



NÁGOCS
ZICHY KASTÉLY
vagyonkezelési szerződés

2003.

8. sz. példány

Szerződésszám: G20173/2003/D100

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó **Kincstári Vagyonigazgatóság** (székhelye: 1054 Budapest, Zoltán u. 16. KSH törzsszáma: 15325828-7511-312-01. Adószáma: 15325828-2-51. Képviseli: dr. Molnár Zoltán vezérigazgató), továbbiakban: **KVI**,

másrészt a **Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 8674 Nágocs, Ady Endre u. 15., KSH törzsszáma: 12941870-7415-113-14, Adószáma: 12941870-2-14, Képviseli: Zichy László igazgató), továbbiakban: **Vagyonkezelő**

között, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: Áht.) 109/F. § (2) bekezdésének b.) pontja alapján - figyelemmel a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről és e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996. (XII. 11.) kormányrendelet (továbbiakban: korm. r.) 2. § (3) bekezdésének a.) pontjára – a mai napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés célja

A szerződést a KVI és a Vagyonkezelő azzal a céllal köti, hogy a Vagyonkezelő biztosítsa az általa kezelt – állami tulajdonú – kincstári vagyonnal történő szakszerű vagyongazdálkodást, a vagyon megőrzését, hasznosítását és az építményekre vonatkozó feltárási, felújítási és fenntartási követelmények teljesítését, a környezet-, a műemlék- és a kulturális örökségvédelmi szempontok figyelembevételével.

2. A szerződés tárgya

A szerződés tárgyát képezi a Magyar Állam tulajdonában lévő és a kincstári vagyon részét képező **nágocsi Zichy kastélyra és a hozzá tartozó parkra vonatkozó vagyonkezelői jog.**

A jelen szerződéssel vagyonkezelésbe adott vagyonelemről – e szerződés megkötését megelőzően a KVI tételes ingatlanleltárt készíttetett. Az ingatlanleltárt a szerződés 2. számú melléklete tartalmazza. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemek összesített forgalmi értéke az átadáskor a 3. számú melléklet szerint 143.000.000,-MFt, azaz száznegyvenhárommillió forint.

Az ingatlan főbb jellemzői:

- címe: 8674 Nágocs, Ady Endre u. 15.
- helyrajzi száma: 172/2
- területe: park: 1 ha 9736 m², kastély hasznos alapterülete: 1720 m²
- műemléki törzsszáma: M 4630

A területen levő ingatlanok részletesebb leírása, műszaki állapota, képezi a szerződés 4. sz. mellékletét.

A Vagyonkezelőnek figyelembe kell vennie, illetve be kell tartania a műemléki előírásokat és kikötéseket, valamennyi a területen és az épületen végrehajtani szándékozott felújítás, vagy a talajszint alatt végzett bármilyen munka esetében.

3. A szerződés hatálya

A vagyonkezelői jog a jelen szerződés aláírásának napján keletkezik és hatvan évre szól.

4. A vagyonkezelői jog megszerzésének és gyakorlásának ellenértéke

4.1. A vagyonkezelői jog megszerzésének és gyakorlásának ellenértéke:

A még fel nem tárt részek műemléki falkutatása, a kastély és parkja (arborétum) teljes helyreállítása, majd folyamatos karbantartása/felújítása, valamint szemináriumhotel és kastélymúzeum funkció céljára szolgáló működtetése.

4.2. Az ingatlannal kapcsolatos az 5-6. sz. melléklet szerinti felújítási-helyreállítási, valamint bővítési munkákhoz a KVI – mint a tulajdonos képviselője – e szerződés alapján előre tulajdonosi hozzájárulását adja. Az ezt szolgáló tanulmányt (műemléki dokumentáció kiegészítése), ill. engedélyezési terveket a Vagyonkezelő elkészítteti és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz (továbbiakban KÖH), mint elsőfokú építésügyi hatósághoz beadja jóváhagyásra. A műemlékingatlannal kapcsolatos mindennemű építési-karbantartási-bontási munkát előzetesen a KÖH-hel egyeztetni kell. A fenti munkákra fordított összegek felhasználását a KVI ellenőrzi a 6. melléklet szerint.

4.3. A vagyonkezelés a 3. pontban meghatározott időtartamon túl, közös megegyezéssel, folytatható.

5. A kincstári vagyont érintő fejlesztések részletezése

5.1. A Vagyonkezelő a tervezett felújítások költségeit saját, illetve pályázati forrásokból, hitelből, valamint a későbbiekben az általa kezelt területen keletkező bevételekből fedezi.

5.2. A 4.1. pontban felsorolt építési, felújítási és parkrendezési munkákat a Vagyonkezelő 4+2 év alatt köteles befejezi. A későbbiekben felmerülő, további felújítási és beruházási munkákat a Vagyonkezelő csak a KVI erre irányuló külön írásbeli engedélyével végeztethet.

6. A vagyonkezelői jog átruházása

6.1. A Vagyonkezelő a vagyonkezelői jogát az Áht. 109/G. §. (1) bekezdése alapján, a vagyonhoz kapcsolódó jogokkal és kötelezettségekkel együtt, a vagyon kezelésére jogosult más szervre, a KVI előzetes írásbeli engedélyével átruházhatja.

A Vagyonkezelőnek az előzetes engedély iránti kérelmében az átruházás indokairól és módjáról is tájékoztatnia kell a KVI-t.

6.2. A vagyonkezelői jog átruházása során – a KVI-vel kötött ellenkező értelmű írásbeli megállapodás hiányában – a Kincstári vagyon vagyonkezelői jogának megszerzésére vonatkozó versenyeztetési szabályzat rendelkezéseit be kell tartani.

6.3. A Vagyonkezelő az átruházás engedélyezése iránti kérelmében kérheti, hogy - az Áht. 109/G. § (1) bekezdésében foglaltak alapján – vagyonkezelői jogát versenyeztetés nélkül ruházhassa át. Ebben az esetben kérelmével egyidejűleg rendelkezésre kell bocsátania az arra vonatkozó, - a korm. r. 11. §. (3) bekezdésében meghatározott - személyi, szakmai és vagyoni feltételek

előzetes vizsgálatával kapcsolatos iratokat, akire a vagyonkezelői jogát át kívánja ruházni. A KVI jogosult további adatok, iratok bekérésére, illetve az átruházás módjának a kérelemtől eltérő meghatározására. A KVI köteles a vagyonkezelői jog átruházásával kapcsolatos előzetes engedélykérésre 90 napon belül nyilatkozni.

A vagyonkezelői jog átruházásáról szóló engedélyben foglalt feltételektől eltérően megkötött szerződés semmis.

- 6.4. A vagyonkezelői jog átruházásáról szóló szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az ott meghatározott vagyonkezelői jog vonatkozásában az új jogosult, a jelen szerződésben jogutódként a Vagyonkezelő helyébe lép, valamint hogy a KVI által kiadott előzetes engedély a szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Amennyiben a vagyonkezelői jog átruházása nem a jelen szerződésben meghatározott vagyonelemek összességét érinti, úgy részletesen fel kell sorolni, hogy az átruházás – így a jogutódlás – mely konkrét vagyonelemekre vonatkozik. Az ezt tartalmazó melléklet az átruházásról szóló szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- 6.5. A vagyonkezelői jog átruházása kizárólag ellenérték fejében történhet.
- 6.6. A Vagyonkezelő a vagyonkezelői jog átruházásáról szóló szerződés aláírásával egyidejűleg, a szerződés és mellékletei másolati példányának megküldésével értesíti a KVI-t jelen szerződés módosulásáról. A Vagyonkezelő helyébe lépő – amennyiben ezzel még nem rendelkezik –, illetve a jelen szerződés új nyilvántartási számát, a KVI ezen bejelentkezést követően adja ki.
- 6.7. Az átruházással kapcsolatos eljárás során a Vagyonkezelő jogutódjának is be kell tartania a kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatában foglalt rendelkezéseket. A szabályzatban előírt adatszolgáltatási kötelezettségének a KVI által biztosított adatgyűjtő programcsomaggal kell eleget tennie.

7. A Vagyonkezelő jogai és kötelezettségei

- 7.1. A Vagyonkezelőt a vonatkozó jogszabályokban valamint a jelen szerződésben szereplő feltételekkel és korlátozásokkal illetik meg a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei.
A Vagyonkezelő jogosult a 2. pontban körülírt kincstári vagyon (kezelt vagyon) birtoklására, használatára, hasznosítására.
- 7.2. A Vagyonkezelő az általa kezelt – állami tulajdonú - kincstári vagyonelemeket nem értékesítheti, illetve arra zálogjogot, haszonélvezeti jogot nem alapíthat.
- 7.3. A vállalkozás folytatása során a Vagyonkezelő a rá irányadó jogszabályokon túl, köteles figyelembe venni az általa kezelt és a vállalkozása során igénybe vett kincstári vagyonelemekhez fűződő speciális szabályokat, különös tekintettel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben foglaltakra.
- 7.4. A Vagyonkezelő köteles a felújítást követően a kezelt kincstári vagyon műszaki állagának szintentartását, megóvását folyamatos karbantartással és állagvédelemmel biztosítani úgy, ahogy az általában elvárható. Olyan tevékenység, mely a kincstári vagyon állagát, állapotát veszélyezteteti, rontja nem végezhető.
- 7.5. A Vagyonkezelő a korm. r. 2. § (4) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén külön polgárjogi szerződés keretében állapodik meg a bérlővel/bérlőkkel. A 10 évnél hosszabb időtartamra kötendő bérleti, haszonbérleti szerződés megkötéséhez a KVI előzetes írásbeli engedélye szükséges.

- 7.6. A Vagyonkezelő köteles a kincstári vagyon nyilvántartási szabályzatában foglaltaknak megfelelően az adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettségének eleget tenni, valamint felel az adatok hitelességéért, naprakész állapotáért.

A Vagyonkezelő azonnal köteles írásban bejelenteni a KVI-nek, ha:

- a) ellene csőd, felszámolási és végelszámolási eljárás indul,
- b) köztartozása esedékessége több mint 6 hónapja lejárt,
- c) az általa kezelt kincstári vagyon összértékében bekövetkezett 10%-os mértéket meghaladó csökkenésről tudomást szerez,
- d) a kezelt kincstári vagyonban súlyos környezeti veszélyeztetés alakul ki,
- e) a kezelt kincstári vagyonnal kapcsolatban a KVI beavatkozását igénylő természeti és környezeti károkozás történt, vagy egyéb – a kincstári vagyont érintő – veszélyhelyzet következett be.

A Vagyonkezelő 5 munkanapon belül köteles írásban bejelenteni, ha a törzsadataiban változás következik be.

- 7.7. A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése a Vagyonkezelő feladata, az ezzel összefüggő költségeket a Vagyonkezelő viseli.
- 7.8. A Vagyonkezelő köteles a kincstári vagyont illetően – az állag-, föld-, környezet-, természet-, és műemlékvédelem érdekében valamint a kincstári vagyon használatából adódó minden egyéb esetben – a vonatkozó jogszabályok, szabványok, hatósági-, szakhatósági- és műszaki előírások szerint eljárni.
- 7.9. A Vagyonkezelő köteles a KVI előzetes, írásbeli hozzájárulását kérni és ennek alapján eljárni a vagyonkezelésében lévő ingatlannal kapcsolatos, az ingatlan-nyilvántartást érintő ügyekben (különös tekintettel az ingatlan megosztására, harmadik személy javára szóló, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok létesítésére, művelési ág megváltoztatására).

8. A KVI jogai és kötelezettségei

- 8.1. A KVI jogosult a korm. r. 21. §-ában, valamint a kincstári vagyonnal történő gazdálkodás tulajdonosi ellenőrzésére vonatkozó szabályzatban foglaltak szerint ellenőrizni a vagyonkezelési tevékenységet, különös tekintettel a beruházási, felújítási és karbantartási feladatok elvégzésére. Ehhez bármikor jogosult adatokat, dokumentumokat bekérni a Vagyonkezelőtől és helyszíni ellenőrzést végezni.
- 8.2. A KVI köteles a 7.5. pontban meghatározott szerződés megkötésének engedélyezéséről vagy elutasításáról a kérelem kézhezvételét követő 30 napon belül írásban nyilatkozni.
- 8.3. A KVI köteles a Vagyonkezelő által szolgáltatott adatok alapján a vagyont nyilvántartani a vonatkozó jogszabályok, szabályzatok figyelembevételével.
- 8.4. A KVI külön írásbeli nyilatkozat nélkül e szerződés keretében járul hozzá a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
- 8.5. A KVI köteles a 7.9. pontban foglalt kérelemről a kézhezvételt követő 30 napon belül nyilatkozni.
- 8.6. Az esetlegesen felmerülő birtokügyekben a KVI jár el.

