvállalásaival összhangban köteles biztosítani, hogy a szükséges költségvetési és saját forrásai a jogcím szerinti előirányzatnak megfelelően rendelkezésre álljon.
  8. A Hivatal pénzügyi ellenjegyzőjének meg kell győződnie arról, hogy a szabad előirányzat rendelkezésre áll, a tervezett kifizetési időpontokban a pénzügyi fedezet biztosított és a kötelezettségvállalás nem sérti a gazdálkodásra vonatkozó szabályokat.
  9. A Hivatal arra felhatalmazott dolgozójának joga a jogszabályi feltételek fennállása esetén az Intézmény kötelezettségvállalásai alapján a kifizetés előtti érvényesítés.
  10. Az érvényesítő a kiadás teljesítésének és a bevétel beszedésének elrendelése előtt okmányok alapján ellenőrzi azok összegszerűségét, a fedezet meglétét és azt, hogy az előírt alaki követelményeket - így különösen az Áht., az államháztartási számviteli kormányrendelet, a 368/2011 Korm. rendelet és a belső szabályzatban foglaltakat betartották-e.
  11. Szakmai teljesítés igazolásra és az utalványozásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.

## **XII. VAGYONKEZELÉS, VAGYONKATASZTER**

1. Az Intézmény a használatában lévő vagyon felett a fenntartó által meghatározottak szerint rendelkezik. Ennek értelmében Intézmény a rendelkezésére bocsátott vagyontárgyat használja és jogosult a hasznok szedésére.
2. Az Intézmény köteles gondoskodni:
  - a kezelésébe átadott vagyontárgy értékének megőrzéséről, ennek keretében viseli a vagyontárgy fenntartásával, felújításával, karbantartásával, őrzésével kapcsolatos terheket és közterheket a költségvetésében jóváhagyott keretek alapján,
  - a kezelésében lévő, de birtokából kikerült (pl. bérbe adott-, ideiglenesen átadott eszközök) vagyon használatának, hasznosításának ellenőrzéséről.
3. Az Intézmény vezetője felelős az Intézmény használatába adott vagyon rendeltetésszerű használatáért annak érdekében, hogy az alapító okiratban előírt tevékenységeit a jogszabályi előírásoknak megfelelően lássa el.
4. Az Intézmény a Hivatallal együtt köteles gondoskodni a tulajdonában, vagyonkezelésében lévő vagyontárgy nyilvántartásáról, állományváltozásának vezetéséről, a fenntartó tulajdonában lévő vagyont illetően a fenntartó felé történő bármintemű elszámolásról, adatszolgáltatásról.
5. Az Intézmény és a Hivatala feladata az adatszolgáltatás a fenntartónak a vagyontaszter adataiban történt változásokról a fenntartó által kért adatszolgáltatás megadott formájában.

### **XIII. ÜGYIRAT- ÉS BIZONYLATKEZELÉS, NYILVÁNTARTÁS**

1. Az Intézmény a vonatkozó előírásokban meghatározottak figyelembevételével, megköti az előírányzatok felhasználására, bevételek megszerzésére irányuló előzetesen pénzügyileg ellenjegyzett kötelezettségvállalásokat, és szabályszerű átadás-átvétel mellett kézbesíti a Hivatalnak a különböző jogszabályok, belső szabályzatok által meghatározott mellékletekkel felszerelve.
2. Az Intézmény megszervezi a gazdasági eseményeket eredményező ügyiratok (bizonylatok) érkeztetését és gondoskodik az ügyiratok biztonságos őrzéséről és a megfelelő titokvédelemről, illetve a vonatkozó szabályzatokban meghatározott eredeti iratok Hivatalhoz történő továbbításáról.
3. A Hivatal biztosítja az Intézmény által megküldött gazdasági eseményeket eredményező vagy rögzítő ügyiratok (szerződések, bizonylatok) érkeztetését és nyilvántartását, gondoskodik az ügyiratok felelős őrzéséről.

### **XIV. KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS**

12. Az Intézmény a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó közbeszerzései lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a vonatkozó jogszabályok és a Fenntartó által meghatározott módon végzi a pénzügyi vezetővel együttműködve.
13. Az Intézmény feladata a közbeszerzési eljárás törvényben meghatározott előkészítése, így különösen az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet-, illetve piacfelmérés, a közbeszerzés becsült értékének felmérése, a dokumentáció előkészítése, és az eljárás lebonyolítása.
14. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályok szerint és a fenntartó által meghatározott előírások alkalmazásával szerezheti be eszközeit, anyagait, szolgáltatásait.
15. Amennyiben a beszerzés nem tartozik a közbeszerzés hatálya alá, akkor az Intézmény beszerzései, szolgáltatás igénybevételei, karbantartásai, felújításai és beruházásai lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a Fenntartó által előírtak, valamint belső szabályzatai szerint végzi a Pénzügyi vezetővel együttműködve.

### **XV. ENERGIAGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény feladata
  - o gondoskodni az energiafogyasztó berendezések karbantartásáról, a meghibásodások, karbantartási, telepítési igények szolgáltató felé történő jelzése,
  - o nyilvántartja az intézményi energiafelhasználást energia fajtanként mennyiségben és értékben egyaránt.

### **XVI. SZABÁLYZATOK**

1. A megállapodó felek együttműködési és kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően gondoskodnak arról, hogy az egymás rendelkezésére bocsátott szabályzatok, utasítások és információk őrzése, kezelése a titokvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelően.
2. Az Intézmény önállóan dönt a szervezetével és működésével kapcsolatos minden olyan kérdésben, amelyet jogszabály nem utal más hatáskörbe. Az Intézmény feladata elkészíteni a jogszabályoknak megfelelő szabályzatait, gondoskodni azok folyamatos aktualizálásáról (karbantartásáról), ezt a feladatát e fejezetben megfogalmazottak szerint hajtja végre.
3. Az Intézmény a Hivatal megfelelő szabályzatait átveheti/átveszi az intézményi sajátosságok figyelembevételével.
4. Módosítás nélkül alkalmazandó vagy intézményi sajátosságokkal kiegészíthető szabályzatok:
  - o Számvitel politika,
  - o Eszközök és források értékelési szabályzata,
  - o Számlatükör,
  - o Számlarend,
  - o Leltárkészítési és leltározási szabályzat,
  - o Felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének szabályzata,

- Pénzkezelési szabályzat,
  - A pénzgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségvállalás, ellenjegyzés, utalványozás érvényesítés és teljesítésigazolás hatásköri rendje – a gazdálkodási szabályzat,
  - Önköltség-számítási és árképzési szabályzat,
  - Kiküldetési szabályzat,
  - Reprezentációs szabályzat,
  - Gépjárművek igénybevételeinek és használatának szabályzata,
  - Beszerzési szabályzat,
  - Készletnyilvántartás szabályzata.
5. Minden más, az Intézmény működésével kapcsolatos szabályzatot az Intézmény maga készíti el és hagy jóvá.
  6. Az Intézmény a jogszabályi változásokat folyamatosan átvezeti a szabályzatain. Amennyiben a Hivatal szabályzatát vette át, úgy csak a módosításokat, illetve az általa beépített kivételeket kell figyelemmel kísérnie, és a szükséges módosítást végrehajtania, illetve javasolnia.
  7. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjének irányításával tárgyévi költségvetése ismeretében elkészített önköltség-számítását és árképzését évente köteles felülvizsgálni, módosítani.
  8. A Hivatal elkészíti a jogszabályokban előírt számviteli szabályzatokat. Az egyes szabályzat-tervezeteket észrevételezésre e-mailben megküldi az Intézménynek, akinek erre 10 munkanap áll rendelkezésére. Az e-mailben érkezett észrevételeket – a jogszabályi lehetőségekkel összhangban – a Hivatal a szabályzat-tervezetben átvezeti.
  9. Az illetékes személy jóváhagyása után – az önálló Intézményre vonatkozóan – a Hivatal hatályba lépteti a szabályzatot, melyet az Intézmény vezetője „kiad”.
  10. A Hivatal biztosítja az általa kibocsátott szabályzatok törvényi előírásoknak való megfelelést, a folyamatos aktualizálást, és az aktualizált szabályzatok megküldését az Intézménynek.

## **XVII. BELSŐ ELLENŐRZÉS, KÜLSŐ ELLENŐRZÉSEK**

1. Az Intézménynél függetlenített belső ellenőri szervezet nem került kialakításra. A fenntartó belső ellenőre látja el az Intézmény függetlenített belső ellenőrzését.
2. Az Intézmény vezetője szorosan együttműködik a jelen munkamegosztási megállapodásban részletezett, Hivatalt érintő feladatokkal kapcsolatos területekre vonatkozóan a Hivatal pénzügyi vezetőjével – közösen egyeztetett, az Intézmény által jóváhagyott intézkedési tervet hajtják végre – a belső ellenőrzés által feltárt hiányosságok, hibák, szabálytalanságok megszüntetésére. A fenntartói ellenőrzések megállapításai alapján készített intézkedési tervet a Hivatal és Intézmény együttesen állítja össze, és az Intézmény küldi meg a fenntartónak.
3. Külső ellenőrzések esetében Felek megállapodhatnak, hogy mely szervezet részéről lesz a fő kapcsolattartó megadva, mely minden esetben függ az ellenőrzés tárgyától, területétől. Alapvetően a könyvelési, pénzügyi bizonylatokat érintő ellenőrzések esetén javasolt a Hivatal részéről a kapcsolattartó kijelölése.

## **XVIII. PÁLYÁZATOK**

1. Az Intézmény feladata a pályázati kiírás kiválasztásán és a konkrét pályázat elkészítésén túlmenően a benyújtandó pályázattal kapcsolatos szakhatósági hozzájárulások beszerzése, majd – amennyiben szükséges pénzügyi ellenjegyzést és fenntartói jóváhagyást követően – a pályázat beadása.
2. Az Intézmény a támogatási szerződést ellenjegyzésre megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének, majd a minden fél általi aláírást követően egy eredeti példányt a Hivatalnak átad és az irattárazza. A könyvelésben történő elkülönítés alapfeltétele, hogy az Intézmény a gazdasági események bizonylatainál (szerződés, megrendelő, számla stb.) jelezze, hogy azok mely pályázathoz kapcsolódnak. Így teremt lehetőséget arra, hogy a bizonylatok rögzítésekor a Hivatal nyilvántartásaiban elkülönítse a pályázatok bevételeit és kiadásait. A részletező-kódokat a Hivatal képezi egyeztetve az Intézménnyel.
3. Az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségét kérve) feladata a pályázatok elszámolása a megadott határidőre, az elszámolásból egy példányt a Hivatalnak átad (az elkülönített nyilvántartás, részletező kódok ellenőrzése céljából).

## **XIX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1. Felek megállapodnak abban, hogy gazdálkodási tevékenységük, működésük során a vonatkozó jogszabályok alapján, jelen megállapodás szerint járnak el. Kijelentik, hogy a gazdálkodásukkal összefüggő jogszabályokban meghatározott általános felelősségi szabályokat ismerik, azokat betartják, és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben rögzített feladatok és határidők betartásáért felelősséggel tartoznak.
2. Megállapodnak abban is, hogy az Intézmény saját rendelkezési jogkörébe tartozó előirányzatok felhasználásakor a beszerzett termék, vagy szolgáltatás igénybevételének gazdaságosságáért és minőségéért az Intézményt terheli a felelősség.
3. Felek törekszenek a teljes körű együttműködésre, eljárásuk során kölcsönös értesítési és tájékoztatási kötelezettséget vállalnak, függetlenül attól, hogy az adott kérdésre vonatkozóan jelen megállapodás tartalmaz-e külön eljárási szabályt vagy sem. Továbbá megállapodnak abban is, hogy tartózkodnak az egymás jó hírnevét, szakmai, vagy gazdálkodási tevékenységét sértő megnyilvánulásoktól, illetve esetleges vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik.
4. A munkamegosztási megállapodás aláírói intézményük képviselőjében az egységes eljárás alkalmazása érdekében kölcsönös írásbeli értesítési kötelezettséget vállalnak a tudomásukra jutó és jelen megállapodás egyes pontjait érintő jogszabály-változásokról. Megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződésben nem szereplő egyes részletes eljárási szabályok meghatározásánál a jogszabályi és a saját szabályzataik előírásait veszik alapul. Minden itt nem szabályozott kérdést az intézmények szabályzataiban részletesen rögzíteni kell.

Szentendre, 2022. január ...

.....  
dr. Schramm Gábor  
jegyző

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

.....  
Jámbor Ferenc  
igazgató

Szentendrei Rendészeti Igazgatóság

.....  
Fülöp Zsolt  
polgármester  
Szentendre Város Önkormányzat

## MUNKAMEGOSZTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15395361-2-13, képviseli: dr. Schramm Gábor, jegyző) mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: **Hivatal**),

másrészről

**Szentendre Városi Óvodák** (székhelye: 2000 Szentendre, Pannónia u. 5. adószám: 16793215-2-13 képviseli: Hajnal Szilvia, mint gazdasági szervezettel nem rendelkező, előirányzatai felett teljes jogkörrel rendelkező, önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv (a továbbiakban: **Intézmény**),

együttesen Felek között az alábbiak szerint:

*A Szerződő felek az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.), illetve az annak végrehajtására szolgáló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) rendelkezésének megfelelően a közöttük létrejövő munkamegosztást, a felelősségvállalás rendjét és az együttműködésük szabályait rögzíteni kötelesek, figyelembe véve a Szentendre Város Önkormányzat (a továbbiakban: Fenntartó) által hozott rendeleteket és határozatokat.*

A szerződő Felek önkormányzati költségvetési szervek, ezért feladataik, és az érdekkörükbe tartozó tevékenység ellátása a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között történik akkor is, ha az esetleges jogszabály-módosítás vagy változás e megállapodásban nem kerültek átvezetésre.

### I. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI

1. A Felek együttműködésének célja a hatékony, szakszerű és ésszerűen takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeinek megteremtése és biztosítása.
2. Az együttműködés nem csorbíthatja a Felek gazdálkodási és szakmai döntéshozatali rendszerét, önálló jogi személyiségét és felelősségét.
3. A Hivatal pénzügyi-gazdasági-ügyviteli szervezete útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételeit.
4. A Hivatal pénzügyi vezetője az Intézmény gazdasági vezetője is, aki közvetlenül vezeti és ellenőrzi a gazdasági szervezetet, az Intézmény más szervezeti egységéhez beosztott, továbbá az önálló intézmény által foglalkoztatott pénzügyi-gazdasági feladatok ellátásáért felelős alkalmazottnak iránymutatást ad, ellenőrzi azok betartását továbbá gazdasági intézkedéseket hoz, pénzügyi ellenjegyzési jogot gyakorol az Intézmény előirányzatai felett.
5. A Felek költségvetési gazdálkodásának ügyvitele az ASP Gazdálkodási szakrendszer alkalmazásával történik. Az intézmények az ASP Gazdálkodási szakrendszerén belül elkülönítésre kerülnek, így az Intézmény gazdálkodási adatai a gazdálkodás bármelyik fázisában önállóan kimutathatóak.
6. A Hivatal által feldolgozott könyvelési adatokról az Intézmény az ASP lekérdező rendszeréből szerezhet információt. Az előirányzatok alakulását az Intézmény nyomon követheti, ellenőrizheti az ASP kimutatásai, lekérdezései segítségével.
7. A kötelezettségvállalási jogkört az Intézmény vezetője saját hatáskörében gyakorolja, teljes körű felelősséggel tartozik az Intézmény költségvetési előirányzatainak betartásáért.
8. Az adatszolgáltatások valóságáért, az adatszolgáltatási határidők pontos betartásáért az Intézmény vezetője a felelős, az adatszolgáltatásokhoz kapcsolódó, Hivatalt érintő pénzügyi információszolgáltatások tekintetében pedig a Hivatal pénzügyi vezetője a felelős.
9. Az Intézménynek a feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon kell gondoskodnia, hogy e megállapodásban foglaltak be nem tartása esetén a Fenntartó az előirányzatok feletti rendelkezési jogosultságot visszavonhatja, korlátozhatja, továbbá elrendelheti a munkamegosztási megállapodás módosítását.
10. A Hivatal és az Intézmény között az adattovábbítás, tájékoztatás, írásban, e-mailben vagy elektronikus adathordozón történik. Az érintett időszakban hatályos kötelezettséggel vagy jogosultsággal bíró hivatalos

iratok, bizonylatok, szerződések vagy az ezt helyettesítő okmányok eredeti, vagy hiteles aláírással és bélyegzővel ellátott egy példányát a Hivatalnál is el kell helyezni.

11. A kötelezettségvállalások (szerződések, megállapodások, megrendelések) ellenjegyzésére a kötelezettségvállalás, érvényesítés, utalványozás és ellenjegyzés hatásköri rendjéről szóló mindenkori hatályos – jelen munkamegosztási megállapodás megkötésekor a 19/2021. (XII. 20.) számú – jegyzői utasításban foglaltak az irányadók.
12. A Felek a saját működésüket, illetve ezt a megállapodást érintő dolgokról, az esetleges jogszabályváltozásokról stb. haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni.
13. Az alábbi pontokban részletezett eljárásmodok, hatáskörök, megosztott feladatok, valamint az esetlegesen le nem szabályozott, a működés során felmerülő feladatellátás során alapelvnek tekintendő, hogy a banki utalások és a főpénztári ki- és befizetések teljesítése, mindezek és a pénzforgalom nélküli tételek kontírozása, könyvelése, a KGR-K11-ben történő adatszolgáltatások biztosítása, NAV bevallások, online számlaadat-szolgáltatások teljesítése, továbbá az érvényesítést, pénzügyi ellenjegyzést érintő feladatok tartoznak a Hivatal hatáskörébe. A nem szabályozott esetlegesen felmerülő egyéb esetekben feleknek szükséges egyeztetni a feladat elvégzésének hatáskörét illetően.

## **II. A KÖLTSÉGVETÉS TERVEZÉSE**

1. Az Intézmény a Hivatallal együttműködve állítja össze a következő év tervezett bevételi és kiadási előirányzatait.
2. E feladat elvégzéséhez az Intézmény az alábbi adatokat szolgáltatja:
  - o Az Intézmény adatot szolgáltat az alap- és vállalkozási tevékenysége bevételei és kiadási tervezéséhez.
  - o Az Intézmény tájékoztatást ad a következő költségvetési évet érintő jogszabályi és szervezetet érintő személyi (pl. jubileumi jutalom, dologi stb.) változásokról.
  - o A fenntartó Önkormányzat által megadott formában állítja össze a tervezetet és küldi meg a Hivatalnak.
  - o A Hivatal felügyeli a tervezet elkészítését, felülvizsgálja és ellenőrzi a tervezetet az Önkormányzatnak történő továbbítás előtt, az Intézménnyel egyeztet az esetleges kérdéseket illetően.
3. A Hivatal és az Intézmény az adatszolgáltatást alátámasztó információkat, számításokat egymás rendelkezésére bocsátják.
4. Az Intézmény elkészíti költségvetése szöveges indoklását, amely tételesen tartalmazza az adott költségvetési előirányzat összegének számítási módját és indoklását. A szöveges értékelésben ki kell mutatni valamennyi tevékenységre vonatkozóan a tervezett előirányzatokat.
5. A Hivatal – a Fenntartó által meghatározott szempontok, keretszámok figyelembevételével elkészített – elemi költségvetés alapján a jogszabályokban előírt formában és tartalommal készíti el a költségvetési űrlapokat, és rögzíti az államháztartási számviteli kormányrendelet által meghatározott módon és időpontban a kijelölt elektronikus felületen.

## **III. FELADATOK MEGOSZTÁSA**

1. Az intézményhez beérkező számla teljesülésének szakmai-teljesítés igazolását követően a számlát eljuttatja a Hivatalnak az ASP-ben történő rögzítésre. A Hivatal a számlát utalványozásra előkészíti, majd a banki utalást előkészíti, pénztári bizonylatok esetén pedig (a készpénzforgalom nagyságának figyelembevételével) azokat hetente, maximum havonta továbbítja a Hivatalnak.
2. Az Intézmény az általa nyújtott szolgáltatásokról számlát bocsát ki a saját adószámával saját számlatömbben, vagy az Intézmény által használt étkezési díjak, illetve gondozási díjak beszedésére alkalmas számlázó programban. A NAV online számla-adatszolgáltatás számlázó programból automatikusan megtörténik. A kézi számlák NAV online számlaadat-szolgáltatását a Hivatal végzi az Intézmény által megküldött számlamásolatok alapján.
3. Az Intézmény köteles a részére elérhetővé tett költségvetési jelentést tételesen ellenőrizni, az előirányzatok felhasználásának mértékét figyelemmel kísérni. Az analitikus nyilvántartás adataiba az Intézmény ezen jogosultságokkal rendelkező dolgozója bármikor betekinthez, ellenőrizheti az ott nyilvántartott adatok helyességét.



4. Amennyiben az Intézmény a részére szolgáltatott, illetve elérhetővé tett adatokban az alapbizonylatokhoz képest eltérést észlel, arról írásban tájékoztatja a Hivatal pénzügyi irodáját az eltérés rendezése érdekében.
5. A Hivatal a jóváhagyott elemi költségvetés előirányzatait kontírozza, és könyveli.
6. A Hivatal a hozzá papíralapú dokumentum formájában is beérkező előzetes kötelezettségvállalásokat (így például: megrendelés, szerződés, megállapodás, határozat stb.) a pénzügyi ellenjegyzés céljából tartalmi, alaki és formai szempontból ellenőrzi, majd ellenjegyzi.
7. A Hivatal és az Intézmény a költségvetés teljesítési adatai alapján elemzi, szükség esetén a költségvetési forrásaihoz igazítja a gazdálkodási tevékenységét.
8. A Hivatal vezeti és folyamatosan ellenőrzi a könyveléshez kapcsolódó analitikákat. A Hivatal a hozzá papíralapú, teljesítés igazolással ellátott bizonylat (számla) formájában beérkező – a pénzügyi ellenjegyzett kötelezettségvállaláshoz csatolt – kifizetési igényeket tartalmilag, alakilag és formailag ellenőrzi. Amennyiben minden jogszabályi feltétel teljesül, a Hivatal elvégzi az esetlegesen szükséges pénzügyi ellenjegyzői feladatokat, érvényesítést és amennyiben az utalványozás is megtörténik, teljesíti a Hivatalhoz rendelt banki terminálon keresztül az átutalásokat. Ha bármilyen feltétel nem teljesül, akkor a hiányzó adatok pótlására felkéri az Intézményt.
9. A honlapon közzéteendő gazdasági adatokra vonatkozó adatszolgáltatások közül a beszámolóra, költségvetésre vonatkozó adatokat a Hivatal biztosítja, a szerződésekre vonatkozó adatszolgáltatást a Hivatal készíti elő, az Intézmény annak ellenőrzése után véglegesíti az elkészült listát, a munkaügyi adatokra vonatkozó információszolgáltatást az Intézmény készíti el. A megfelelő információk, adatok honlapon, határidőben történő elhelyezésért az Intézmény a felelős.

#### **IV. ELŐIRÁNYZAT-MÓDOSÍTÁS, ÁTCSOPORTOSÍTÁS**

1. Az Intézmény alapító okirata értelmében minden előirányzata felett teljes jogkörrel rendelkezik. Az Intézmény a költségvetésben jóváhagyott előirányzatokon belül köteles gazdálkodni.
2. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjével egyeztetett költségvetési jelentés alapján elemzi, szükség esetén a forrásaihoz igazítja gazdálkodási tevékenységét, illetve előirányzat módosítást kezdeményez, amelyről a Hivatal tájékoztatja a Fenntartót.
3. A költségvetés módosítások kezdeményezése és az átcsoportosítások engedélyeztetése a belső szabályzatok alapján történik, pénzügyi ellenjegyzés és intézményvezetői jóváhagyást követően.
4. Amennyiben a Hivatal vagy az Intézmény gazdálkodása során pótelőirányzat válik szükségessé, a kérelmet a költségvetés végrehajtási szabályairól szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően kell a Hivatalnak, és az Intézménynek közösen elkészíteni, majd megküldeni a Fenntartónak.
5. A Fenntartói előirányzat-módosítást a fenntartó értesítése alapján a Hivatal a könyvelésen átvezeti.