9. A kártérítési felelősséggel kapcsolatos rendelkezések

- 9.1. A Vagyonkezelő a polgári jog általános szabályai szerint felelősséggel tartozik a szerződés időtartama alatt okozott, a kezelt kincstári vagyonban bekövetkezett károkért.
- 9.2. A Vagyonkezelő felel a 7.6. pont d)-e) alpontjaiban meghatározott jelentési kötelezettsége elmulasztásából eredő károkért.
- 9.3. A Vagyonkezelőnek a kincstári vagyont érintő, neki felróható okból történt vagyonvesztés esetén pótlási kötelezettsége van. A pótlás időtartamára vonatkozóan a felek esetenként külön állapodnak meg.
- 9.4. A Vagyonkezelő a kezelt kincstári vagyonelemeket köteles az elháríthatatlan külső ok következtében keletkezett kár esetére biztosítani. A biztosítás kedvezményezettje a Vagyonkezelő. A Vagyonkezelő köteles a kártérítési összeget a kincstári vagyon helyreállítására, illetve pótlására fordítani.
- 9.5. A kezelt kincstári vagyon működtetése során harmadik személynek okozott károkért a Vagyonkezelő felel.

10. Elszámolás a kincstári vagyonnal

- 10.1. A Vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésében lévő vagyonnal folyamatosan elszámolni a tárgy-évre vonatkozó költségvetési törvény, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a korm. r. és a kincstári vagyon nyilvántartási szabályzata szerint.
- 10.2. A Vagyonkezelő köteles a korm. r. 20. § (3) bekezdése szerint a kincstári vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeit, illetve költségeit és ráfordításait elkülönítetten nyilvántartani, úgy, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeitől, ill. költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen. A Vagyonkezelő a kincstári vagyon tárgyairól elkülönített nyilvántartást köteles vezetni, amely tételesen tartalmazza ezen eszközök könyv szerinti bruttó és nettó értékeit, a felújítást-fejlesztést követően az elszámolt amortizáció összegét, az azokban bekövetkezett változásokat, illetve az elszámolt amortizációs és egyéb költségeket.
- 10.3. A Vagyonkezelő a kincstári vagyon eszközei után elszámolt és a 10.2. pont szerint elkülönítetten nyilvántartott amortizációnak megfelelő összeget a kincstári vagyon pótlására, bővítésére, a kezelt vagyon felújítására és a vagyon gyarapítására köteles fordítani.
- 10.4. A vagyonkezelési szerződés megszűnése esetén a Vagyonkezelő köteles tételesen elszámolni az általa kezelt kincstári vagyonnal átadás-átvételi eljárás útján. Az 5. pontban körülírt ráfordítások tekintetében a felek a 10.5. pontban foglaltakra figyelemmel számolnak el.
- 10.5. Amennyiben a felek a szerződést megszüntetik, a kincstári vagyonnal történő elszámolás alapját a 4. sz. mellékletben levő, a tervekhez mellékelt költségvetés alapján KVI által igazolt felújítási munkák képezik, figyelembe véve, hogy a vagyonkezelői jog 4. pont szerinti ellenértéke a szerződés 3. pont szerinti időtartamában arányosan oszlik el.

11. A vagyonkezelői jog megszűnése

- 11.1. A vagyonkezelői jog megszűnik:
 - a) a vagyonkezelői jog átruházásával

- b) az adott vagyontárgyra vonatkozóan a vagyontárgy megsemmisülésével
 - c) a vagyonkezelési szerződés megszüntetése esetén
 - d) a vagyonkezelési szerződés felbontásával
 - e) a vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével
- 11.2. A felek felmondhatják a szerződést kivételesen indokolt esetben rendkívüli felmondással is.
- 11.3. A KVI a vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással felmondhatja:
- a.) azonnali hatállyal, ha a Vagyonkezelő a kincstári vagyonban szándékosan kárt okoz, súlyosan gondatlan magatartása közvetlenül károkozással fenyeget, vagy a 7.6. pont szerinti jelentési kötelezettségének nem tesz eleget,
 - b.) két hónapos felmondási idővel, ha a Vagyonkezelőnek több mint 6 hónapja lejárttá vált köztartozása van, ellene csőd, felszámolási és végelszámolási eljárás indul, a kezelt vagyon összértékének 10%-os mértéket meghaladó csökkenése, vagy a vagyon nem rendeltetés-szerű használata esetén.
- 12. Egyéb rendelkezések**
- 12.1. A szerződés teljesítése során felmerült vitás kérdésekben a felek kötelesek megkísérelni az egyezségkötést, ennek eredménytelensége esetén, a felek bírósághoz fordulhatnak.
- 12.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 12.3. A Vagyonkezelő kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásának napján részéről, a vagyonkezelési szerződés megkötését kizáró körülmény nem áll fenn, ellene csőd, felszámolási- és végelszámolási eljárás nincs folyamatban, továbbá köztartozása nincs.
- 12.4. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek és csak azokkal együtt érvényes.
- 1. sz. Tulajdoni lap, földhivatali helyszínrajz
 - 2. sz. Ingatlan- és ingóságfeltár (az átadás-átvételkor felvéve)
 - 3. sz. Ingatlanforgalmi értékbecslés
 - 4. sz. Az ingatlan részletesebb leírása, műszaki állapotrögzítése (az átadás-átvételkor felvéve)
 - 5. sz. A helyreállítás és az új funkciók tanulmányterve (földszint és emelet alaprajzai)
 - 6. sz. A helyreállítás műszaki és pénzügyi ütemterve, a teljesítés ellenőrzési pontjai
 - 7. sz. A vagyonkezelő Nágocsi Zichy kastély kft. cégkivonata és aláírási címpéldánya
- 12.5. A tárgyi műemlékingatlan elidegeníthető – kikerülhet a kincstári vagyonkörből, mivel a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény mellékletében a kiemelt műemlékek listáján nem szerepel – amennyiben a KVI eladja az ingatlant, az elővásárlási jog megilleti a Vagyonkezelőt.
- 12.6. Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 109/I. § (3) szerint a vagyonkezelési szerződés a nemzeti kulturális örökség miniszterének egyetértése esetén jön létre.

A szerződés 10 eredeti példányban készült, melyből 4 pl. a Vagyonkezelőt, 4 pl. a KVI-t, 1-1 pl. az NKÖM-et és a KÖH-t illeti meg.

A felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2003. 01.30.....

.....
dr. Molnár Zoltán vezérigazgató
KVI

.....
Zichy László igazgató
Vagyonkezelő

Ellenjegyezte:

KVI részéről

Vagyonkezelő részéről

.....
(név, beosztás)

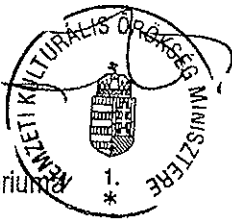
.....
(név, beosztás)

ERŐSÖSÉ ZICHY KATALIN
KFT Tarts. felelős

**KVI részéről
ellenjegyzem**

.....
jogtanácsos
(név, beosztás)

A vagyonkezelési szerződés megkötésével és a vagyonkezelő kijelölésével örökségvédelmi szempontból egyetértek:

Görgy Gábor
Görgy Gábor miniszter
Nemzeti Kulturális Örökség Minisztérium




Közzeti Földhivatal Siófok
Siófok
8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.
Tel: 06/84/519-090, Fax: 06/84/519-091

Oldal: 1 / 2
Ügyintéző:
Győri Gabriella

Tulajdoni lap másolat - szemle

2002.11.12

NÁGOCS

Szektor : 16

belterület HRSZ: 172/2

Térképszelvény : 42

----- I.rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. ha,m2	kat.jöv. ha,m2
		/AK, fill./	/AK, fill./
	kivett 1,9736		
	kastély		
	Földrészlet össz.: 1,9736		

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat: 37289/2001.2000.04.18

Védett terület műemléki védettség

----- II.rész -----

1. Bejegyző határozat: 37289/2001.2000.04.18

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: megosztás , 37289/2001.2000.04.18

juttatás , 281/1963.03.08

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MAGYAR ÁLLAM Törzsszám: 1

Címe: .

2. Bejegyző határozat: 37289/2001.2000.04.18

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: átadás , 41168/1993.12.02

megosztás , 37289/2001.2000.04.18

Jogállás: vagyonekezelő

Jogosult neve: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG Törzsszám: 15325828

Címe: 1054 BUDAPEST V.KER. Zoltán utca 16

----- III. rész -----

1. Bejegyző határozat: 37289/2001.2000.04.18

A 175 hrsz területe beolvadt a 172 hrsz területébe, majd a
172 hrsz megosztva 172/1-4 hrsz-ra

Megrendelő könyv száma: 30001/13804/2002

Az 1996 évi LXXXV. tv. 31§ 1. bek. f. pontja alapján díjmentes.

Körzeti Földhivatal Siófok
Siófok
8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.
Tel: 06/84/519-090, Fax: 06/84/519-091

Oldal: 2 / 2
Ügyintéző:
Győri Gabriella

Tulajdoni lap másolat - szemle

2002.11.12

NÁGOCS

Szektor : 16

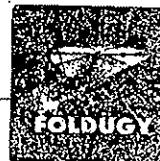
belterület HRSZ: 172/2

Térképszelvény : 42

A tulajdoni lap másolat az eredeti tulajdoni lap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik.

Siófok, 2002.11.12

Győri Gabriella

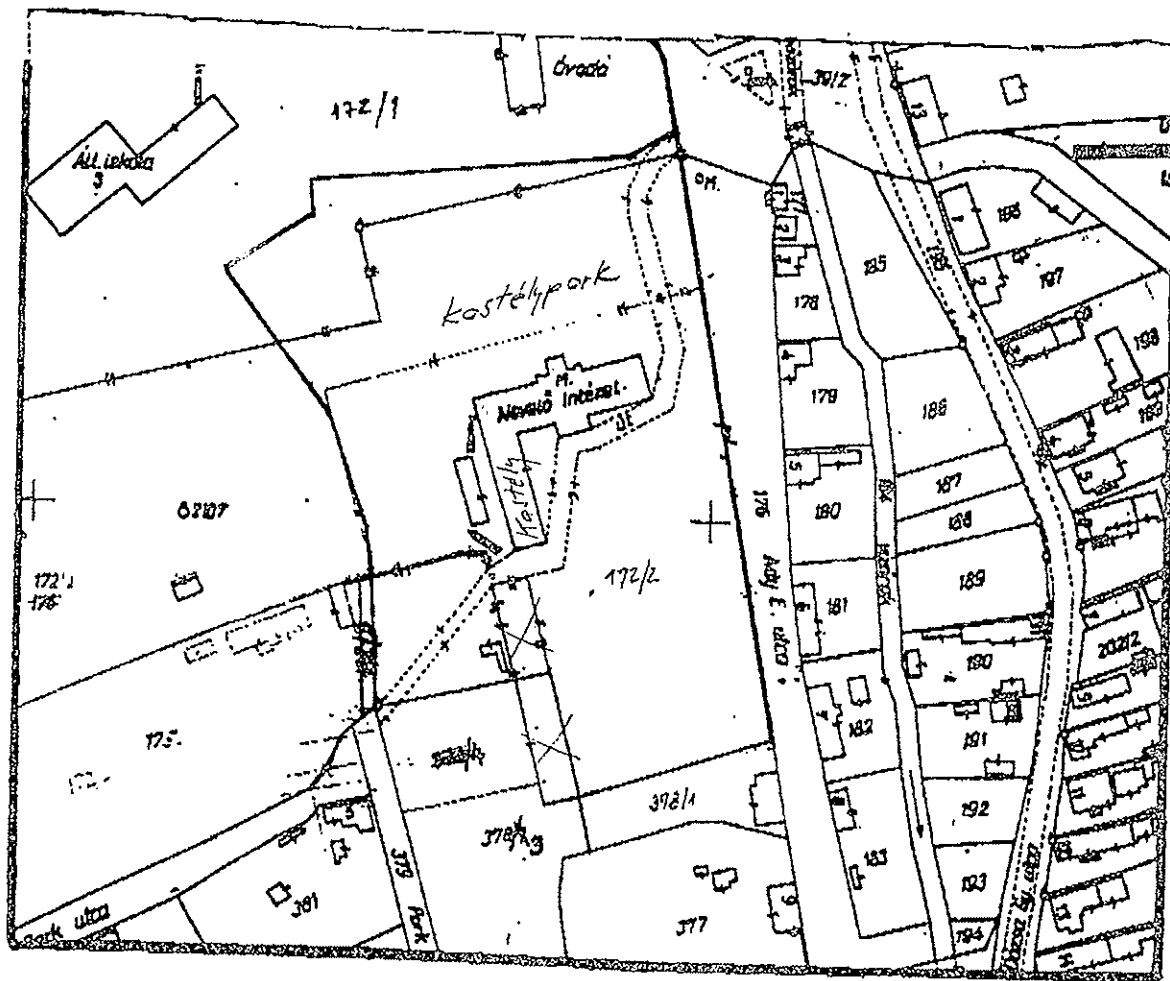


TÉRKÉPMÁSOLAT

Készült.....**NA'GOC'S**.....község (város)

.....**172/2**.....helyrajzi számú földrészeletről

Térképszelvény száma:.....**4.2**..... Méretarány= 1:.....**2 000**.....