#### **V. PÉNZ- ÉS BANKSZÁMLAKEZELÉS**

1. Az Intézmény önálló bankszámlával rendelkezik, a banki pénzforgalommal kapcsolatos feladatokat kizárólag a Hivatal bonyolítja le. A bankszámlákhoz kapcsolódó adminisztrációs levelezéseket (aláírók, számfejtők, rögzítők, megszüntetések) az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségével) végzi. Az átutalások teljesítése a Hivatalhoz rendelt, de az Intézmény banki terminálján keresztül történik.
2. Az Intézmény a bankszámlához kapcsolódóan házipénztárt működtet. Házipénztárát a Hivatalban vezetik.
3. Az Intézmény ellátmányt kezel. A pénzkezeléssel megbízott Intézményi munkatárs a bevételekről és kiadásokról nyilvántartást vezet.
4. A készpénzes forgalom bizonylatolására a vonatkozó pénzkezelési szabályzatban meghatározott nyomtatványok alkalmazandók.
5. A készpénzmozgások szabályszerűségéért az Intézmény vezetője a felelős, és gondoskodik a készpénz (kapott ellátmány, saját bevétel) biztonságos tárolásáról.
6. A készpénzes forgalom lebonyolításából adódó kiadásokat az Intézmény gazdasági ügyintézője - akadályoztatása esetén az Intézmény vezetője által írásban megbízott személy - köteles lehetőleg két hetente, de legalább havonta egyszer a Hivatal által meghatározott időpontban, de legkésőbb tárgyhat követő hó 05. napjáig - a bizonylatokkal elszámolni az alábbiak szerint:
  - Az ASP-ben a pénztár forgalmát a Hivatal munkatársai kezelik, pénztárbizonylat csak a Hivatalban az ASP-ből állítható ki.

- Az Intézmény az elszámolást az alapbizonylatokkal (ASP-ben érkeztetett számla, megrendelő, szerződés, elszámolólap stb.) teljesíti.
  - A bizonylatokat a Hivatal látja el az ASP-ből előállított, már kontírozott utalványlappal.
7. Az Intézmény ellátmányt kezel. Pénztárát a Hivatal vezeti. Amennyiben a napi pénztárzárlat után tartható készpénz meghaladja a Pénzkezelési Szabályzatban meghatározott mértéket, akkor az ott meghatározott időn belül a készpénzt a bankszámlára kell befizetni. Bevételeit közvetlenül a bankszámlára fizeti be a Pénzkezelési szabályzat szerinti összeghatár figyelembevételével.
  8. A Hivatal által teljesített banki átutalások bizonylatai az átutalás teljesítésétől a Hivatalban vannak. A folyamatos feldolgozásuk ott történik és az átutalt alaplokumentumok alapján a könyvelést a Hivatal végzi.
  9. A jóváhagyott intézményi költségvetésben meghatározott költségvetési támogatás az Intézmény költségvetési elszámolási számlájára érkezik.
  10. Az Intézmény alszámlái tekintetében a 7. pont szerinti az eljárás rendje.

## **VI. BEVÉTELEK BESZEDÉSE ÉS ELSZÁMOLÁSA**

Az Intézmény önállóan, saját felelősségére végzi a bevételek beszédését és nyilvántartását.

## **VII. SZÁMVITELI FELADATOK, NYILVÁNTARTÁSOK**

1. Az Intézmény a dátumbélyegzővel érkeztetett és iktatott beérkező számláit, a hatályos rendelkezéseknek megfelelően felszereli, a konkrét kötelezettségvállaláshoz rendeli és kontírozatlan utalványrendeletet készít, majd kontírozásra és pénzügyi teljesítésre, amennyiben lehetősége van rá a fizetési határidő lejárta előtt legalább 5 munkanappal megküldi a Hivatalnak, aki a végleges, kontírozott utalványrendeletet elkészíti aláírásra.
2. Az Intézmény a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - az Intézménynél a foglalkoztatotti létszámhoz kapcsolódó bérkeret tételes kimutatása,
  - helyettesítések nyilvántartása, a munkából való távolmaradás nyilvántartása
  - szabadság-nyilvántartás,
  - vevői analitika nyilvántartása
  - helyiségbérletek analitikus nyilvántartása,
  - egyedi raktári nyilvántartás,
  - készletnyilvántartás,
  - szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, elszámolása a gazdálkodáson kívül eső körben
  - (köz)beszerzési eljárások és azok dokumentációjának nyilvántartása
  - pályázati támogatások elszámolása és nyilvántartása,
  - a fizetési előlegek nyilvántartása,
  - egyedi céltámogatások
  - a nagy értékű tárgyi eszközök állományba vételi bizonylatát kiállítja, a számviteli politikában meghatározott módon való leltározást, selejtezést biztosítja.
3. A Hivatal a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - Az ASP rendszerben a szállítói analitikát
  - kis értékű tárgyi eszközök, berendezések/felszerelések nyilvántartása,
  - immateriális javak,
  - nagy értékű tárgyi eszközök, földterület, telkek, épületek, építmények, gépek berendezések, felszerelések, járművek,
  - befektetett pénzügyi eszközök,
  - üzemeltetésre, kezelésre átadott, koncessziós eszközök,
  - a meghatározott célra átvett pénzeszközök elszámolása és nyilvántartása,
  - a kötött felhasználású támogatások felhasználásának nyilvántartása és elszámolása (amelyekről az év végén a támogatások elszámolásának keretében írásban tájékoztatja az Intézmény),
  - a főkönyvi könyvelés során keletkező nyilvántartások, számlakartonok,
  - előirányzat-nyilvántartás,

- szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, a gazdálkodási körön belül,
  - az ellátmány-elszámolások nyilvántartása,
  - az elszámolásra kiadott előlegek nyilvántartása,
  - egyéb, jogszabályok által meghatározott, könyvviteli rendszerben vezetendő nyilvántartások.
4. A Hivatal egyéb feladatai:
- Ellátja az Intézmény és saját szervezete könyvvezetési feladatait, vezeti a – VII.2. pontokban felsorolt analitikus nyilvántartások kivételével – a Számlarendnek megfelelő valamennyi analitikus nyilvántartást.
  - A Hivatal könyveli az ASP-ben az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek mennyiségében és értékében bekövetkezett változásait az Intézmény bizonylatai, analitikus nyilvántartásai, adatszolgáltatása alapján.

## **VIII. MUNKAERŐ- ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény a létszám-és személyi juttatás előirányzattal önállóan gazdálkodik, felelős a felhasználás alakulásáért, figyelemmel kíséri az engedélyezett álláshelyek betöltését, a havi illetménykeret-lekötésének alakulását stb.
2. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elvégzi a munkáltatói jogkör gyakorlásával együtt járó feladatokat. Az Intézmény rendelkezik a KIRA programmal, így a munkaügyi modulból elkészíti és kiadja a foglalkoztatotti jogviszony létesítésével, módosításával, illetve megszüntetésével (megszűnésével) kapcsolatos okmányokat, a munkavállaló, a munkáltató és a pénzügyi ellenjegyzői feladatokat ellátó által aláírt okmányokat megküldi a MÁK-nak elektronikusan, és ha az előírás szerint szükséges, akkor papíralapon is.
3. Az Intézmény a bérjellegű, nem rendszeres, eseti kifizetéseket (megbízási szerződés alapján végzett munka ellenértéke, túlóradíj, jubileumi jutalom stb.) számfejtí és a mellékletekkel felszerelt megbízási szerződést, egyéb alpbizonylatot stb. továbbítja a Hivatal részére. A szakmai teljesítést igazolja, feltünteti a kifizetés pontos jogcímét és esetleg a terhelendő előirányzatot. A nem rendszeres kifizetések esetén is szükséges a dokumentumok pénzügyi ellenjegyzéssel, kötelezettségvállalással történő ellátása.
4. Az Intézmény a MÁK-nak jelenti – a MÁK által megadott határidőig - a munkából való távolmaradást (betegszabadság, GYED, GYES, táppénzes ellátások), valamint a túlórákat, a helyettesítést és a szabadság feladást.
5. A Hivatal feladata a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetésről készült bérjegyzékek, a kifizetési jegyzékek, valamint a könyvelési bizonylatok egyeztetése, ellenőrzése, kontírozása. A téves számfejtés vagy kifizetés, elmaradt feladás a számfejtés alapjául szolgáló hiányos/téves bizonylatokból eredő tévedés az Intézmény felelőssége. A bérjellegű, ún. nem rendszeres kifizetésekről az Intézmény gondoskodik a nettó összeg a jogosult, az esetleges egyéb levonások összegének pedig a kedvezményezett bankszámlájára történő átutalásának előkészítéséről.
6. A Hivatal végzi az Intézmény bérkönyvelését az ASP rendszerben.
7. A Hivatal havonta ellenőrzi a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetési jegyzékek és könyvelési bizonylatok intézményenkénti egyezőségét.

## **IX. SELEJTEZÉS – LETÁROZÁS**

1. A Hivatal elkészíti a számviteli politikát, a felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének és a leltárkészítési és leltározási szabályzatát. Az Intézmény ugyanezen átvett szabályzatok alapján elvégzi eszközei, berendezés/felszereléseinek selejtezését, leltározását, feleslegessé vált tárgyak hasznosítását.
2. A Hivatal az Intézménnyel együttműködve, egyeztetve elkészíti az Intézmény mérlegének alátámasztásához a leltározási ütemtervét, kijelöli a leltározási bizottságot.
3. Az Intézmény a szabályzatban meghatározottak szerint elvégzett helyszíni leltározást követően megállapítja a leltárkülönbözetet, a felelősöket nyilatkoztatja a leltár kiértékelése alapján, – amennyiben szükséges – elvégzi az eltérés vizsgálatot és erről tájékoztatja az Intézmény vezetőjét, aki a felelősség megállapítására vonatkozóan eljárást folytathat le és – szükség esetén – felelősségre vonást alkalmazhat.
4. A Hivatal gondoskodik a leltárbizonylatok, iratok megfelelő példányainak őrzéséről, kezeléséről a mérleg alátámasztásához.

5. Az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek állományváltozásait az analitikus nyilvántartásban az azt vezető Intézmény köteles rögzíteni és erről negyedévente a Hivatalt a főkönyvben történő rögzítés céljából tájékoztatni köteles tárgynegyedévet követő hó 5. napjáig.