300277/02.....sz.
 A térképmásolat a kiadást megelőző napig
 A nyilvántartási térképpel megegyezik. A még
 nem jogerős, előzetes változások kék
 színnel vannak jelölve.
 Ezt a hiteles térképmásolatot kiadta a
KÖRZETI FÖLDHIVATAL, SIÓFOK



Siófok, 200**2** év..... hó..... nap.

térképtáros

**Ingóság és ingatlan leltára
(átadás-átvételkor felvéve)**

2. sz. melléklet

A NÁGOCSI ZICHY KASTÉLY MŰEMLÉKI INGATLAN LELTÁRA

2003. június

MŰEMLEKI LELTÁR

NÁGOCS, ZICHY KASTÉLY

TVSCVLVM KFT BUDAPEST

varsányi udvar 3. 202 7025

Dr. HORVÁTH / Dr. PATTANTYÚS

PINCE

HELYISÉG

SZÁMA FUNKCIÓ TERÜLET LEÍRÁS

0.01 pincejárat 5,95m²
egykarú pincelépcső
tömör tölgyfa lépcsőfokokkal
szegmensíves dongaboltozat
lefedéssel. a pincszinten ehhez
dongaboltozat csatlakozik

0.02 pince előtér 12,0 m²
dongaboltozat

0.03 pince 32,1 m²

0.04 pince, régi kazánház 28,2 m²

pince hasznos alapterülete összesen: 78,3 m²

MŰEMLÉKI LELTÁR

NÁGOCS, ZICHY KASTÉLY

TVSCVLVM KFT BUDAPEST

varsányi udvar 3. 202 7025

Dr. HORVÁTH / Dr. PATTANTYÚS

FÖLDSZINT

HELYISÉG

SZÁMA FUNKCIÓ TERÜLET LEÍRÁS

1.01	előcsarnok	42 m ²	hevederek közötti csehsüveg boltozatok terazzo padló
1.02	zsibongó, lépcsőház	57,5 m ²	
1.03	előtér, wc	11.1 m ²	
1.04	pincelépcső		
1.05	közlekedő	4,7 m ²	csehboltozat,
1.06	raktár	13,5 m ²	csehboltozat,
1.07	szoba	32,8 m ²	kolostorboltozat,
1.08	szoba	30,9 m ²	kolostorboltozat,
1.09	szoba	38,5 m ²	fiókos dongaboltozat,
1.10	szoba	29,8 m ²	kolostorboltozat,
1.11	szoba	33,6 m ²	kolostorboltozat,

1.12	szoba	22,1 m ²	kolostorboltozat a boltozaton barokk stukkó keretdísz
1.13	szoba	33,6 m ²	kolostorboltozat a boltozaton barokk stukkó keretdísz középen mélyített tükörrel
1.14	szoba	39,8 m ²	kolostorboltozat a boltozaton barokk stukkó keretdísz középen mélyített tükörrel
1.15	szoba +		
1.16	közlekedő	28,3 m ²	kolostorboltozat
1.17	előtér + wc	6 m ²	
1.18	előtér	4 m ²	szegmensíves dongaboltozat
1.19	közlekedő	3 m ²	
1.20	folyosó	15,8 m ²	szegmensíves dongaboltozat terrazzopadló
1.21	raktár	6,0 m ²	

1.22	lépcsőház	13,1 m ²	későbarokk lépcső, lépcsőfokok, pofafal törpepillérek, pihenő mészköből, kovácsolt rúdvasból készült fonott díszes korlát, a síkmenyezeten kora- eklektikus rozettás -virág- koszorús díszítőfestés
1.23	nyitott előcsarnok	41 m ²	hevederek közötti csehboltozat
1.24	közlekedő	28 m ²	szegmensíves dongaboltozat
1.25	mosogató	8,5 m ²	
1.26	tálaló	12,5 m ²	
1.27	mosogató	7,3 m ²	
1.28	előtér	7,2 m ²	
1.29	zuhanyozó	3,9 m ²	
1.30	öltöző, előtér	5,9 m ²	
1.31	iroda	5,2 m ²	
1.32	raktár	4,65 m ²	
1.33	folyosó	17,3 m ²	
1.34	raktár	15,58	

MŰEMLÉKI LELTÁR

NÁGOCS, ZICHY KASTÉLY

TVSCVLVM KFT BUDAPEST

varsányi udvar 3. 202 7025

Dr. HORVÁTH / Dr. PATTANTYÚS

EMELET

HELYISÉG

SZÁMA FUNKCIÓ TERÜLET LEÍRÁS

2.01	lépcsőház	22,3 m ²	ld. előbb
2.02	előtér	55,4 m ²	dór félpillérekkel osztott falfelületek, párkányzat, falnyílás dór oszlopokkal alá támasztva
2.03	télikert	29,5 m ²	padozat terrazzo,
2.04	előtér	57,6 m ²	
2.05	előtér + wc+ mosdó	30,6 m ²	
2.06	előtér + wc	4,5 m ²	
2.07	zuhanyozó	22,5 m ²	
2.08	terem	49,9 m ²	régi mozaikparketta
2.10	díszterem	85,8 m ²	régi mozaikparketta ajtók felett lunettadíszek menyezet közepén mélyített tükörrel, rozettadíszítéssel
2.11	terasz	23,5 m ²	keramitlap burk. vas pálcakorlát
2.12	terem	26,7 m ²	síkmenyezet gipsz rozetta és keretdíszel

			régi mozaikparketta
2.13	terem	37,2 m ²	síkmenyezet gipsz rozetta és keretdísszel régi mozaikparketta
2.14	terem	40,8 m ²	síkmenyezet gipsz rozetta és keretdísszel
2.15	zuhanyozó	14,3 m ²	
2.16	mosdó	14,6 m ²	
2.17	előtér + wc	18,9 m ²	
2.18	folyosó	13,95m ²	
OLDALSZÁRNY			
2.19	folyosó	61 m ²	régi mozaikpadló
2.20	terem	58,2	parketta
2.21	terem	34,9 m ²	parketta
2.22	terem	36,5 m ²	parketta
2.23	terem	51,8 m ²	parketta
2.24	terem	51,5 m ²	parketta
2.25	padlásfeljáró	11,9 m ²	mozaiklapburk.

Emelet hasznos alapterülete összesen: 853,85 m²

Megjegyzések:

Az ingatlan leltár elkészítéséhez, a TVSCVLUM Kft. által 1998. júniusában, a KVI megbízásából a Nágocsi Zichy kastély vagyonkezelésbe adásához készített *Műemléki szakértői tanulmány és műemléki leltár* című dokumentációjának anyagából használtam fel részleteket. A kastély 1998. évi műszaki állapota lényegében változatlanul érvényes az átadás idejében meglévő állapothoz, ugyanis használatba azóta sem került és műszaki beavatkozás sem történt ez idő alatt.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a tanulmányban néhány szerkezeti és burkolati kifejezést nem tartunk megfelelőnek, ezért ezeket az alábbiak szerint módosítjuk. A padlóburkolat esetében terazzo helyett római mozaikpadló, kolostorboltozat helyett teknőboltozat a helyes megnevezés.

Vönöczkyné Magyar Gabriella
KVI Somogy megyei Kirendeltség műszaki főelőadója

1.35 raktár 16.8 m²

1.36 raktár 15,6 m²

1.37 konyha 49 m²

1.39 ebédlő 83,5 m²

Földszint hasznos területe összesen: 788 m²

NÁGOCS, ZICHY -kastély

Összehasonlító módszerrel meghatározott

Forgalmi érték :

143.000.000,-Ft.

Műemléki szorzó :

1,7

A fentiek alapján a nágoCSI Zichy-kastély műemléki értéke, mely egyben a fenntartási kötelezettséget is meghatározó eszmei érték és amely értékkel a vagyongazdálkodó felelősséggel tartozik a Magyar Államot, mint tulajdonost képviselő KVI felé

$$143.000.000,- \text{ Ft} \times 1,7 = 243.100.000,- \text{ Ft}$$

~~keresletre : 243.000.000,- Ft~~

Az érték-állapot változásainak követése érdekében a felelősségi értéket folyamatosan figyelemmel kell kísérni ! Az aktualizálást minden jelentős beavatkozás után, de minimum évente egyszer el kell végezni !

TANÚSÍTVÁNY AZ INGATLAN MŰEMLÉKI (FELELŐSSÉGI) ÉRTÉKÉRŐL

Az INTER PR Információs és Szaktanácsadó Iroda (1066 Budapest, Jókai u.6.) a Magyar Államot képviselő Kincstári Vagyoni Igazgatóság (V. Bp.Zoltán u. 16. megbízása alapján elkészítette a nágoCSI Zichy-kastély műemlék épületre vonatkozó becslést.

Az értékelés határnapja :

2002. november 25.

Fenti határnapon a rendelkezésre bocsátott adatok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján, a szükséges vizsgálatok és elemzések elvégzése után, az ingatlan becsült műemléki értéke, mely egyben a fenntartási kötelezettséget is meghatározó eszmei érték

.243.000.000,- Ft

Kettőszáznegyvenhárom-millió forint összegben javasoljuk megállapítani. Az értékelést készítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőnek az értékelt ingatlanhoz semmilyen érdekeltsége nem fűződik.

Budapest, 2002. november 28.

Thoman Gusztáv
ügyvezető igazgató
Országos működési engedéllyel
rendelkező igazságügyi ingatlan
forgalmi érték szakértő
Engedély szám : 0108

INTER - P.R.
Információs Betéti Társaság
1031.Bp.Silvánus sétány 27



Az ingatlan részletesebb leírása, műszaki állapotrögzítése
(átadás-átvételkor felvéve)

4. sz. melléklet

**A NÁGOCSI ZICHY KASTÉLY
MŰSZAKI LEÍRÁSA ÉS ÁLLAPOTRÖGZÍTÉSE**

2003. június

MŰSZAKI LEÍRÁS

Előzmények

A KVI vagyonkezelésébe a VÁB 21-10/1993 számú határozatával került 1993-ban. Azonban a Somogy Megyei Önkormányzat fellebbezése miatt a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, mint felülvizsgálati bíróság által hozott ítélet alapján ténylegesen csak 1997-ben került a KVI tárgyi eszközállományába.

Az ingatlan főbb jellemzői

Címe:	8674 Nágocs, Ady Endre u. 15.
Helyrajzi száma:	172/2
A kastély hasznos alapterülete:	1720 m ²
A földterület nagysága:	1 ha 9736 m ²
Műemléki törzsszáma:	M 4630

Az ingatlanon a kastélyépület mellett egy melléképület és egy építmény található.

A kastélyépület kétszintes, földszint és emelet, csupán egy kis része van alapincézve. Két szárnyból áll, a korábbi észak-déli irányú szárny, amelynek északi végének keleti oldalához később hozzáépítették a kelet-nyugati irányban elnyúló szárnyat így alakult ki a mai „L” alakú alaprajzi forma, melyre később két részletben emeletet húztak.

A későbbi szárny déli oldalának közepén három axisos kocsíathajtót találunk, amely az emeleten beépített. Az északi hosszoldal közepén, az emeleten pillérekre és ívekre szerkesztett rizalit van, amelyhez később pillérekre és ívekre épült teraszt építettek.

A korábbi szárny kéttraktusos, a későbbi háromtraktusos - melyet utóbb átalakítottak - alaprajzi elrendezésű. A korábban épült szárnyban a földszint felett - kivéve a boltozatos folyosót - és az emeleten is végig síkfödém van. A később épült szárnyban a földszint fölött boltozatok vannak - kivéve a bejárati előtértől balra lévő nagy teret és a jobbra nyíló folyosó végében lévő helyiséget - az emelet fölött végig síkfödém készült.