## **X. ADATSZOLGÁLTATÁS, BESZÁMOLÁS**

1. A Hivatal az éves beszámoló, a költségvetés elkészítéséhez, valamint az év közben felmerülő egyéb, az Intézményt érintő, egységes felmérések, jelentések, döntési javaslatok elkészítéséhez a MÁK és/vagy a Fenntartó által meghatározott adattartalommal és formában adatszolgáltatást teljesít, ha szükséges a Intézménnyel együttműködve.
2. Az Intézmény készíti el a beszámolókhöz a szöveges értékelést. Az Intézmény feladatellátása általános szakmai, számszaki értékelését megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének.
3. Az Intézmény tárgyévet követő év, a Magyar Államkincstár által megállapított határidőig elkészíti az állami normatív támogatások elszámolását, a Hivatal áttekinti, ellenőrzi és ha szükséges javításokat végeznek együttesen az Intézménnyel együttműködve (COFOG, részletező javítások, pontosítások stb.). Ezt követően küldi meg az Intézmény a végleges elszámolást a Hivatalnak és a Fenntartónak.
4. A Hivatal a jogszabályokban előírt határidőre és adattartalommal elkészíti az Intézmény évközi és éves beszámolóját (KGR-K11) és ezek alátámasztó dokumentációit (leltárak egyéb kalkulációk, számítások).
5. A Hivatal az előírt határidőre elkészíti a költségvetési jelentéseket, mérlegjelentéseket.
6. A jóváhagyott költségvetésről, annak módosításáról, a zárszámadásról, azon belül a jóváhagyott maradványról a Képviselő-testületi rendelet Szentendre Város honlapján megtalálható, azokat az Intézmény és a Hivatal is eléri, így az intézményeknek egymás felé tájékoztatási kötelezettsége nem áll fenn.
7. Az Intézmény teljesíti a jogszabályban előírt adattartalommal, formában és határidőre:
  - o rehabilitációs hozzájárulás elszámolását, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésére,
  - o egyéb, az intézményi vagyon működtetésével kapcsolatos adatszolgáltatásokat,
  - o egyéb a Fenntartó által kért adatokat.
8. A negyedéves és éves beruházási statisztikai jelentést a Hivatal készíti el és teljesíti a KSH felé.
9. A Hivatal készíti el
  - o az általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallást, valamint minden olyan, könyvviteli rendszerből előállítható adatszolgáltatást, melyet a NAV felé, ügyfélkapun keresztül kell teljesíteni. A bevallásokhoz, Intézménytől szükséges információkat a Hivatal rendelkezésére kell bocsátani (pl. adó 1% elszámolás).
  - o cégautó elszámolást, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésre,

## **XI. ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

(A jelen szerződésben használt kötelezettségvállalás, szakmai teljesítésigazolás, érvényesítés, utalványozás és pénzügyi ellenjegyzés kifejezéseket a mindenkor hatályos Áht. és Ávr. rendelkezéseinek megfelelően kell értelmezni.)

1. Kötelezettséget vállalni az alapító okiratban meghatározott feladatok hatékony és célszerű ellátására, pénzügyi ellenjegyzés után, a pénzügyi teljesítés esedékességét megelőzően és csak írásban lehet. A kötelezettségvállalás a kötelezettségvállaló által a kötelezettségvállalás alapidokumentumának a vonatkozó szabályzatnak megfelelő bélyegző használata mellett történő eredeti aláírásával keletkezik.
2. Az Intézmény feladata a kötelezettségvállalásokhoz az átláthatósági nyilatkozatok beszerzése, és a pénzügyi ellenjegyzésre előkészített kötelezettségvállaláshoz történő csatolása az aláírások előtt. A beszerzéseket az Intézmény mindenkor hatályos, kiadott beszerzési szabályzata szerint kell előkészíteni, az abban foglalt szükséges mellékletek, dokumentumok kötelezettségvállalási dokumentumokhoz történő csatolása még az aláírások megtörténte előtt, azok alátámasztásához a Intézmény feladata (pl. árajánlat(ok), jegyzőkönyv a bírálatról stb.).
3. Kötelezettségvállalásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.
4. Kötelezettségvállalásnak minősül különösen

- foglalkoztatotti jogviszonyt létesítő, módosító, megszüntető nyilatkozat, okirat,
  - megbízás, keretmegállapodás,
  - megrendelés,
  - szállítási és egyéb szolgáltatási szerződés,
  - bérleti szerződés, továbbá
  - minden olyan kötelezvény, bizonylat, amelyből fizetési, szolgáltatási vagy egyéb gazdasági kihatású kötelezettség származik.
5. Az írásban vállalt kötelezettségvállalás alapidokumentumai lehetnek különösen:
    - munkaszerződés,
    - szerződés,
    - határozat,
    - megállapodás,
    - megrendelés,
    - pályázati úton odaítélt támogatásról szóló döntés aláírt dokumentuma,
    - támogatói okirat stb.
  6. Az Intézmény és a Hivatal együtt elkészíti az érvényesítésre, pénzügyi ellenjegyzésre, a kötelezettségvállalásra, az utalványozásra és a szakmai teljesítésigazolásokra jogosultak névsorát, aláírás-mintáját és a jogosultság körét és mértékét, és a későbbiekben biztosítja ezek naprakészségét.
  7. Az Intézménynek a kötelezettségvállalás előtt meg kell győződni arról, hogy a jóváhagyott költségvetés fel nem használt és le nem kötött jogcím szerinti előirányzata biztosítja-e a fedezetet (keretfigyelés). A kötelezettségvállalásnak előirányzat-felhasználási terven kell alapulnia, és az Intézmény kötelezettségvállalásaival összhangban köteles biztosítani, hogy a szükséges költségvetési és saját forrásai a jogcím szerinti előirányzatnak megfelelően rendelkezésre álljon.
  8. A Hivatal pénzügyi ellenjegyzőjének meg kell győződnie arról, hogy a szabad előirányzat rendelkezésre áll, a tervezett kifizetési időpontokban a pénzügyi fedezet biztosított és a kötelezettségvállalás nem sérti a gazdálkodásra vonatkozó szabályokat.
  9. A Hivatal arra felhatalmazott dolgozójának joga a jogszabályi feltételek fennállása esetén az Intézmény kötelezettségvállalásai alapján a kifizetés előtti érvényesítés.
  10. Az érvényesítő a kiadás teljesítésének és a bevétel beszedésének elrendelése előtt okmányok alapján ellenőrzi azok összecszerúségét, a fedezet meglétét és azt, hogy az előírt alaki követelményeket - így különösen az Áht., az államháztartási számviteli kormányrendelet, a 368/2011 Korm. rendelet és a belső szabályzatban foglaltakat betartották-e.
  11. Szakmai teljesítés igazolásra és az utalványozásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.

## **XII. VAGYONKEZELÉS, VAGYONKATASZTER**

1. Az Intézmény a használatában lévő vagyon felett a fenntartó által meghatározottak szerint rendelkezik. Ennek értelmében Intézmény a rendelkezésére bocsátott vagyontárgyat használja és jogosult a hasznok szedésére.
2. Az Intézmény köteles gondoskodni:
  - a kezelésébe átadott vagyontárgy értékének megőrzéséről, ennek keretében viseli a vagyontárgy fenntartásával, felújításával, karbantartásával, őrzésével kapcsolatos terheket és közterheket a költségvetésében jóváhagyott keretek alapján,
  - a kezelésében lévő, de birtokából kikerült (pl. bérbe adott-, ideiglenesen átadott eszközök) vagyon használatának, hasznosításának ellenőrzéséről.
3. Az Intézmény vezetője felelős az Intézmény használatába adott vagyon rendeltetésszerű használatáért annak érdekében, hogy az alapító okiratban előírt tevékenységeit a jogszabályi előírásoknak megfelelően lássa el.
4. Az Intézmény a Hivatallal együtt köteles gondoskodni a tulajdonában, vagyonkezelésében lévő vagyontárgy nyilvántartásáról, állományváltozásának vezetéséről, a fenntartó tulajdonában lévő vagyont illetően a fenntartó felé történő bárminemű elszámolásról, adatszolgáltatásról.
5. Az Intézmény és a Hivatala feladata az adatszolgáltatás a fenntartónak a vagyonkataszter adataiban történt változásokról a fenntartó által kért adatszolgáltatás megadott formájában.

### **XIII. ÜGYIRAT- ÉS BIZONYLATKEZELÉS, NYILVÁNTARTÁS**

1. Az Intézmény a vonatkozó előírásokban meghatározottak figyelembevételével, megköti az előirányzatok felhasználására, bevételek megszerzésére irányuló előzetesen pénzügyileg ellenjegyzett kötelezettségvállalásokat, és szabályszerű átadás-átvétel mellett kézbesíti a Hivatalnak a különböző jogszabályok, belső szabályzatok által meghatározott mellékletekkel felszerelve.
2. Az Intézmény megszervezi a gazdasági eseményeket eredményező ügyiratok (bizonylatok) érkeztetését és gondoskodik az ügyiratok biztonságos őrzéséről és a megfelelő titokvédelemről, illetve a vonatkozó szabályzatokban meghatározott eredeti iratok Hivatalhoz történő továbbításáról.
3. A Hivatal biztosítja az Intézmény által megküldött gazdasági eseményeket eredményező vagy rögzítő ügyiratok (szerződések, bizonylatok) érkeztetését és nyilvántartását, gondoskodik az ügyiratok felelős őrzéséről.

### **XIV. KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS**

12. Az Intézmény a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó közbeszerzései lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a vonatkozó jogszabályok és a Fenntartó által meghatározott módon végzi a pénzügyi vezetővel együttműködve.
13. Az Intézmény feladata a közbeszerzési eljárás törvényben meghatározott előkészítése, így különösen az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet-, illetve piacfelmérés, a közbeszerzés becsült értékének felmérése, a dokumentáció előkészítése, és az eljárás lebonyolítása.
14. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályok szerint és a fenntartó által meghatározott előírások alkalmazásával szerezheti be eszközeit, anyagait, szolgáltatásait.
15. Amennyiben a beszerzés nem tartozik a közbeszerzés hatálya alá, akkor az Intézmény beszerzései, szolgáltatás igénybevételei, karbantartásai, felújításai és beruházásai lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a Fenntartó által előírtak, valamint belső szabályzatai szerint végzi a Pénzügyi vezetővel együttműködve.

### **XV. ENERGIAGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény feladata
  - o gondoskodni az energiafogyasztó berendezések karbantartásáról, a meghibásodások, karbantartási, telepítési igények szolgáltató felé történő jelzése,
  - o nyilvántartja az intézményi energiafelhasználást energia fajtanként mennyiségben és értékben egyaránt.

### **XVI. SZABÁLYZATOK**

1. A megállapodó felek együttműködési és kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően gondoskodnak arról, hogy az egymás rendelkezésére bocsátott szabályzatok, utasítások és információk őrzése, kezelése a titokvédelemre vonatkozó előírásoknak megfeleljen.
2. Az Intézmény önállóan dönt a szervezetével és működésével kapcsolatos minden olyan kérdésben, amelyet jogszabály nem utal más hatáskörbe. Az Intézmény feladata elkészíteni a jogszabályoknak megfelelő szabályzatait, gondoskodni azok folyamatos aktualizálásáról (karbantartásáról), ezt a feladatát a fejezetben megfogalmazottak szerint hajtja végre.
3. Az Intézmény a Hivatal megfelelő szabályzatait átveheti/átveszi az intézményi sajátosságok figyelembevételével.
4. Módosítás nélkül alkalmazandó vagy intézményi sajátosságokkal kiegészíthető szabályzatok:
  - o Számvitel politika,
  - o Eszközök és források értékelési szabályzata,
  - o Számlatükör,
  - o Számlarend,
  - o Leltárkészítési és leltározási szabályzat,
  - o Felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének szabályzata,

- Pénzkezelési szabályzat,
  - A pénzgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségvállalás, ellenjegyzés, utalványozás érvényesítés és teljesítésigazolás hatásköri rendje – a gazdálkodási szabályzat,
  - Önköltség-számítási és árképzési szabályzat,
  - Kiküldetési szabályzat,
  - Reprezentációs szabályzat,
  - Gépjárművek igénybevételeének és használatának szabályzata,
  - Beszerzési szabályzat,
  - Készletnyilvántartás szabályzata.
5. Minden más, az Intézmény működésével kapcsolatos szabályzatot (a Hivatal közreműködését esetlegesen igénybe véve) az Intézmény maga készíti el és hagy jóvá.
  6. Az Intézmény a jogszabályi változásokat folyamatosan átvezeti a szabályzatain. Amennyiben a Hivatal szabályzatát vette át, úgy csak a módosításokat, illetve az általa beépített kivételeket kell figyelemmel kísérenie, és a szükséges módosítást végrehajtania, illetve javasolnia.
  7. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjének irányításával tárgyévi költségvetése ismeretében elkészített önköltség-számítását és árképzését évente köteles felülvizsgálni, módosítani.
  8. A Hivatal elkészíti a jogszabályokban előírt számviteli szabályzatokat. Az egyes szabályzat-tervezeteket észrevételezésre e-mailben megküldi az Intézménynek, akinek erre 10 munkanap áll rendelkezésére. Az e-mailben érkezett észrevételeket – a jogszabályi lehetőségekkel összhangban – a Hivatal a szabályzat-tervezetben átvezeti.
  9. Az illetékes személy jóváhagyása után – az önálló Intézményre vonatkozóan – a Hivatal hatályba lépteti a szabályzatot, melyet az Intézmény vezetője „kiad”.
  10. A Hivatal biztosítja az általa kibocsátott szabályzatok törvényi előírásoknak való megfelelést, a folyamatos aktualizálást, és az aktualizált szabályzatok megküldését az Intézménynek.
  11. A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata szerint a Jóléti Bizottság átruházott hatáskörében hagyja jóvá az Intézmény Szervezeti és Működési Szabályzatát, a jogszabályban előírt szabályzatokat, az Intézmény munkatervét és szakmai programját. A Hivataltól átvett szabályzatok bizottság részére történő előterjesztésről a Hivatal gondoskodik, az Intézménnyel történt egyeztetést követően.