A kastély helyiségei

- Pincében:
lépcsőlejárát, pinceelőtér, pincehelyiség, kazánház. Összesen: 78,30m² hasznos területtel.
- Földszinten:
nyitott előcsarnok (kocsíathajtó), a másik oldalon nyitott teraszalj, előcsarnok, lépcsőház, lépcsőfeljáró, közlekedők, 9db szoba, előterek, wc-k, mosdók, 2db mosogató, tálaló, iroda, 5db raktár, konyha, ebédlő. Összesen: 788,00m² hasznos alapterülettel.
- Emeleten:
lépcsőház, előtér, télikert, előterek, 3db wc-, 2db mosdó-, 2db zuhanyzóhelyiség, közlekedő folyosók, 10db szoba, díszterem, terasz, padlásfeljáró. Összesen: 853,90m² hasznos alapterülettel.

Összes hasznos alapterület:	1720,20 m ²
Beépített alapterület:	1086,00 m ²
Beépített hasznos térfogat:	6973,00 m ³
Összes beépített térfogat (padlástérrel):	14091,00 m ³
Épület körüli járda:	változó (0,10-0,20 m között)
Párkánymagasság:	9,80 m
Gerincmagasság - főépület:	15,40 m
- oldalszárny:	13,80 m

Közműellátottság:

Az ingatlanra a víz és a villany be van vezetve, szennyvízcsatorna a területen nincs, helyi szennyvízagnák vannak rendszertelenül elhelyezve az épület körül. Vezetékes telefon nincs. A földgázvezeték most fektetik le a településen.

Történeti, építési adatok

Nágocs, Somogy megyei település, a megye északkeleti részén a Nagykoppány völgy vonulatában fekszik.

A Zichy család eredete a XIV. századig vezethető vissza. A nágocsi birtok a XVIII. század első felében Zichy József tulajdona, aki Tolna vármegye főispánja volt. A szakirodalom az első, nem hivatalos műemlékjegyzék megjelenése óta a kastély építését 1711-re, máshol 1714-re datálja, a forrás megjelölése nélkül. (Genton: Magyarország műemlékei Bp. 1951).

Az épület alaprajzi elrendezése és egyes részletek alapján az 1700-as évek első felére tehető a kastély korai részének - az észak-dél irányú szárnyak - a kialakítása, a szegmensíves boltozattal fedett nyitott árkádsorral.

A főépület emeletes klasszicizáló jellegű kiépítésére 1820 körül került sor. Valószínűleg még korábbi, későbarokk - klasszicizáló bővítés - a főépület emeletének, valamint a déli és északi homlokzat középtengelyében a háromszakaszos rizalit kiépítése. Ekkor épülhetett a kastély fölépcsőháza és a földszinti, hevederek közti három bolthajtásos, előcsarnok is.

A XIX. század közepén divatba jött romantikus építészeti irányzat hatására a kastély homlokzatait - és belső kialakítását is - átalakították, az oldalszárny nyitott árkádjait befalazták. A romantikus homlokzatkialakítás a nyílások neogótikus keretezésére, az osztopárkány fűrészfogas kialakítására és az északi homlokzat középrizalitjának átalakítására vonatkozott.

Az 1920-as évek végén történt a déli szárny emeletráépítése. A II. világháború után a kastély berendezését részben széthordták, részben elpusztult. 1950 után gépállomásként működött. Az 1960-as évek elején gyermekotthonná alakították át az épületet. Ekkor nagyszabású belső átalakítások történtek (vb. födéme, új lépcsőház) és a kastély homlokzatát kissé „leegyszerűsítették”.

A kastélypark és elbontott gazdasági épületei

A kastély kiépítésével párhuzamosan a gazdasági központ is kiépült, a XVIII. század végén, Zichy János birtoklása idején.

A kastély É-D-i szárnyának folytatásában kissé hátrahúzva, 1790-ben épült a magtár, a parádéskocsiszín és a parádéslovak istállójának markáns épülete. A kastély és a gazdasági

épületek ilyen közelsége is azt mutatja, hogy inkább uradalmi központ volt, mintsem reprezentatív kastélyépület.

A kastély főbejárata előtti udvart a magtár-kocsiszín épület választotta el a hátsó gazdasági udvartól. A magtár és a kastély között gazdasági kapu volt; mellette hintószerszám-fészker. A gazdasági udvart az állattartás épületei övezték (disznóól, szamáristálló, tyúkászat stb., hátrább az igáslovak istállójával).

A gazdasági udvar mellett nyugaton a zöldséges kertek terültek el.

A magtár keleti oldalán, a kastély előtti díszudvar folytatásában 2 víztározó kút van, és itt helyezkedik el a bárói fürdő mára betömött medencéje. Egyik kút a zöldségeskert kútjából (mely 6 m mély) kapta a vizet vezetéken, s ezzel öntözték a parkot. A cselédházak a kastélytól délre, távolabb, a téglakerítés mellett állnak ma is (egyikük erősen átalakított formában).

A kastély É-i homlokzata előtt díszkert, távolabb tájképi park útvonalai láthatóak az 1856-os kataszteri térképen. A kastély előtti kis domb dongaboltozatos (4,5x15m-es) pincét rejt.

A kastélyhoz tartozó történelmi park mintegy 200 éve telepített, a II. világháború idejéig folyamatosan bővülő növénygyűjteménynek számított. A park nagy része sérült, elhanyagolt, gondozatlan állapotban ugyan, de fennmaradt, mint természetvédelmi terület, noha az utóbbi 50 évben területéből folyamatosan lecsíptek - a Zichy-Rubido család kriptája sem tartozik már a kastélyparkhoz. Különösen a kastélyépület környezetében történtek jelentős változtatások, a melléképületeket - magtár, kocsiszín, istálló - 1986-ban (!) elbontották és oda nem illő olajtárolót, kazánházat építettek.

Kastély leírása (alaprész, homlokzat), stílusa

A nágocsi Zichy kastély a település nyugati peremén, kisebb magaslapon emelkedik. Diszpozíciója szokatlan: L-alakú épület, mely hangsúlyos szárnyával a dombra merőlegesen, míg oldalszárnyával a lejtőhöz simulva áll. Az érkezőt az északi 5+3+5 axisos főhomlokzat fogadja, de a kocsiállajtó a déli oldal nyitott díszudvarán emelkedik. Az udvar adottságai igen szerencsések: északi és nyugati oldalát maga a kastély határolja; dél felől terjedelmes facsoportok szegélyezik, kelet felől megnyílik, s a falu képe és a távolabbi táj kapcsolódik a látványba. A terepbeillesztés szokatlanságának magyarázatát az építés periodizációjában lehet megtalálni. Az I. periódus 5 helyiséges, tornácos épülete hagyományos elrendezést mutat: rétegvonalakkal párhuzamos telepítés, keletre nyitott tornác, középhangsúly. A II. periódus bővítésének módja szintén gyakorlat volt a történelmi kastélyépítészetben, mikor a meglévő épületet arra merőlegesen, L-alakú formára bővítik. Nágocson ez szükségszerűen egy dombra merőleges szárny létesítését eredményezte. A IV. periódus - az emeletréépítés - azonban új hangsúlyokat teremtett (ez sem példátlan), de nem az ősi épületrész, hanem az újabb bővítés, a merőleges szárny került kiemelt szerepbe mind rendeltetési, mind építészeti szempontból.

A kastély épülete kívülről mindezek ellenére igyekszik egységes képet mutatni. A három évszázad folyamatos alakításait, periódusait nem tükrözi nyilvánvalóan, azokat csak alaposabb tanulmányozás során a finom aszimmetriákban, eltérésekben lehet felfedezni.

A egyemeletes főhomlokzat, a háromtengelyes középrizalittal kiegyensúlyozottnak, szimmetrikusnak tűnik. Azonban a rizalittól nyugatra eső homlokzatszakasz nyíláskiosztása nem azonos ritmusú (míg a rizalittól keletre igen), sőt a földszinti és emeleti ablakok sem esnek egymás alá (második és harmadik axis). Ezen túlmenően a földszinten sem az ablakok mérete, sem beépítési magassága nem azonos a rizalit két oldalán. A középrész háromszögű oromzat zárja le, melyet négy romantikus fejezettel díszített pilaszter gyámolít. A főpárkány teljes, a képszék helyét romantikus vakívsor foglalja el. Az emelet előtt hangsúlyos - később épített -

erkély emelkedik, melyet kocsiáláhajtónak alakítottak ki, de a rizalit axisában soha sem nyílt főbejárat. A helyiek elmondása szerint erre az oldalra az erkély mellett nyíló kisajtón lehetett kijutni.

A főépületszárny déli homlokzata szintén mutat néhány apró érdekességet: a markánsan - egy ablaktengellyel előrelépő - háromaxisos középrizalit nem emelkedik a főpárkány fölé (egyenes attikafalát lebontották), így félköríves záródású ablakait "nyomja" a főpárkány. A rizalit keleti oldalán hat axis helyezkedik el egyenletes ritmusban. A földszinti egyenes záródású ablakok kialakítása eltéréseket mutat: karcsúbbak, mint máshol, így szervesen illeszkednek a romantikus vakolatkeretezésbe (szalagkeret, tükör a nyílás fölött, neogót füles szemöldök). A rizalittól nyugatra három szabályosan kialakított axis látható, a többit az É-D-i épületrész foglalja el. Ennek keleti homlokzata 8 tengelyes, földszintjén kosárvíves árkádsorral, melyet utólagosan falaztak be. A sarokban lévő árkádív elindul, de harmadánál találkozik a keresztszárny homlokzatával. Ha figyelembe vesszük az axisok ritmusát belátható, hogy ez a hajdani jobbszélső kosárvív volt, így tévedés azt feltételezni, hogy a hajdani udvarház a mai főhomlokzat síkjáig tartott. (Ennek mond ellent a nyugati homlokzat jól látható siktörése és a falvastagságok eltérése is).

A kastély nyugati homlokzata rajzolja ki a két épület csatlakozását, melyet - kissé meglepően - egy pilaszterrel is hangsúlyozni kívántak. E pilasztertől délre nyíló 8 axis 3+2+3 csoportosítással, de egyenetlen ritmust mutat (a későbbi emeleti ablakok itt sem mindenhol igazodnak a földszinthez). Délről a negyedik földszinti nyílás jól láthatóan, hajdan ajtó volt, melynek egyik kőkerete még befalazva megvan, a másik már a kertben hever.

A déli kocsiáláhajtó főbejáratán belépve egy háromosztatú, csehsüvegboltozatos előcsarnok fogadja az érkezőt. A kastély mai alaprajzának durva átalakításoktól sem mentes elrendezése is jól megmutatja annak XIX-XX. századfordulós elrendezését. A földszint másodlagos és kiszolgáló funkcióknak adott teret (a régi épületrész - a gazdasági zónához közel - alárendeltebb szereppel.) Az emelet volt a piano nobile, a fő szint. Háromkarú barokk kőlépcső vezet a földszintről az emeleti termekhez. A lépcsőház mennyezete historizáló festéssel (grisaille secco) díszített, de a növényekből és virágokból füződő girlandokat és rozettákat utólagos befestések zavarják. Az emelet közepén egy fogadóterem szimmetrikus terébe lépünk, melyhez hajdan télikert kapcsolódott (emeleten déli rizalit). A mozaikpadló, a faragott dór oszlopok és pilaszterek francia empire hatást mutatnak. A fogadóteremből nyílik a hajdani díszterem (nagyiszalon), mely nemcsak az épület, hanem a társasági élet centruma is volt. Az ajtók fölött gipszdsízes lunetták, mennyezetén elliptikus mezők rozettákkal láthatók. Stílusukban a XX. század eleji újbarokk revival érzületéhez állnak közel. A díszteremre kétoldalt tengelyben (enfilade) füződik 3-3 terem, melyek közül többet utóbb elfalaztak. Mind az emeleti, mind a földszinti teremsor előtt egy kiszolgáló zóna húzódik (cselédlépcső, tárolók stb.), majd ezt kíséri dél felől az oldalfolyosó. A régi épületszárny emeletén valószínűleg vendégszobák kaptak helyet, esetleg a birtokos család is ebben az épületrészben lakott. A folyosó mai öt ajtajából négy eredeti, századfordulós art nouveau (szecessziós) stílusú.