## **XVII. BELSŐ ELLENŐRZÉS, KÜLSŐ ELLENŐRZÉSEK**

1. Az Intézménynél függetlenített belső ellenőri szervezet nem került kialakításra. A fenntartó belső ellenőre látja el az Intézmény függetlenített belső ellenőrzését.
2. Az Intézmény vezetője szorosan együttműködik a jelen munkamegosztási megállapodásban részletezett, Hivatalt érintő feladatokkal kapcsolatos területekre vonatkozóan a Hivatal pénzügyi vezetőjével – közösen egyeztetett, az Intézmény által jóváhagyott intézkedési tervet hajtanak végre – a belső ellenőrzés által feltárt hiányosságok, hibák, szabálytalanságok megszüntetésére. A fenntartói ellenőrzések megállapításai alapján készítenő intézkedési tervet a Hivatal és Intézmény együttesen állítja össze, és az Intézmény küldi meg a fenntartónak.
3. Külső ellenőrzések esetében Felek megállapodhatnak, hogy mely szervezet részéről lesz a fő kapcsolattartó megadva, mely minden esetben függ az ellenőrzés tárgyától, területétől. Alapvetően a könyvelési, pénzügyi bizonylatokat érintő ellenőrzések esetén javasolt a Hivatal részéről a kapcsolattartó kijelölése.

## **XVIII. PÁLYÁZATOK**

1. Az Intézmény feladata a pályázati kiírás kiválasztásán és a konkrét pályázat elkészítésén túlmenően a benyújtandó pályázattal kapcsolatos szakhatósági hozzájárulások beszerzése, majd – amennyiben szükséges pénzügyi ellenjegyzést és fenntartói jóváhagyást követően – a pályázat beadása.
2. Az Intézmény a támogatási szerződést ellenjegyzésre megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének, majd a minden fél általi aláírást követően egy eredeti példányt a Hivatalnak átad és az irattárazza. A könyvelésben történő elkülönítés alapfeltétele, hogy az Intézmény a gazdasági események bizonylatainál (szerződés, megrendelő, számla stb.) jelezze, hogy azok mely pályázathoz kapcsolódnak. Így terem

lehetőséget arra, hogy a bizonylatok rögzítésekor a Hivatal nyilvántartásaiban elkülönítse a pályázatok bevételeit és kiadásait. A részletező-kódokat a Hivatal képezi egyeztetve az Intézménnyel.

3. Az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségét kérve) feladata a pályázatok elszámolása a megadott határidőre, az elszámolásból egy példányt a Hivatalnak átad (az elkülönített nyilvántartás, részletező kódok ellenőrzése céljából).

## **XIX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1. Felek megállapodnak abban, hogy gazdálkodási tevékenységük, működésük során a vonatkozó jogszabályok alapján, jelen megállapodás szerint járnak el. Kijelentik, hogy a gazdálkodásukkal összefüggő jogszabályokban meghatározott általános felelősségi szabályokat ismerik, azokat betartják, és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben rögzített feladatok és határidők betartásáért felelősséggel tartoznak.
2. Megállapodnak abban is, hogy az Intézmény saját rendelkezési jogkörébe tartozó előirányzatok felhasználásakor a beszerzett termék, vagy szolgáltatás igénybevételének gazdaságosságáért és minőségéért az Intézményt terheli a felelősség.
3. Felek törekszenek a teljes körű együttműködésre, eljárásuk során kölcsönös értesítési és tájékoztatási kötelezettséget vállalnak, függetlenül attól, hogy az adott kérdésre vonatkozóan jelen megállapodás tartalmaz-e külön eljárási szabályt vagy sem. Továbbá megállapodnak abban is, hogy tartózkodnak az egymás jó hírnevét, szakmai, vagy gazdálkodási tevékenységét sértő megnyilvánulásoktól, illetve esetleges vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik.
4. A munkamegosztási megállapodás aláírói intézményük képviselőjében az egységes eljárás alkalmazása érdekében kölcsönös írásbeli értesítési kötelezettséget vállalnak a tudomásukra jutó és jelen megállapodás egyes pontjait érintő jogszabály-változásokról. Megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződésben nem szereplő egyes részletes eljárási szabályok meghatározásánál a jogszabályi és a saját szabályzataik előírásait veszik alapul. Minden itt nem szabályozott kérdést az intézmények szabályzataiban részletesen rögzíteni kell.

Szentendre, 2022. január ...

.....  
dr. Schramm Gábor  
jegyző  
Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

.....  
Hajnal Szilvia  
intézményvezető  
Szentendre Városi Óvodák

.....  
Fülöp Zsolt  
polgármester  
Szentendre Város Önkormányzat



## MUNKAMEGOSZTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15395361-2-13, képviseli: dr. Schramm Gábor, jegyző) mint gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szerv (a továbbiakban: **Hivatal**),

másrészről

**Gondozási Központ Szentendre** (székhely: 2000 Szentendre, Sztaravodai út 2. adószám: 15775285-1-13, képviseli: Kecskésné Sipos Andrea, mint gazdasági szervezettel nem rendelkező, előirányzatai felett teljes jogkörrel rendelkező, önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv (a továbbiakban: **Intézmény**),

együttesen Felek között az alábbiak szerint:

*A Szerződő felek az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.), illetve az annak végrehajtására szolgáló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) rendelkezésének megfelelően a közöttük létrejövő munkamegosztást, a felelősségvállalás rendjét és az együttműködésük szabályait rögzíteni kötelesek, figyelembe véve a Szentendre Város Önkormányzat (a továbbiakban: Fenntartó) által hozott rendeleteket és határozatokat.*

A szerződő Felek önkormányzati költségvetési szervek, ezért feladataik, és az érdekkörükbe tartozó tevékenység ellátása a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között történik akkor is, ha az esetleges jogszabály-módosítás vagy változás e megállapodásban nem kerültek átvezetésre.

### I. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI

1. A Felek együttműködésének célja a hatékony, szakszerű és ésszerűen takarékos intézményi gazdálkodás szervezeti feltételeinek megteremtése és biztosítása.
2. Az együttműködés nem csorbíthatja a Felek gazdálkodási és szakmai döntéshozatali rendszerét, önálló jogi személyiségét és felelősségét.
3. A Hivatal pénzügyi-gazdasági-ügyviteli szervezete útján biztosítja a szabályszerű, törvényes gazdálkodás feltételeit.
4. A Hivatal pénzügyi vezetője az Intézmény gazdasági vezetője is, aki közvetlenül vezeti és ellenőrzi a gazdasági szervezetet, az Intézmény más szervezeti egységéhez beosztott, továbbá az önálló intézmény által foglalkoztatott pénzügyi-gazdasági feladatok ellátásáért felelős alkalmazottnak iránymutatást ad, ellenőrzi azok betartását továbbá gazdasági intézkedéseket hoz, pénzügyi ellenjegyzési jogot gyakorol az Intézmény előirányzatai felett.
5. A Felek költségvetési gazdálkodásának ügyvitele az ASP Gazdálkodási szakrendszer alkalmazásával történik. Az intézmények az ASP Gazdálkodási szakrendszerén belül elkülönítésre kerülnek, így az Intézmény gazdálkodási adatai a gazdálkodás bármelyik fázisában önállóan kimutathatóak.
6. A Hivatal által feldolgozott könyvelési adatokról az Intézmény az ASP lekérdező rendszeréből szerezhet információt. Az előirányzatok alakulását az Intézmény nyomon követheti, ellenőrizheti az ASP kimutatásai, lekérdezései segítségével.
7. A kötelezettségvállalási jogkört az Intézmény vezetője saját hatáskörében gyakorolja, teljes körű felelősséggel tartozik az Intézmény költségvetési előirányzatainak betartásáért.
8. Az adatszolgáltatások valódiságáért, az adatszolgáltatási határidők pontos betartásáért az Intézmény vezetője a felelős, az adatszolgáltatásokhoz kapcsolódó, Hivatalt érintő pénzügyi információszolgáltatások tekintetében pedig a Hivatal pénzügyi vezetője a felelős.
9. Az Intézménynek a feladatai ellátásáról, munkafolyamatai megszervezéséről oly módon kell gondoskodnia, hogy e megállapodásban foglaltak be nem tartása esetén a Fenntartó az előirányzatok feletti rendelkezési jogosultságot visszavonhatja, korlátozhatja, továbbá elrendelheti a munkamegosztási megállapodás módosítását.
10. A Hivatal és az Intézmény között az adattovábbítás, tájékoztatás, írásban, e-mailben vagy elektronikus adathordozón történik. Az érintett időszakban hatályos kötelezettséggel vagy jogosultsággal bíró hivatalos

iratok, bizonylatok, szerződések vagy az ezt helyettesítő okmányok eredeti, vagy hiteles aláírással és bélyegzővel ellátott egy példányát a Hivatalnál is el kell helyezni.

11. A kötelezettségvállalások (szerződések, megállapodások, megrendelések) ellenjegyzésére a kötelezettségvállalás, érvényesítés, utalványozás és ellenjegyzés hatásköri rendjéről szóló mindenkori hatályos – jelen munkamegosztási megállapodás megkötésekor a 19/2021. (XII. 20.) számú – jegyzői utasításban foglaltak az irányadók.
12. A Felek a saját működésüket, illetve ezt a megállapodást érintő dolgokról, az esetleges jogszabályváltozásokról stb. haladéktalanul kötelesek egymást tájékoztatni.
13. Az alábbi pontokban részletezett eljárásmodok, hatáskörök, megosztott feladatok, valamint az esetlegesen le nem szabályozott, a működés során felmerülő feladatellátás során alapelvnek tekintendő, hogy a banki utalások és a főpénztári ki- és befizetések teljesítése, mindezek és a pénzforgalom nélküli tételek kontírozása, könyvelése, a KGR-K11-ben történő adatszolgáltatások biztosítása, NAV bevallások, online számlaadat-szolgáltatások teljesítése, továbbá az érvényesítést, pénzügyi ellenjegyzést érintő feladatok tartoznak a Hivatal hatáskörébe. A nem szabályozott esetlegesen felmerülő egyéb esetekben feleknek szükséges egyeztetni a feladat elvégzésének hatáskörét illetően.