Mellőzve a további részletes elemzést, a durva átalakítások bemutatását, a kastély belső terének értékeiről (eredeti barokk ajtók, ablakok, vasalatok, korlátok, épületdíszek stb.) ad tájékoztatást a Műemléki helyiséglista, melyet a TVSCVLVM Kft. által közölt jegyzéket alapul véve, de a helyszíni szemlénk során tett észrevételeink figyelembevételével, helyreigazításokkal adunk közre.

A nágocsi Zichy kastély műtörténeti adottságait megvizsgálva összefoglalásként elmondható, hogy sem nagyság, sem stílus tekintetében nem tartozik ugyan kiemelt műemlékeink közé, de tökéletes reprezentánsa a magyar köznemesi életmód és építetői attitűd többévszázados megnyilvánulásának.

A Zichy család ifjabb nemesi ága kibontakozásának, virágzásának és bukásának történelemkönyve az épület, mely régi barokk udvarházból általuk növekedett klasszicista kastéllá. A

mára elpusztított gazdasági épületeivel, terjedelmes parkjával értékes együttest alkotott, melyben a kastélyépület elhelyezkedése, megközelítése, látványa, a gazdasági részek leválasztása mind rendezett, fegyelmezett volt. Az épület 1831-32 között folyó kiépítésének összekapcsolása egy sokkal korábbi, a XVIII. század utolsó harmadára datálható későbarokk-rokokó kastélyt ábrázoló ismeretlen tervvel igen zavaró, s elterelheti a figyelmet arról, hogy Nágocs esetében a mai adottságokat meghatározó bővítés a romantikus klasszicizmus szellemében történt, melyet 1888-89-ben a gótizáló romantika jegyében alakítottak tovább, mai szemmel, talán nem a legszerencsésebben.

A kastélyépület szerkezeteinek és állapotának általános ismertetése

Alapok és falak

A falak statikai állapota általában jó, szerkezeti repedés csak néhány helyen található. Így az észak-déli szárny déli végén, e repedést valószínűleg a falkötővasak hiánya okozta, és a kelet-nyugati szárny keleti végén, itt a rossz csatornából kifolyó víz alámosta az alapokat.

Alapfeltárás, statikai vizsgálat szükséges!

A földszinti helyiségek falán, különösen az észak-nyugati sarok közelében nagy kiterjedésű nedvességfoltok találhatóak - valószínűleg a rossz csatorna és a csapóeső következménye - a lábzetvakolat is eléggé nagy hosszban lefagyott. A falak szigetetlenek miután a kastély építése idején még nem alkalmaztak falszigetelést. A falak nedvesedése azonban nagyobb mértékű, mint az a szigetelés nélküli falaknál elvárható lenne. Ennek egyik oka, többek között a fentiekben felsoroltakon kívül az épület lábzetán lévő erős cementvakolat, a körbefutó, ráadásul töredezett betonjárda, a földszinten több helyen kialakított belső légzáró (műanyag!) falburkolatok és a szintén párazáró beton, illetve bitumenes aljzatok. Ezt a nedvesedési folyamatot még fokozza a jelenleg fűtetlen és használaton kívüli állapot.

A falakon süllyedésre utaló repedések nem találhatóak - az említett a kelet-nyugati szárny keleti végét kivéve - tehát az alapok megfelelőek.

Födémek

Boltozatok - különböző fajtájúak; csehsüveg-, teknő- és dongaboltozat - a pincében, a korábban épült észak-déli szárny földszinti folyosóján és a kelet-nyugati szárny földszintjén találhatóak. Általában mind épek, repedés- és deformációmentesek. Ezek a későbbiekben mindenfajta beavatkozás vagy megerősítés nélkül ellátják tartószerkezeti feladatukat.

Acélgerendák közti téglaboltozatos födém: az észak-déli irányú korábban épített szárny földszintje fölött és az északi terasz alatt. *Új funkció ismeretében statikai számítás szükséges!*

Csaposgerendás fafödém: - az épület mindkét szárnyán az emeleti helyiségek felett végig megtalálhatóak.

Lépcsők

A pincelépcső fokai tömör tölgyfából készültek. *Javítás, kiegészítés, gombamentesítés szükséges!* Az eredeti későbarokk háromkarú fölépcső szerkezete gyámolított tömbkő fokokból áll. Ugyancsak tömbkő sávokból épült a pihenő is. A lépcsőfokok mindkét végükön fallal vannak alátámasztva, gyámolítva. A kőfokok közül néhány törött, több csorba, de ezek statikai problémát nem jelentenek, a lépcső használatát - javítás után - nem akadályozzák.

A hatvanas évek elején épített egykarú vasbeton lépcső szerkezetileg kifogástalan, bár nagyon kedvezőtlen megjelenésű és teljesen idegen a kastély kialakításától, elbontása javasolt.

Tetőszerkezet

Mindkét épületszárny tetőszerkezete nyeregtetős, melyeket az épületszárnyak végein lekontyoltak. A kastély főszárnyának középrizalitja felett az északi oldalon keresztbe fordul a gerinc és falazott timpanonnal záródik a tető, a déli rizalit homlokfala felett szintén keresztbefordul a gerinc és a tető itt kontyban végződik (elbontották a korábbi attikafalat). A főépületszárny tetőszerkezete két állószékes, feszítőműves fedélszék, a mellék és főállásokban torokgerendákkal.

A díszterem feletti tetőt két irányban feszítőműves szerkezet támasztja alá. A hosszirányú feszítőmű egyben a csaposgerendafödém felfüggesztésére is szolgál. Fűrészfogasan kapcsolt dupla hosszanti mestergerendára támaszkodik fel a két szinten feszítőműves kereszttartó. A főtartó lehajlása ellenére a díszterem mennyezetén csak kismérvű elváltozás észlelhető. *A szerkezet statikai felülvizsgálata szükséges!*

Az udvari szárnyon szintén kétállásos fedélszék található, a főállásokban torokgerendákkal.

Az ereszeknél a szarufavégeket a talpszelemenekre támasztották, amelyeket a kötőgerendákra ültettek.

A fedélszék faanyaga fenyő, mely beépítésének jórésze legalább 150 éves. A tetőszerkezeten a szemrevételezés során megállapítható volt, hogy a régebbi rovarkár és beázások során sok helyen károsodás történt, azonban a megmaradt keresztmetszet mindenhol elegendőnek látszik. Jelentős károsodás csak az elbontott kémények helyén fedezhető fel. *A felújítási munkák megkezdése előtt faanyagvédelmi vizsgálatot és szakvéleményt kell készíttetni! Helyreállítás: javítás, kiegészítés, csere után gombamentesítés szükséges!*

A tetőfedés, héjalás kielégítő, a repedt, törött cserepek cserélendők. A gerincvonal erősen hullámos - műemléképületnél esztétikailag nem zavaró. *A bádogos szerkezetek sok helyen cseréire, felújításra szorulnak.*

Nyílászáró szerkezetek

A kastély ablakai ki-be nyíló hagyományos faszerkezetűek. A homlokzati síkon általában kétszárnyú, felnyíló, magasságban osztott, állítható és kitámasztható zsalus szárnyakkal, a belső síkon egyrétegű üvegezésű, szintén kétszárnyú, felnyíló, magasságban osztott szárnyakkal. Elégé elhasznált, elhanyagolt, sok helyen hiányos, korhadt, de részben felújítható, kiegészíthető, javítható állapotban vannak - csak a mázolás eltávolítása után állapítható meg a tényleges állapotuk.

A külső és belső ajtók nagy része kiegészítés, javítás után megtartható, a hiányzók pótlandók.

A barokk ajtók restaurálандók!

A meglévő vasalatok felújítандók, javítандók, kiegészítандók, a hiányzók pótlандók!

Burkolatok

Eredeti un. római mozaikpadló a földszinti és az emeleti előtérben, az un. télikertben, közlekedőkön, folyosókon és lépcsőpihenőkön található, erősen sérült állapotban, *restaurálандó!* Eredeti padlóburkolat mozaikparkettából csak néhány helyiségben, valamint

az emeleti nagyteremben található, kiegészítendő, helyreállítandó! A kastélyépület többi helyiségében hagyományos parketta és műkölap burkolat található. Több helyiség boltozatán stukkó lenyomat látszik. *A falfelületeket csak falkutatás után lehet helyreállítani!*

Homlokzatok

A kastély homlokzatai jórészt őrzik a legutolsó átépítés vakolatból készült tagozatait. A déli és keleti homlokzaton a vakolat rossz állapotú, nagyarányú javításra szorul. A nyugati és különösen az északi homlokzaton a vakolat állapota kritikus, feltehetően teljes vakolatcsere szükséges, a rizalit timpanonján és a nyeregtető irányába beforduló falszakaszokon a díszvakolatot teljes mértékben fel kell újítani. *A kifagyott, vizes lábazati vakolatot végig le kell verni, majd a fal kiszáradása után, a szükséges sótalánítást és újrafugázást követően lehet felhordani az új lélegző vakolatot.*

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

2. péld

Felvéve: 2003. június 13-án a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI) Somogy megyei Kirendeltségének hivatalos helyiségében (7400 Kaposvár, Dózsa György utca 16. I. em.) - készül: 4 példányban - előzetes helyszíni bejárás lefolytatása alapján.

Tárgy: Nágocsi Zichy kastély vagyonkezelésbe adása (Nágocs, Ady Endre u. 15. hrsz: 172/2)

Jelen vannak - illetve a bejáráson résztvettek:

Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. (8674 Nágocs, Ady Endre u. 15.)
részéről: **Zichy László** igazgató

KVI Műemlék és Kulturális Örökség Főosztály (1054 Budapest, Zoltán u. 16.) részéről:
Rainer Péter főelőadó

KVI Somogy megyei Kirendeltség (7400 Kaposvár, Dózsa György u. 16.) részéről:
Vönöczkyné Magyar Gabriella műszaki főelőadó

A jelenlévők a helyszínen lefolytatott bejárás után az alábbiakat rögzítik:

A helyszíni bejárást a vagyonkezelésbe kerülő kastélyhoz szervesen tartozó park és annak területi határainak ismertetésével kezdtük. A terület bejárása után a kastélyépület külső homlokzatairól - majd szintenként végig járva - az egyes helyiségekről fényképfelvételeket készítettünk, így dokumentálva az épület jelenlegi műszaki állapotát, lásd a mellékelt fotódokumentációt.

Ezt a jelenlegi állapotot ismerteti a kastélyról készített részletes műszaki leírás is, amely a vagyonkezelési szerződés 4. sz. mellékletét képezi.

A 2. sz. melléklet a kastélyépület ingatlanleltárát tartalmazza. Mivel a műemlék kastélyépületben ingóság a KVI kezelésbe vételekor sem volt, így ingóságról leltár most sem készül.

Jelenleg a kastélyhoz tartozó 172/2 hrsz-ú területen kívül található a vízóraakna, azonban működő vízóra nincs felszerelve. Ennek pótlása és esetlegesen új vízóraakna kiépítése a vagyonkezelő feladata, a DRV-nél történő új fogyasztóként történő bejelentkezéssel együtt.

Az elektromos energia felhasználásával kapcsolatban a DÉDÁSZ-nál is meg kell tenni a fogyasztóváltozás bejelentésével kapcsolatos kötelezettségeket.

Átadáskor a használatban lévő villanyóra gyártmány száma: 28146853, állása: 0000099 Kwh.

Az átadás-átvételkor a KVI tulajdonát képező 2 db 6 kg-os poroltókészülék még a kastélyépületében marad, mivel a gondnoki feladatokat ellátó munkatársunk 2003. július 21-éig van a KIVING Kft. alkalmazásában.

- kmf -

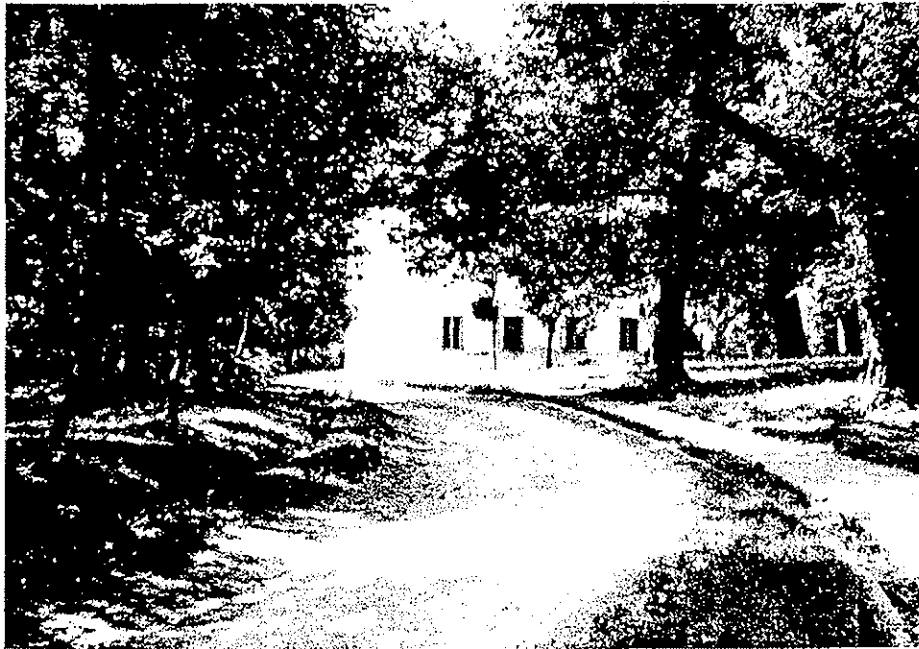
.....
.....
Nágocsi Zichy Kastély Kft.
8674 Nágocs, Ady Endre u. 15.
Adószám: 12931870-2-14
Postabank: 06349743-10000018

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

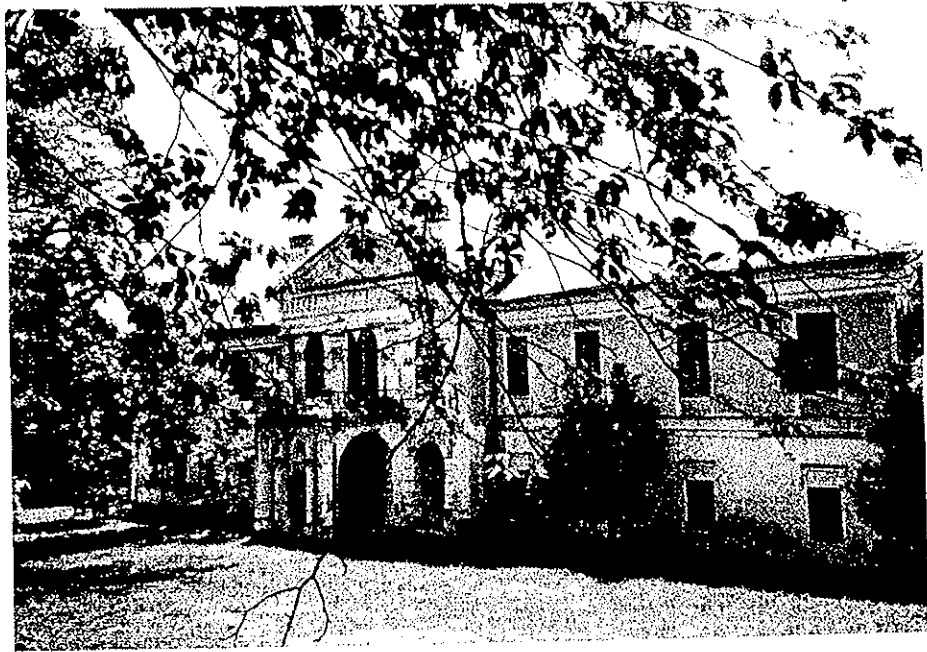
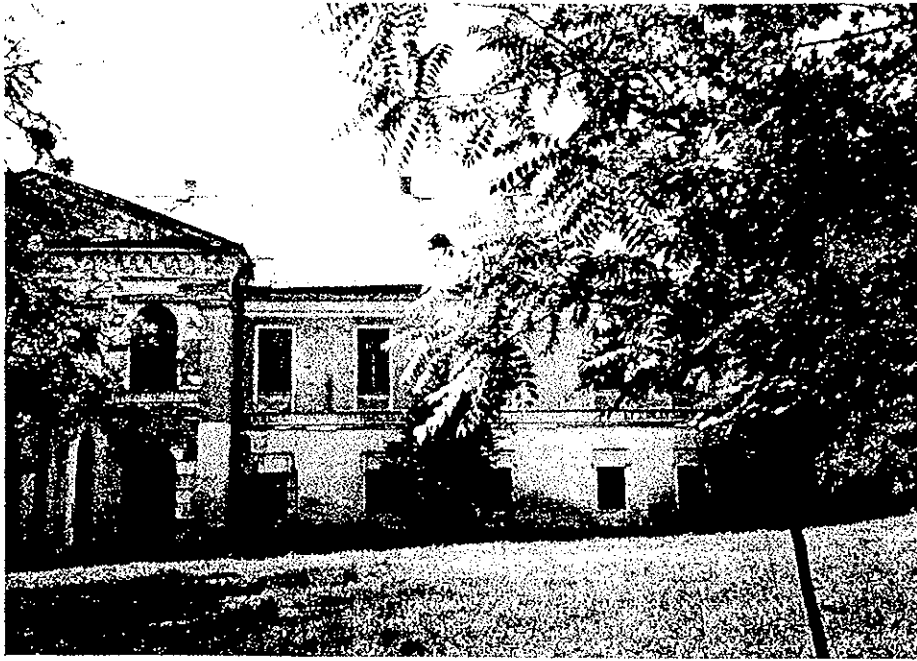
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

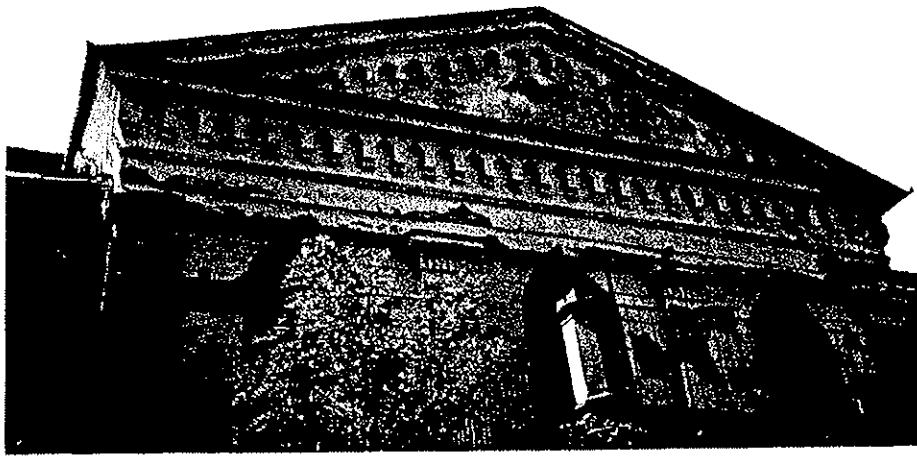
2003. június

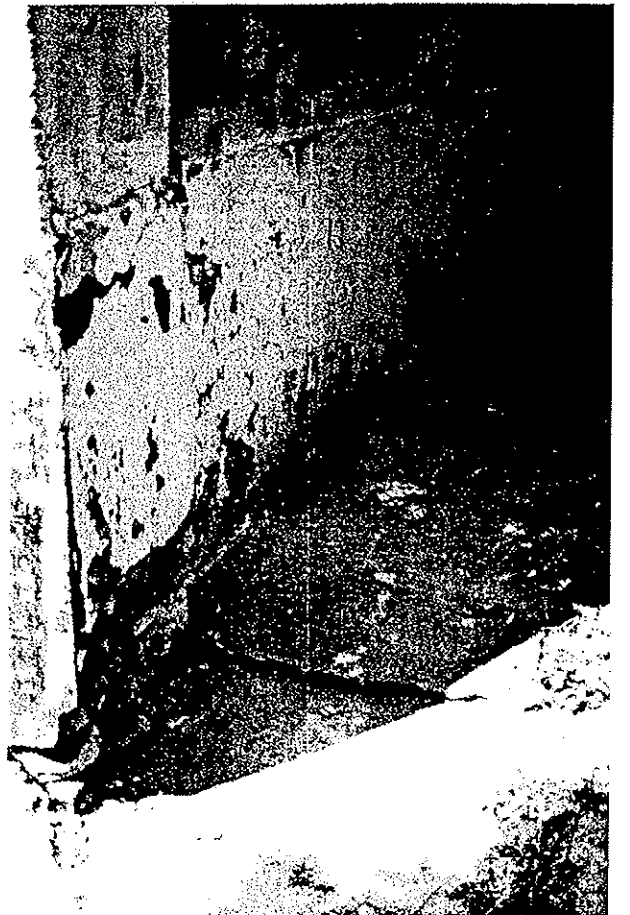
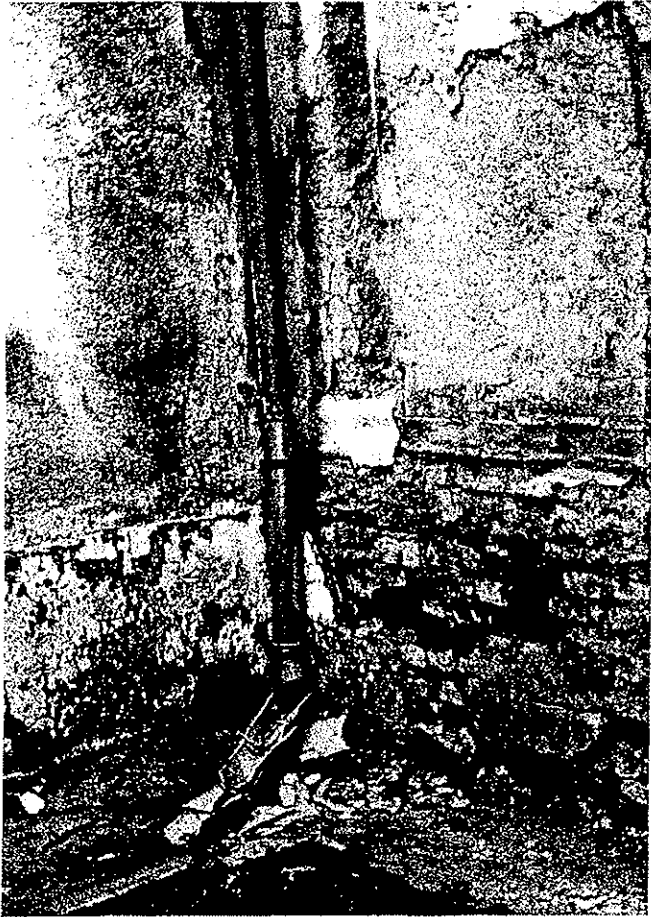
KÜLSŐ, HOMLOKZATI FELVÉTELEK