## **II. A KÖLTSÉGVETÉS TERVEZÉSE**

1. Az Intézmény a Hivatallal együttműködve állítja össze a következő év tervezett bevételi és kiadási előirányzatait.
2. E feladat elvégzéséhez az Intézmény az alábbi adatokat szolgáltatja:
  - o Az Intézmény adatot szolgáltat az alap- és vállalkozási tevékenysége bevételei és kiadásai tervezéséhez.
  - o Az Intézmény tájékoztatást ad a következő költségvetési évet érintő jogszabályi és szervezetet érintő személyi (pl. jubileumi jutalom, dologi stb.) változásokról.
  - o A fenntartó Önkormányzat által megadott formában állítja össze a tervezetet és küldi meg a Hivatalnak.
  - o A Hivatal felügyeli a tervezet elkészítését, felülvizsgálja és ellenőrzi a tervezetet az Önkormányzatnak történő továbbítás előtt, az Intézménnyel egyeztet az esetleges kérdéseket illetően.
3. A Hivatal és az Intézmény az adatszolgáltatást alátámasztó információkat, számításokat egymás rendelkezésére bocsátják.
4. Az Intézmény elkészíti költségvetése szöveges indoklását, amely tételesen tartalmazza az adott költségvetési előirányzat összegének számítási módját és indoklását. A szöveges értékelésben ki kell mutatni valamennyi tevékenységre vonatkozóan a tervezett előirányzatokat.
5. A Hivatal – a Fenntartó által meghatározott szempontok, keretszámok figyelembevételével elkészített – elemi költségvetés alapján a jogszabályokban előírt formában és tartalommal készíti el a költségvetési űrlapokat, és rögzíti az államháztartási számviteli kormányrendelet által meghatározott módon és időpontban a kijelölt elektronikus felületen.

## **III. FELADATOK MEGOSZTÁSA**

1. Az intézményhez beérkező számla teljesülésének szakmai-teljesítés igazolását követően a számlát eljuttatja a Hivatalnak az ASP-ben történő rögzítésre. A Hivatal a számlát utalványozásra előkészíti, majd a banki utalást előkészíti, pénztári bizonylatok esetén pedig (a készpénzforgalom nagyságának figyelembevételével) azokat hetente, maximum havonta továbbítja a Hivatalnak.
2. Az Intézmény az általa nyújtott szolgáltatásokról számlát bocsát ki a saját adószámával saját számlatömbben, vagy az Intézmény által használt étkezési díjak, illetve gondozási díjak beszedésére alkalmas számlázó programban. A NAV online számla-adatszolgáltatás számlázó programból automatikusan megtörténik. A kézi számlák NAV online számlaadat-szolgáltatását a Hivatal végzi az Intézmény által megküldött számlamásolatok alapján.
3. Az Intézmény köteles a részére elérhetővé tett költségvetési jelentést tételesen ellenőrizni, az előirányzatok felhasználásának mértékét figyelemmel kísérni. Az analitikus nyilvántartás adataiba az Intézmény ezen jogosultságokkal rendelkező dolgozója bármikor betekinthez, ellenőrizheti az ott nyilvántartott adatok helyességét.

4. Amennyiben az Intézmény a részére szolgáltatott, illetve elérhetővé tett adatokban az alapbizonylatokhoz képest eltérést észlel, arról írásban tájékoztatja a Hivatal pénzügyi irodáját az eltérés rendezése érdekében.
5. A Hivatal a jóváhagyott elemi költségvetés előirányzatait kontrozza, és könyveli.
6. A Hivatal a hozzá papíralapú dokumentum formájában is beérkező előzetes kötelezettségvállalásokat (így például: megrendelés, szerződés, megállapodás, határozat stb.) a pénzügyi ellenjegyzés céljából tartalmi, alaki és formai szempontból ellenőrzi, majd ellenjegyzzi.
7. A Hivatal és az Intézmény a költségvetés teljesítési adatai alapján elemzi, szükség esetén a költségvetési forrásaihoz igazítja a gazdálkodási tevékenységét.
8. A Hivatal vezeti és folyamatosan ellenőrzi a könyveléshez kapcsolódó analitikákat. A Hivatal a hozzá papíralapú, teljesítés igazolással ellátott bizonylat (számla) formájában beérkező – a pénzügyi ellenjegyzett kötelezettségvállaláshoz csatolt – kifizetési igényeket tartalmilag, alakilag és formailag ellenőrzi. Amennyiben minden jogszabályi feltétel teljesül, a Hivatal elvégzi az esetlegesen szükséges pénzügyi ellenjegyzői feladatokat, érvényesítést és amennyiben az utalványozás is megtörténik, teljesíti a Hivatalhoz rendelt banki terminálon keresztül az átutalásokat. Ha bármilyen feltétel nem teljesül, akkor a hiányzó adatok pótlására felkéri az Intézményt.
9. A honlapon közzéteendő gazdasági adatokra vonatkozó adatszolgáltatások közül a beszámolóra, költségvetésre vonatkozó adatokat a Hivatal biztosítja, a szerződésekre vonatkozó adatszolgáltatást a Hivatal készíti elő, az Intézmény annak ellenőrzése után véglegesíti az elkészült listát, a munkaügyi adatokra vonatkozó információszolgáltatást az Intézmény készíti el. A megfelelő információk, adatok honlapon, határidőben történő elhelyezésért az Intézmény a felelős.

#### **IV. ELŐIRÁNYZAT-MÓDOSÍTÁS, ÁTCSOPORTOSÍTÁS**

1. Az Intézmény alapító okirata értelmében minden előirányzata felett teljes jogkörrel rendelkezik. Az Intézmény a költségvetésben jóváhagyott előirányzatokon belül köteles gazdálkodni.
2. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjével egyeztetett költségvetési jelentés alapján elemzi, szükség esetén a forrásaihoz igazítja gazdálkodási tevékenységét, illetve előirányzat módosítást kezdeményez, amelyről a Hivatal tájékoztatja a Fenntartót.
3. A költségvetés módosítások kezdeményezése és az átcsoportosítások engedélyeztetése a belső szabályzatok alapján történik, pénzügyi ellenjegyzés és intézményvezetői jóváhagyást követően.
4. Amennyiben a Hivatal vagy az Intézmény gazdálkodása során pótelőirányzat válik szükségessé, a kérelmet a költségvetés végrehajtási szabályairól szóló jogszabályi előírásoknak megfelelően kell a Hivatalnak, és az Intézménynek közösen elkészíteni, majd megküldeni a Fenntartónak.
5. A Fenntartói előirányzat-módosítást a fenntartó értesítése alapján a Hivatal a könyvelésen átvezeti.

#### **V. PÉNZ- ÉS BANKSZÁMLAKEZELÉS**

1. Az Intézmény önálló bankszámlával rendelkezik, a banki pénzforgalommal kapcsolatos feladatokat kizárólag a Hivatal bonyolítja le. A bankszámlákhoz kapcsolódó adminisztrációs levelezéseket (aláírók, számfelvittek, rögzítők, megszüntetések) az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségével) végzi. Az átutalások teljesítése a Hivatalhoz rendelt, de az Intézmény banki terminálján keresztül történik.
2. Az Intézmény a bankszámlához kapcsolódóan házipénztárt működtet. Házipénztárát a Hivatalban vezetik.
3. Az Intézmény ellátmányt kezel. A pénzkezeléssel megbízott Intézményi munkatárs a bevételekről és kiadásokról nyilvántartást vezet.
4. A készpénzes forgalom bizonylatolására a vonatkozó pénzkezelési szabályzatban meghatározott nyomtatványok alkalmazandók.
5. A készpénzmozgások szabályszerűségéért az Intézmény vezetője a felelős, és gondoskodik a készpénz (kapott ellátmány, saját bevétel) biztonságos tárolásáról.
6. A készpénzes forgalom lebonyolításából adódó kiadásokat az Intézmény gazdasági ügyintézője - akadályoztatása esetén az Intézmény vezetője által írásban megbízott személy - köteles lehetőleg két hetente, de legalább havonta egyszer a Hivatal által meghatározott időpontban, de legkésőbb tárgyhót követő hó 05. napjáig - a bizonylatokkal elszámolni az alábbiak szerint:
  - o Az ASP-ben a pénztár forgalmát a Hivatal munkatársai kezelik, pénztárbizonylat csak a Hivatalban az ASP-ből állítható ki.

- o Az Intézmény az elszámolást az alapbizonylatokkal (ASP-ben érkeztetett számla, megrendelő, szerződés, elszámolólap stb.) teljesíti.
  - o A bizonylatokat a Hivatal látja el az ASP-ből előállított, már kontírozott utalványlappal.
7. Az Intézmény ellátmányt kezel. Pénztárát a Hivatal vezeti. Amennyiben a napi pénztárzárlat után tartható készpénz meghaladja a Pénzkezelési Szabályzatban meghatározott mértéket, akkor az ott meghatározott időn belül a készpénzt a bankszámlára kell befizetni. Bevételeit közvetlenül a bankszámlára fizeti be a Pénzkezelési szabályzat szerinti összeghatár figyelembevételével.
  8. A Hivatal által teljesített banki átutalások bizonylatai az átutalás teljesítésétől a Hivatalban vannak. A folyamatos feldolgozásuk ott történik és az átutalt alapidokumentumok alapján a könyvelést a Hivatal végzi.
  9. A jóváhagyott intézményi költségvetésben meghatározott költségvetési támogatás az Intézmény költségvetési elszámolási számlájára érkezik.
  10. Az Intézmény alszámlái tekintetében a 7. pont szerinti az eljárás rendje.

## **VI. BEVÉTELEK BESZEDÉSE ÉS ELSZÁMOLÁSA**

Az Intézmény önállóan, saját felelősségére végzi a bevételek beszédését és nyilvántartását.

## **VII. SZÁMVITELI FELADATOK, NYILVÁNTARTÁSOK**

1. Az Intézmény a dátumbélyegzővel érkeztetett és iktatott beérkező számláit, a hatályos rendelkezéseknek megfelelően felszereli, a konkrét kötelezettségvállaláshoz rendeli és kontírozatlan utalványrendeletet készít, majd kontírozásra és pénzügyi teljesítésre, amennyiben lehetősége van rá a fizetési határidő lejárta előtt legalább 5 munkanappal megküldi a Hivatalnak, aki a végleges, kontírozott utalványrendeletet elkészíti aláírásra.
2. Az Intézmény a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - o az Intézménynél a foglalkoztatotti létszámhoz kapcsolódó bérkeret tételes kimutatása,
  - o helyettesítések nyilvántartása, a munkából való távolmaradás nyilvántartása
  - o szabadság-nyilvántartás,
  - o helyiségbérletek analitikus nyilvántartása,
  - o egyedi raktári nyilvántartás,
  - o készletnyilvántartás,
  - o szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, elszámolása a gazdálkodáson kívül eső körben
  - o (köz)beszerzési eljárások és azok dokumentációjának nyilvántartása
  - o pályázati támogatások elszámolása és nyilvántartása,
  - o a fizetési előlegek nyilvántartása,
  - o egyedi céltámogatások
  - o a nagy értékű tárgyi eszközök állományba vételi bizonylatát kiállítja, a számviteli politikában meghatározott módon való leltározást, selejtezést biztosítja.
3. A Hivatal a következő analitikus nyilvántartásokat köteles vezetni a hatályos rendelkezéseknek megfelelően:
  - o Az ASP rendszerben a vevői és szállítói analitikát
  - o kis értékű tárgyi eszközök, berendezések/felszerelések nyilvántartása,
  - o immateriális javak,
  - o nagy értékű tárgyi eszközök, földterület, telkek, épületek, építmények, gépek berendezések, felszerelések, járművek,
  - o befektetett pénzügyi eszközök,
  - o üzemeltetésre, kezelésre átadott, koncessziós eszközök,
  - o a meghatározott célra átvett pénzeszközök elszámolása és nyilvántartása,
  - o a kötött felhasználású támogatások felhasználásának nyilvántartása és elszámolása (amelyekről az év végén a támogatások elszámolásának keretében írásban tájékoztatja az Intézmény),
  - o a főkönyvi könyvelés során keletkező nyilvántartások, számlakartonok,
  - o előirányzat-nyilvántartás,
  - o szigorú számadású nyomtatványok nyilvántartása, a gazdálkodási körön belül,

- az ellátmány-elszámolások nyilvántartása,
  - az elszámolásra kiadott előlegek nyilvántartása,
  - egyéb, jogszabályok által meghatározott, könyvviteli rendszerben vezetendő nyilvántartások.
4. A Hivatal egyéb feladatai:
- Ellátja az Intézmény és saját szervezete könyvvézetési feladatait, vezeti a – VII.2. pontokban felsorolt analitikus nyilvántartások kivételével – a Számlarendnek megfelelő valamennyi analitikus nyilvántartást.
  - A Hivatal könyveli az ASP-ben az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek mennyiségében és értékében bekövetkezett változásait az Intézmény bizonylatai, analitikus nyilvántartásai, adatszolgáltatása alapján.

## **VIII. MUNKAERŐ- ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény a létszám-és személyi juttatás előirányzattal önállóan gazdálkodik, felelős a felhasználás alakulásáért, figyelemmel kíséri az engedélyezett álláshelyek betöltését, a havi illetménykeret-lekötésének alakulását stb.
2. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett elvégzi a munkáltatói jogkör gyakorlásával együtt járó feladatokat. Az Intézmény nem rendelkezik a KIRA programmal, így a Hivatal a munkaügyi modulból elkészíti és kiadja a foglalkoztatotti jogviszony létesítésével, módosításával, illetve megszüntetésével (megszűnésével) kapcsolatos okmányokat, a munkavállaló, a munkáltató és a pénzügyi ellenjegyzői feladatokat ellátó által aláírt okmányokat megküldi a MÁK-nak elektronikusan, és ha az előírás szerint szükséges, akkor papíralapon is.
3. A Hivatal a bérjellegű, nem rendszeres, eseti kifizetéseket (megbízási szerződés alapján végzett munka ellenértéke, túlóradíj, jubileumi jutalom stb.) számfejti és a mellékletekkel felszerelt megbízási szerződést, egyéb alapbizonylatot stb. megőrzi. A szakmai teljesítést az Intézményvezető igazolja, feltünteti a kifizetés pontos jogcímét és esetleg a terhelendő előirányzatot. A nem rendszeres kifizetések esetén is szükséges a dokumentumok pénzügyi ellenjegyzéssel, kötelezettségvállalással történő ellátása.
4. A Hivatal a MÁK-nak jelenti – a MÁK által megadott határidőig - a munkából való távolmaradást (betegszabadság, GYED, GYES, táppénzes ellátások), valamint a túlórákat, a helyettesítést és a szabadság feladást.
5. A Hivatal feladata a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetésről készült bérjegyzékek, a kifizetési jegyzékek, valamint a könyvelési bizonylatok egyeztetése, ellenőrzése, kontírozása. A téves számfejtés vagy kifizetés, elmaradt feladás a számfejtés alapjául szolgáló hiányos/téves bizonylatokból eredő tévedés az Intézmény felelőssége. A bérjellegű, ún. nem rendszeres kifizetésekről az Intézmény gondoskodik a nettó összeg a jogosult, az esetleges egyéb levonások összegének pedig a kedvezményezett bankszámlájára történő átutalásának előkészítéséről.
6. A Hivatal végzi az Intézmény bérkönyvelését az ASP rendszerben.
7. A Hivatal havonta ellenőrzi a rendszeres és nem rendszeres bérkifizetési jegyzékek és könyvelési bizonylatok intézményenkénti egyezőségét.

## **IX. SELEJTÉZÉS – LETÁROZÁS**

1. A Hivatal elkészíti a számviteli politikát, a felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének és a leltárkészítési és leltározási szabályzatát. Az Intézmény ugyanezen átvett szabályzatok alapján elvégzi eszközei, berendezés/felszerelése selejtezését, leltározását, feleslegessé vált tárgyak hasznosítását.
2. A Hivatal az Intézménnyel együttműködve, egyeztetve elkészíti az Intézmény mérlegének alátámasztásához a leltározási ütemtervét, kijelöli a leltározási bizottságot.
3. Az Intézmény a szabályzatban meghatározottak szerint elvégzett helyszíni leltározást követően megállapítja a leltárkülönbözetet, a felelősöket nyilatkoztatja a leltár kiértékelése alapján, – amennyiben szükséges – elvégzi az eltérés vizsgálatot és erről tájékoztatja az Intézmény vezetőjét, aki a felelősség megállapítására vonatkozóan eljárást folytathat le és – szükség esetén – felelősségre vonást alkalmazhat.
4. A Hivatal gondoskodik a leltárbizonylatok, iratok megfelelő példányainak őrzéséről, kezeléséről a mérleg alátámasztásához.

5. Az immateriális javak, tárgyi eszközök, készletek állományváltozásait az analitikus nyilvántartásban az azt vezető Intézmény köteles rögzíteni és erről negyedévente a Hivatalt a főkönyvben történő rögzítés céljából tájékoztatni köteles tárgynegyedévet követő hó 5. napjáig.

## **X. ADATSZOLGÁLTATÁS, BESZÁMOLÁS**

1. A Hivatal az éves beszámoló, a költségvetés elkészítéséhez, valamint az év közben felmerülő egyéb, az Intézményt érintő, egységes felmérések, jelentések, döntési javaslatok elkészítéséhez a MÁK és/vagy a Fenntartó által meghatározott adattartalommal és formában adatszolgáltatást teljesít, ha szükséges a Intézménnyel együttműködve.
2. Az Intézmény készíti el a beszámolókhöz a szöveges értékelést. Az Intézmény feladatellátása általános szakmai, számszaki értékelését megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének.
3. Az Intézmény tárgyévet követő év, a Magyar Államkincstár által megállapított határidőig elkészíti az állami normatív támogatások elszámolását, a Hivatal áttekinti, ellenőrzi és ha szükséges javításokat végeznek együttesen az Intézménnyel együttműködve (COFOG, részletező javítások, pontosítások stb.). Ezt követően küldi meg az Intézmény a végleges elszámolást a Hivatalnak és a Fenntartónak.
4. A Hivatal a jogszabályokban előírt határidőre és adattartalommal elkészíti az Intézmény évközi és éves beszámolóját (KGR-K11) és ezek alátámasztó dokumentációit (leltárak egyéb kalkulációk, számítások).
5. A Hivatal az előírt határidőre elkészíti a költségvetési jelentéseket, mérlegjelentéseket.
6. A jóváhagyott költségvetésről, annak módosításáról, a zárszámadásról, azon belül a jóváhagyott maradványról a Képviselő-testületi rendelet Szentendre Város honlapján megtalálható, azokat az Intézmény és a Hivatal is eléri, így az intézményeknek egymás felé tájékoztatási kötelezettsége nem áll fenn.
7. Az Intézmény teljesíti a jogszabályban előírt adattartalommal, formában és határidőre:
  - o rehabilitációs hozzájárulás elszámolását, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésére,
  - o egyéb, az intézményi vagyon működtetésével kapcsolatos adatszolgáltatásokat,
  - o egyéb a Fenntartó által kért adatokat.
8. A negyedéves és éves beruházási statisztikai jelentést a Hivatal készíti el és teljesíti a KSH felé.
9. A Hivatal készíti el
  - o az általános forgalmi adóval kapcsolatos bevallást, valamint minden olyan, könyvviteli rendszerből előállítható adatszolgáltatást, melyet a NAV felé, ügyfélkapun keresztül kell teljesíteni. A bevallásokhoz, Intézménytől szükséges információkat a Hivatal rendelkezésére kell bocsátani (pl. adó 1% elszámolás).
  - o cégautó elszámolást, melyet megküld a Hivatalnak ellenőrzésre és az Ügyfélkapun keresztül történő adatszolgáltatás teljesítésre,

## **XI. ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

(A jelen szerződésben használt kötelezettségvállalás, szakmai teljesítésigazolás, érvényesítés, utalványozás és pénzügyi ellenjegyzés kifejezéseket a mindenkor hatályos Áht. és Ávr. rendelkezéseinek megfelelően kell értelmezni.)

1. Kötelezettséget vállalni az alapító okiratban meghatározott feladatok hatékony és célszerű ellátására, pénzügyi ellenjegyzés után, a pénzügyi teljesítés esedékességét megelőzően és csak írásban lehet. A kötelezettségvállalás a kötelezettségvállaló által a kötelezettségvállalás alapidokumentumának a vonatkozó szabályzatnak megfelelő bélyegző használata mellett történő eredeti aláírásával keletkezik.
2. Az Intézmény feladata a kötelezettségvállalásokhoz az átláthatósági nyilatkozatok beszerzése, és a pénzügyi ellenjegyzésre előkészített kötelezettségvállaláshoz történő csatolása az aláírások előtt. A beszerzéseket az Intézmény mindenkor hatályos, kiadott beszerzési szabályzata szerint kell előkészíteni, az abban foglalt szükséges mellékletek, dokumentumok kötelezettségvállalási dokumentumokhoz történő csatolása még az aláírások megtörténte előtt, azok alátámasztásához a Intézmény feladata (pl. árajánlat(ok), jegyzőkönyv a bírálatról stb.).
3. Kötelezettségvállalásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.
4. Kötelezettségvállalásnak minősül különösen

- foglalkoztatotti jogviszonyt létesítő, módosító, megszüntető nyilatkozat, okirat,
  - megbízás, keretmegállapodás,
  - megrendelés,
  - szállítási és egyéb szolgáltatási szerződés,
  - bérleti szerződés, továbbá
  - minden olyan kötelezvény, bizonylat, amelyből fizetési, szolgáltatási vagy egyéb gazdasági kihatású kötelezettség származik.
5. Az írásban vállalt kötelezettségvállalás alapidokumentumai lehetnek különösen:
    - munkaszerződés,
    - szerződés,
    - határozat,
    - megállapodás,
    - megrendelés,
    - pályázati úton odaítélt támogatásról szóló döntés aláírt dokumentuma,
    - támogatói okirat stb.
  6. Az Intézmény és a Hivatal együtt elkészíti az érvényesítésre, pénzügyi ellenjegyzésre, a kötelezettségvállalásra, az utalványozásra és a szakmai teljesítésigazolásokra jogosultak névsorát, aláírásmintáját és a jogosultság körét és mértékét, és a későbbiekben biztosítja ezek naprakészségét.
  7. Az Intézménynek a kötelezettségvállalás előtt meg kell győződnie arról, hogy a jóváhagyott költségvetés fel nem használt és le nem kötött jogcím szerinti előirányzata biztosítja-e a fedezetet (keretfigyelés). A kötelezettségvállalásnak előirányzat-felhasználási terven kell alapulnia, és az Intézmény kötelezettségvállalásaival összhangban köteles biztosítani, hogy a szükséges költségvetési és saját forrásai a jogcím szerinti előirányzatnak megfelelően rendelkezésre álljon.
  8. A Hivatal pénzügyi ellenjegyzőjének meg kell győződnie arról, hogy a szabad előirányzat rendelkezésre áll, a tervezett kifizetési időpontokban a pénzügyi fedezet biztosított és a kötelezettségvállalás nem sérti a gazdálkodásra vonatkozó szabályokat.
  9. A Hivatal arra felhatalmazott dolgozójának joga a jogszabályi feltételek fennállása esetén az Intézmény kötelezettségvállalásai alapján a kifizetés előtti érvényesítés.
  10. Az érvényesítő a kiadás teljesítésének és a bevétel beszedésének elrendelése előtt okmányok alapján ellenőrzi azok összegszerűségét, a fedezet meglétét és azt, hogy az előírt alaki követelményeket - így különösen az Áht., az államháztartási számviteli kormányrendelet, a 368/2011 Korm. rendelet és a belső szabályzatban foglaltakat betartották-e.
  11. Szakmai teljesítés igazolásra és az utalványozásra az Intézmény vezetője, valamint az általa írásban meghatalmazott személy jogosult. A felhatalmazás, valamint a felhatalmazás visszavonása minden esetben csak írásban történhet.