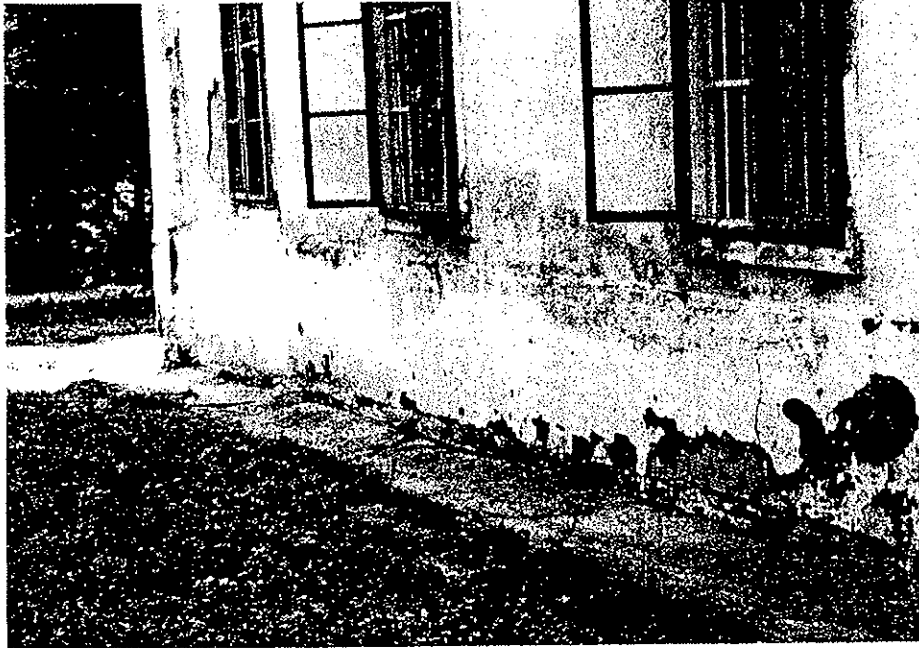








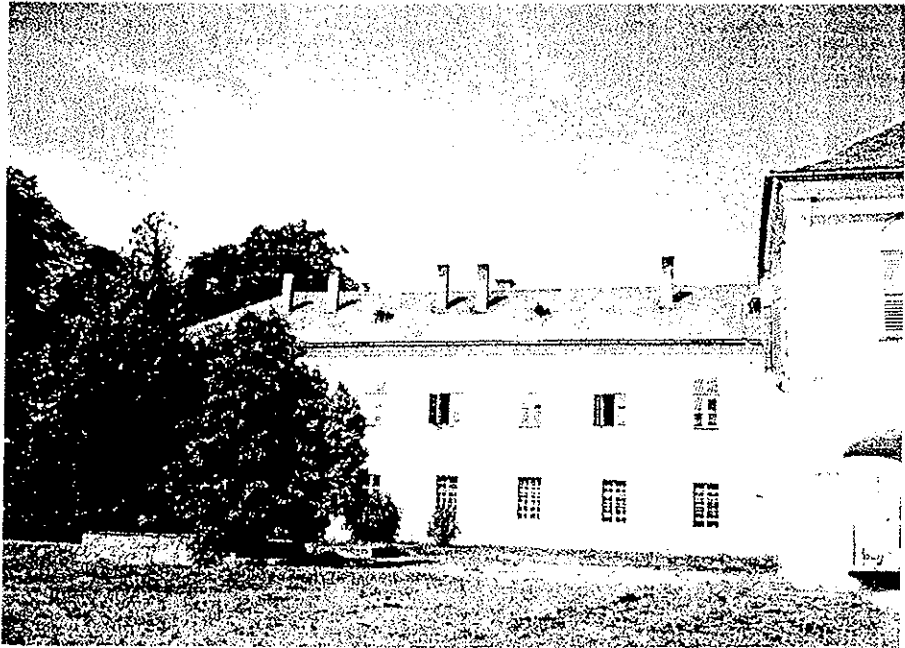


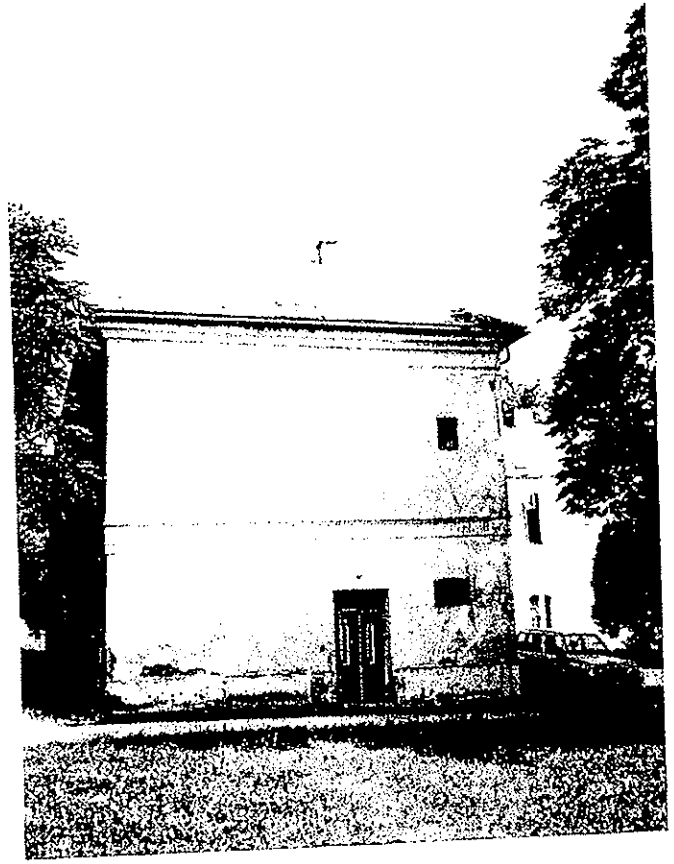
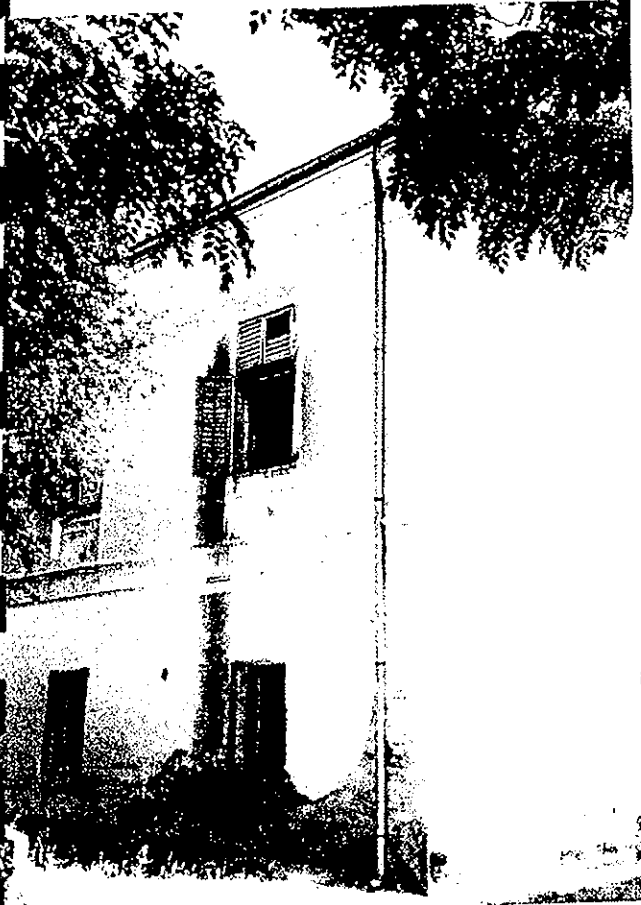




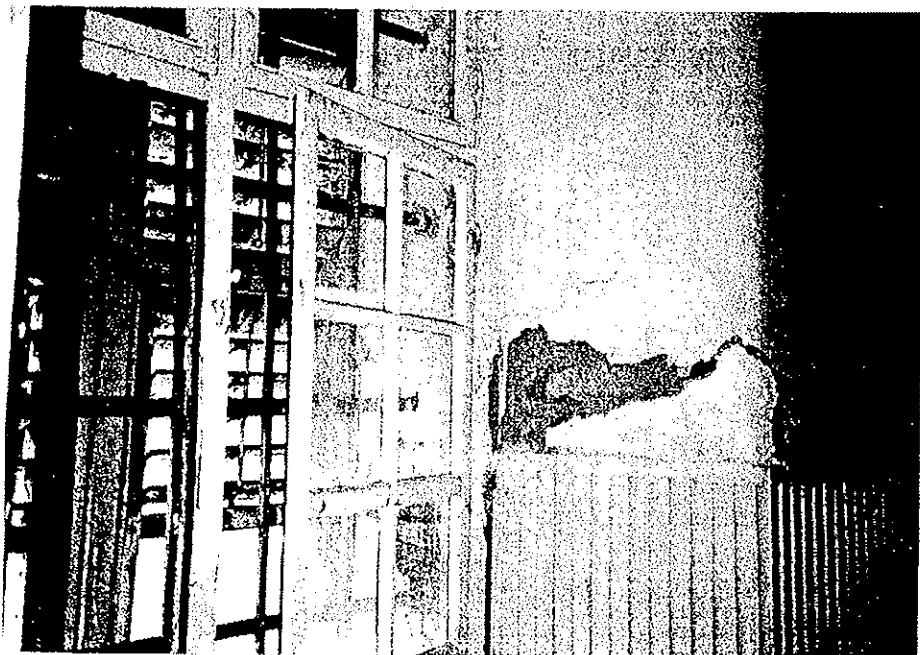
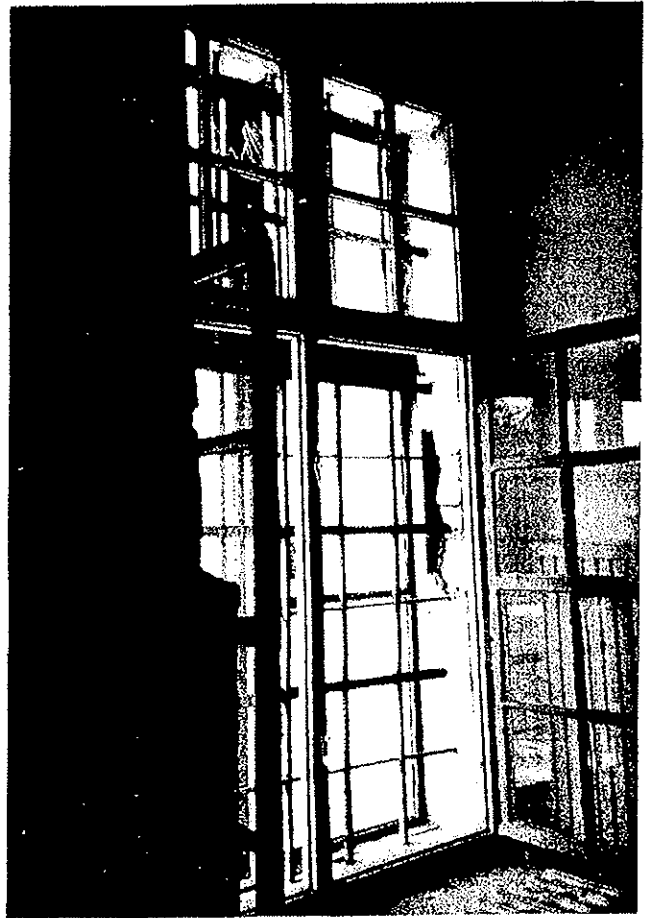


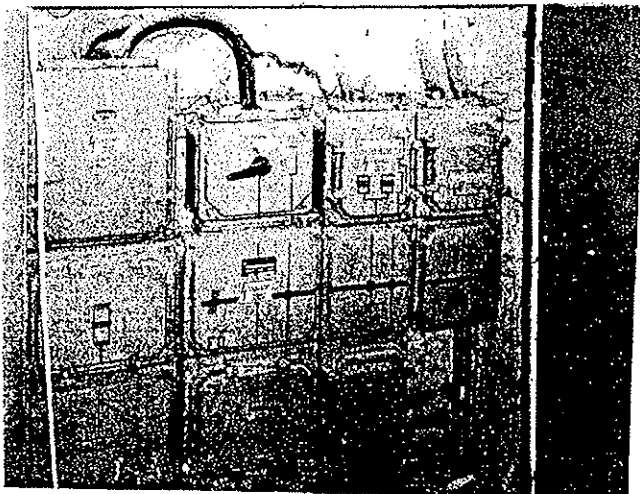
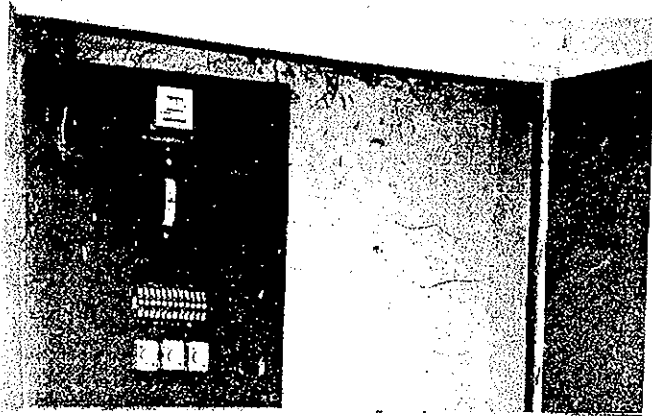
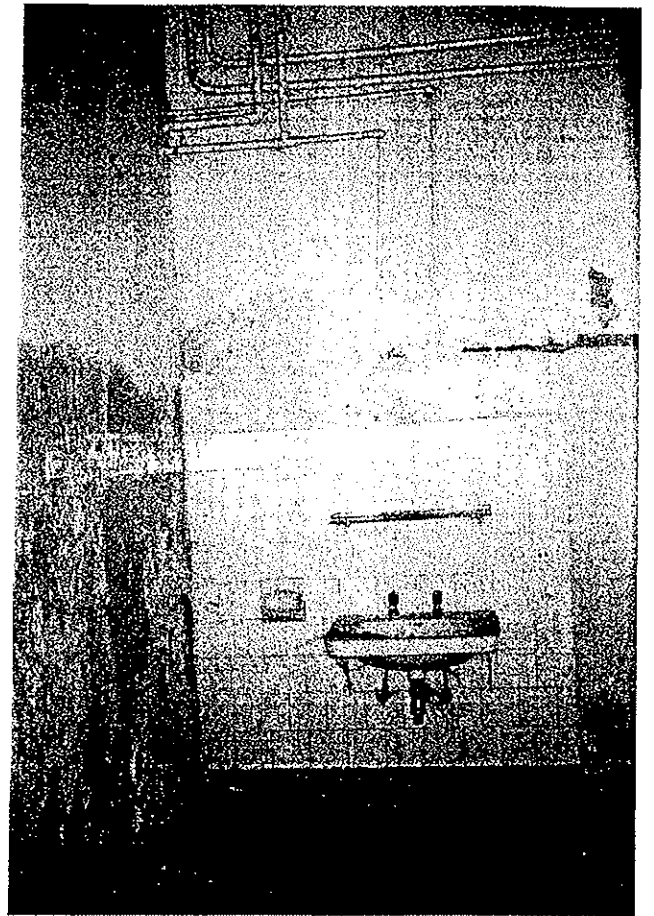
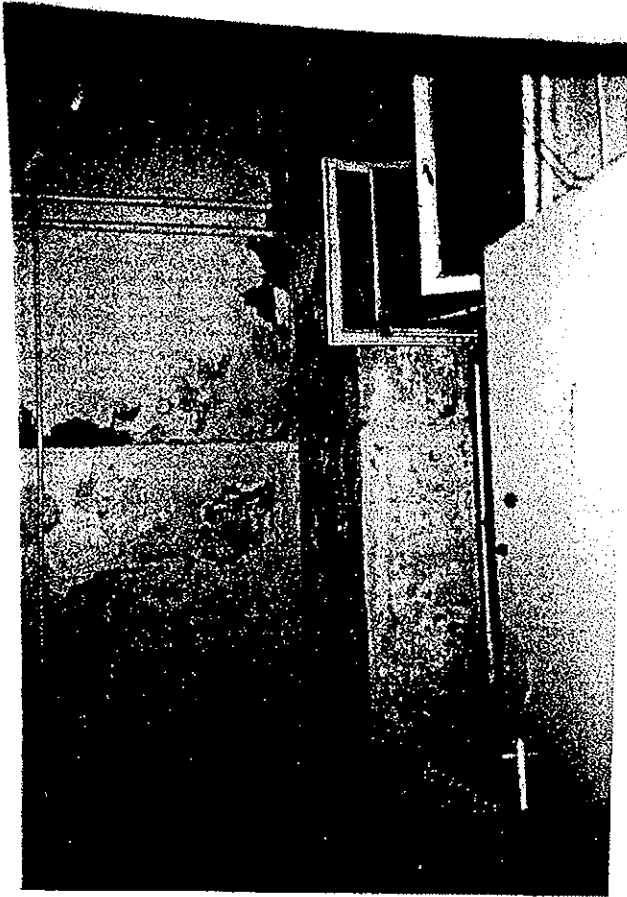