## **XII. VAGYONKEZELÉS, VAGYONKATASZTER**

1. Az Intézmény a használatában lévő vagyon felett a fenntartó által meghatározottak szerint rendelkezik. Ennek értelmében Intézmény a rendelkezésére bocsátott vagyontárgyat használja és jogosult a hasznok szedésére.
2. Az Intézmény köteles gondoskodni:
  - a kezelésébe átadott vagyontárgy értékének megőrzéséről, ennek keretében viseli a vagyontárgy fenntartásával, felújításával, karbantartásával, őrzésével kapcsolatos terheket és közterheket a költségvetésében jóváhagyott keretek alapján,
  - a kezelésében lévő, de birtokából kikerült (pl. bérbe adott-, ideiglenesen átadott eszközök) vagyon használatának, hasznosításának ellenőrzéséről.
3. Az Intézmény vezetője felelős az Intézmény használatába adott vagyon rendeltetésszerű használatáért annak érdekében, hogy az alapító okiratban előírt tevékenységeit a jogszabályi előírásoknak megfelelően lássa el.
4. Az Intézmény a Hivatallal együtt köteles gondoskodni a tulajdonában, vagyonkezelésében lévő vagyontárgy nyilvántartásáról, állományváltozásának vezetéséről, a fenntartó tulajdonában lévő vagyontárgy illetően a fenntartó felé történő bárminemű elszámolásról, adatszolgáltatásról.
5. Az Intézmény és a Hivatal feladata az adatszolgáltatás a fenntartónak a vagyontárgyak adataiban történt változásokról a fenntartó által kért adatszolgáltatás megadott formájában.

### **XIII. ÜGYIRAT- ÉS BIZONYLATKEZELÉS, NYILVÁNTARTÁS**

1. Az Intézmény a vonatkozó előírásokban meghatározottak figyelembevételével, megköti az előirányzatok felhasználására, bevételek megszerzésére irányuló előzetesen pénzügyileg ellenjegyzett kötelezettségvállalásokat, és szabályszerű átadás-átvétel mellett kézbesíti a Hivatalnak a különböző jogszabályok, belső szabályzatok által meghatározott mellékletekkel felszerelve.
2. Az Intézmény megszervezi a gazdasági eseményeket eredményező ügyiratok (bizonylatok) érkeztetését és gondoskodik az ügyiratok biztonságos őrzéséről és a megfelelő titokvédelemről, illetve a vonatkozó szabályzatokban meghatározott eredeti iratok Hivatalhoz történő továbbításáról.
3. A Hivatal biztosítja az Intézmény által megküldött gazdasági eseményeket eredményező vagy rögzítő ügyiratok (szerződések, bizonylatok) érkeztetését és nyilvántartását, gondoskodik az ügyiratok felelős őrzéséről.

### **XIV. KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁS**

12. Az Intézmény a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozó közbeszerzései lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a vonatkozó jogszabályok és a Fenntartó által meghatározott módon végzi a pénzügyi vezetővel együttműködve.
13. Az Intézmény feladata a közbeszerzési eljárás törvényben meghatározott előkészítése, így különösen az adott közbeszerzéssel kapcsolatos helyzet-, illetve piacfelmérés, a közbeszerzés becsült értékének felmérése, a dokumentáció előkészítése, és az eljárás lebonyolítása.
14. Az Intézmény a vonatkozó jogszabályok szerint és a fenntartó által meghatározott előírások alkalmazásával szerezheti be eszközeit, anyagait, szolgáltatásait.
15. Amennyiben a beszerzés nem tartozik a közbeszerzés hatálya alá, akkor az Intézmény beszerzései, szolgáltatás igénybevételei, karbantartásai, felújításai és beruházásai lebonyolítását (teljes körű ügyintézését) a Fenntartó által előírtak, valamint belső szabályzatai szerint végzi a Pénzügyi vezetővel együttműködve.

### **XV. ENERGIAGAZDÁLKODÁS**

1. Az Intézmény feladata
  - o gondoskodni az energiafogyasztó berendezések karbantartásáról, a meghibásodások, karbantartási, telepítési igények szolgáltató felé történő jelzése,
  - o nyilvántartja az intézményi energiafelhasználást energia fajtként mennyiségben és értékben egyaránt.

### **XVI. SZABÁLYZATOK**

1. A megállapodó felek együttműködési és kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek megfelelően gondoskodnak arról, hogy az egymás rendelkezésére bocsátott szabályzatok, utasítások és információk őrzése, kezelése a titokvédelemre vonatkozó előírásoknak megfeleljen.
2. Az Intézmény önállóan dönt a szervezetével és működésével kapcsolatos minden olyan kérdésben, amelyet jogszabály nem utal más hatáskörbe. Az Intézmény feladata elkészíteni a jogszabályoknak megfelelő szabályzatait, gondoskodni azok folyamatos aktualizálásáról (karbantartásáról), ezt a feladatát a fejezetben megfogalmazottak szerint hajtja végre.
3. Az Intézmény a Hivatal megfelelő szabályzatait átveheti/átveszi az intézményi sajátosságok figyelembevételével.
4. Módosítás nélkül alkalmazandó vagy intézményi sajátosságokkal kiegészíthető szabályzatok:
  - o Számvitel politika,
  - o Eszközök és források értékelési szabályzata,
  - o Számlatükör,
  - o Számlarend,
  - o Leltárkészítési és leltározási szabályzat,
  - o Felesleges vagyontárgyak hasznosításának és selejtezésének szabályzata,



- Pénzkezelési szabályzat,
  - A pénzgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségvállalás, ellenjegyzés, utalványozás érvényesítés és teljesítésigazolás hatásköri rendje – a gazdálkodási szabályzat,
  - Önköltség-számítási és árképzési szabályzat,
  - Kiküldetési szabályzat,
  - Reprezentációs szabályzat,
  - Gépjárművek igénybevételeinek és használatának szabályzata,
  - Beszerzési szabályzat,
  - Készletnyilvántartás szabályzata.
5. Minden más, az Intézmény működésével kapcsolatos szabályzatot az Intézmény maga készíti el és hagy jóvá.
6. Az Intézmény a jogszabályi változásokat folyamatosan átvezeti a szabályzatain. Amennyiben a Hivatal szabályzatát vette át, úgy csak a módosításokat, illetve az általa beépített kivételeket kell figyelemmel kísérenie, és a szükséges módosítást végrehajtania, illetve javasolnia.
7. Az Intézmény a Hivatal pénzügyi vezetőjének irányításával tárgyévi költségvetése ismeretében elkészített önköltség-számítását és árképzését évente köteles felülvizsgálni, módosítani.
8. A Hivatal elkészíti a jogszabályokban előírt számviteli szabályzatokat. Az egyes szabályzat-tervezeteket észrevételezésre e-mailben megküldi az Intézménynek, akinek erre 10 munkanap áll rendelkezésére. Az e-mailben érkezett észrevételeket – a jogszabályi lehetőségekkel összhangban – a Hivatal a szabályzat-tervezetben átvezeti.
9. Az illetékes személy jóváhagyása után – az önálló Intézményre vonatkozóan – a Hivatal hatályba lépteti a szabályzatot, melyet az Intézmény vezetője „kiad”.
10. A Hivatal biztosítja az általa kibocsátott szabályzatok törvényi előírásoknak való megfelelését, a folyamatos aktualizálást, és az aktualizált szabályzatok megküldését az Intézménynek.
11. A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata szerint a Jóléti Bizottság átruházott hatáskörében hagyja jóvá az Intézmény Szervezeti és Működési Szabályzatát, a jogszabályban előírt szabályzatokat, az Intézmény munkatervét és szakmai programját. A Hivaltól átvett szabályzatok bizottság részére történő előterjesztésről a Hivatal gondoskodik, az Intézménnyel történt egyeztetést követően.

## **XVII. BELSŐ ELLENŐRZÉS, KÜLSŐ ELLENŐRZÉSEK**

1. Az Intézménynél függetlenített belső ellenőri szervezet nem került kialakításra. A fenntartó belső ellenőre látja el az Intézmény függetlenített belső ellenőrzését.
2. Az Intézmény vezetője szorosan együttműködik a jelen munkamegosztási megállapodásban részletezett, Hivaltal érintő feladatokkal kapcsolatos területekre vonatkozóan a Hivatal pénzügyi vezetőjével – közösen egyeztetett, az Intézmény által jóváhagyott intézkedési tervet hajtanak végre – a belső ellenőrzés által feltárt hiányosságok, hibák, szabálytalanságok megszüntetésére. A fenntartói ellenőrzések megállapításai alapján készítenő intézkedési tervet a Hivatal és Intézmény együttesen állítja össze, és az Intézmény küldi meg a fenntartónak.
3. Külső ellenőrzések esetében Felek megállapodhatnak, hogy mely szervezet részéről lesz a fő kapcsolattartó megadva, mely minden esetben függ az ellenőrzés tárgyától, területétől. Alapvetően a könyvelési, pénzügyi bizonylatokat érintő ellenőrzések esetén javasolt a Hivatal részéről a kapcsolattartó kijelölése.

## **XVIII. PÁLYÁZATOK**

1. Az Intézmény feladata a pályázati kiírás kiválasztásán és a konkrét pályázat elkészítésén túlmenően a benyújtandó pályázattal kapcsolatos szakhatósági hozzájárulások beszerzése, majd – amennyiben szükséges pénzügyi ellenjegyzést és fenntartói jóváhagyást követően – a pályázat beadása.
2. Az Intézmény a támogatási szerződést ellenjegyzésre megküldi a Hivatal pénzügyi vezetőjének, majd a minden fél általi aláírást követően egy eredeti példányt a Hivatalnak átad és az irattárazza. A könyvelésben történő elkülönítés alapfeltétele, hogy az Intézmény a gazdasági események bizonylatainál (szerződés, megrendelő, számla stb.) jelezze, hogy azok mely pályázathoz kapcsolódnak. Így teremti

lehetőséget arra, hogy a bizonylatok rögzítésekor a Hivatal nyilvántartásaiban elkülönítse a pályázatok bevételeit és kiadásait. A részletező-kódokat a Hivatal képezi egyeztetve az Intézménnyel.

3. Az Intézmény (igény szerint a Hivatal segítségét kérve) feladata a pályázatok elszámolása a megadott határidőre, az elszámolásból egy példányt a Hivatalnak átad (az elkülönített nyilvántartás, részletező kódok ellenőrzése céljából).

## **XIX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

1. Felek megállapodnak abban, hogy gazdálkodási tevékenységük, működésük során a vonatkozó jogszabályok alapján, jelen megállapodás szerint járnak el. Kijelentik, hogy a gazdálkodásukkal összefüggő jogszabályokban meghatározott általános felelősségi szabályokat ismerik, azokat betartják, és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben rögzített feladatok és határidők betartásáért felelősséggel tartoznak.
2. Megállapodnak abban is, hogy az Intézmény saját rendelkezési jogkörébe tartozó előirányzatok felhasználásakor a beszerzett termék, vagy szolgáltatás igénybevételének gazdaságosságáért és minőségéért az Intézményt terheli a felelősség.
3. Felek törekszenek a teljes körű együttműködésre, eljárásuk során kölcsönös értesítési és tájékoztatási kötelezettséget vállalnak, függetlenül attól, hogy az adott kérdésre vonatkozóan jelen megállapodás tartalmaz-e külön eljárási szabályt vagy sem. Továbbá megállapodnak abban is, hogy tartózkodnak az egymás jó hírnevét, szakmai, vagy gazdálkodási tevékenységét sértő megnyilvánulásoktól, illetve esetleges vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik.
4. A munkamegosztási megállapodás aláírói intézményük képviselőjében az egységes eljárás alkalmazása érdekében kölcsönös írásbeli értesítési kötelezettséget vállalnak a tudomásukra jutó és jelen megállapodás egyes pontjait érintő jogszabály-változásokról. Megállapodnak továbbá abban is, hogy a jelen szerződésben nem szereplő egyes részletes eljárási szabályok meghatározásánál a jogszabályi és a saját szabályzataik előírásait veszik alapul. Minden itt nem szabályozott kérdést az intézmények szabályzataiban részletesen rögzíteni kell.

Szentendre, 2022. január ...

.....  
dr. Schramm Gábor  
jegyző

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal

.....  
Kecskésné Sipos Andrea  
intézményvezető

Gondozási Központ Szentendre

.....  
Fülöp Zsolt  
polgármester  
Szentendre Város Önkormányzat