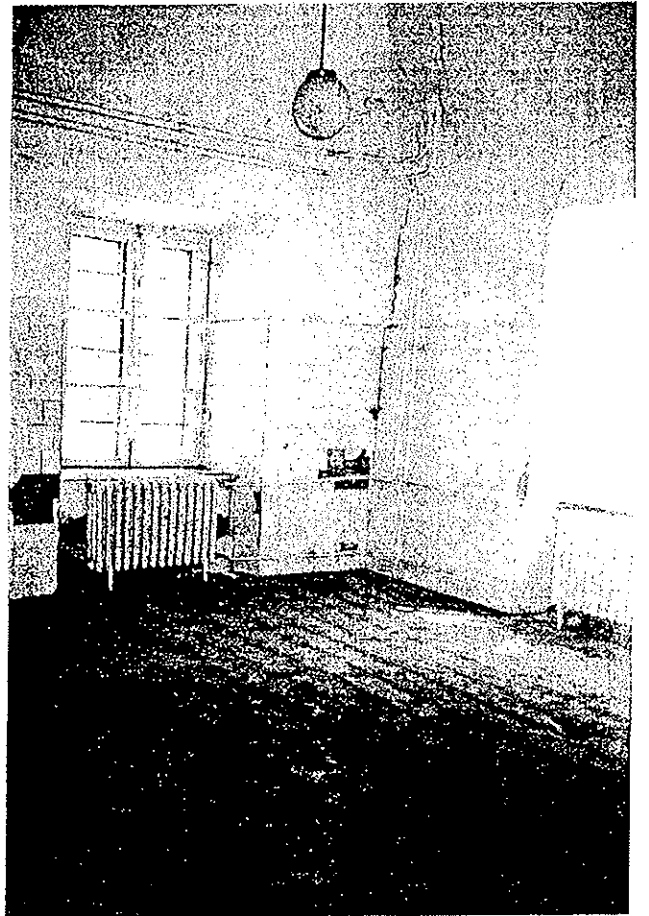
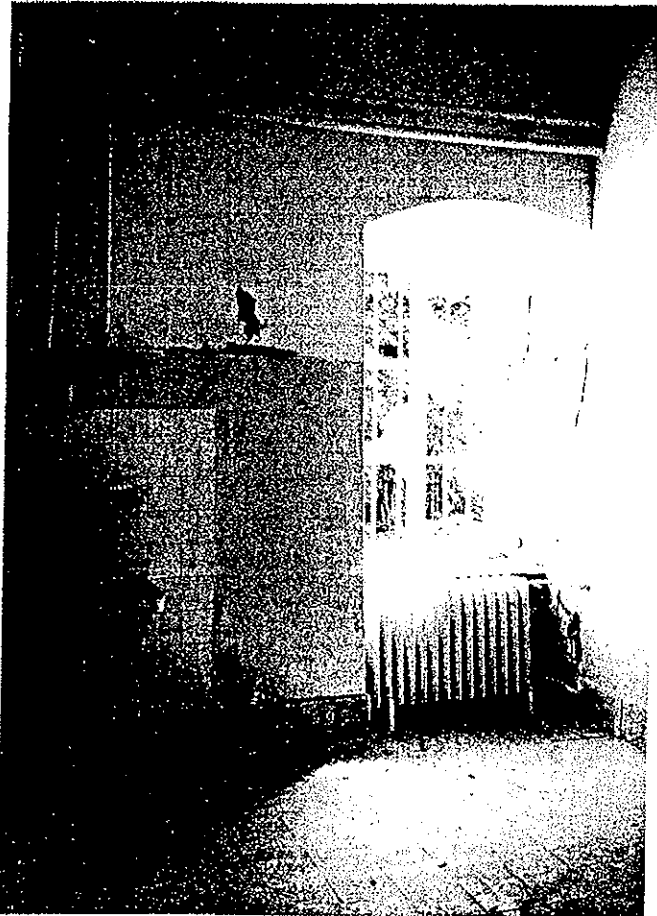
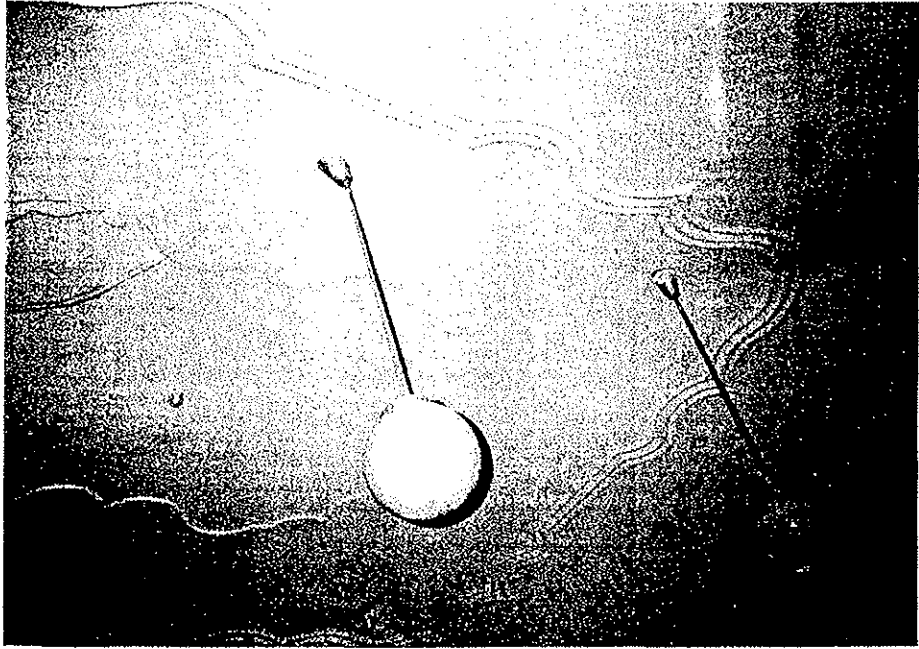




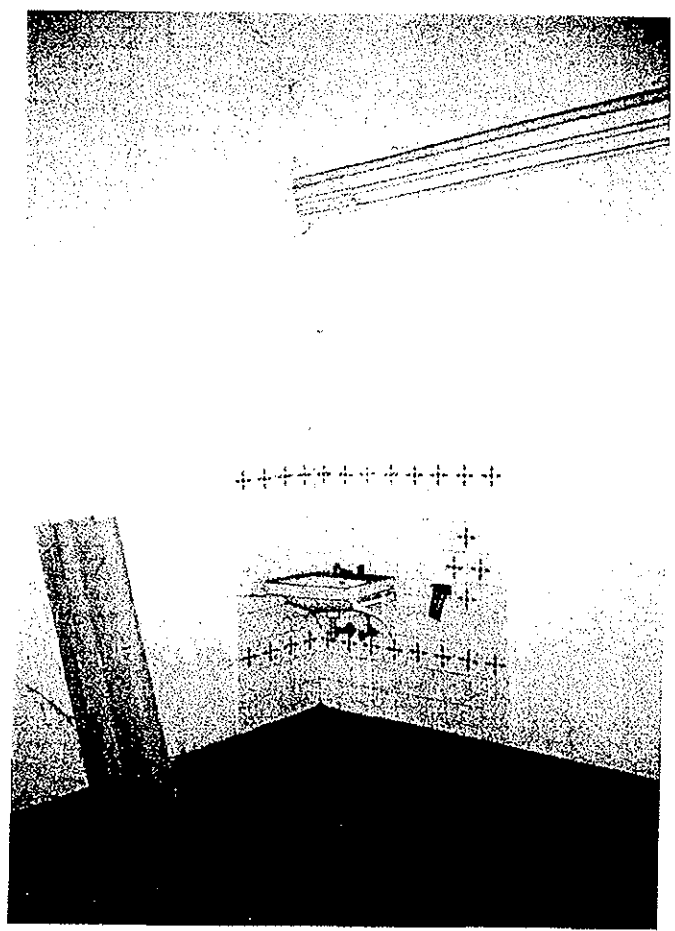
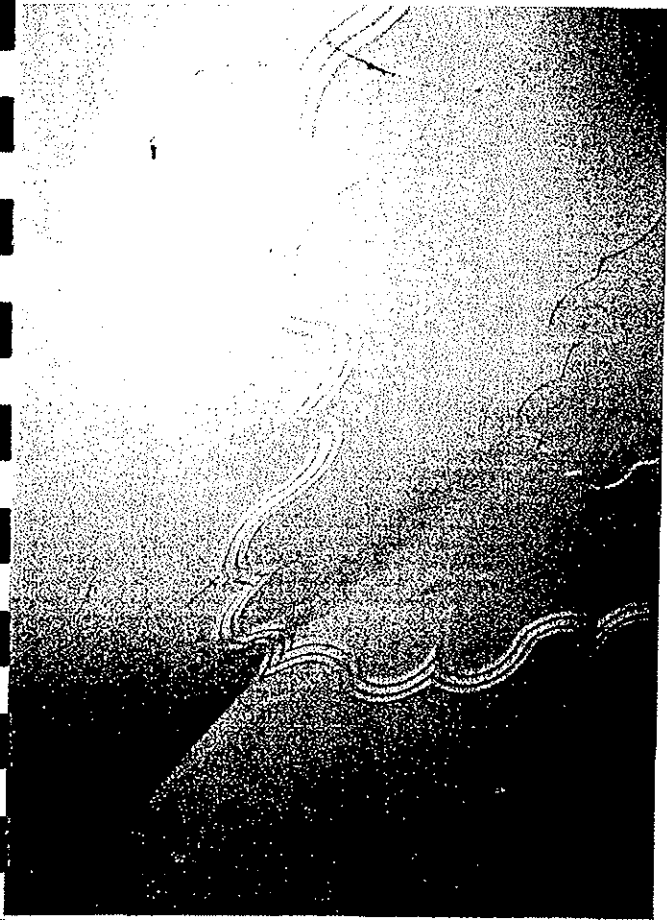
BELSŐ, FÖLDSZINTI FELVÉTELEK

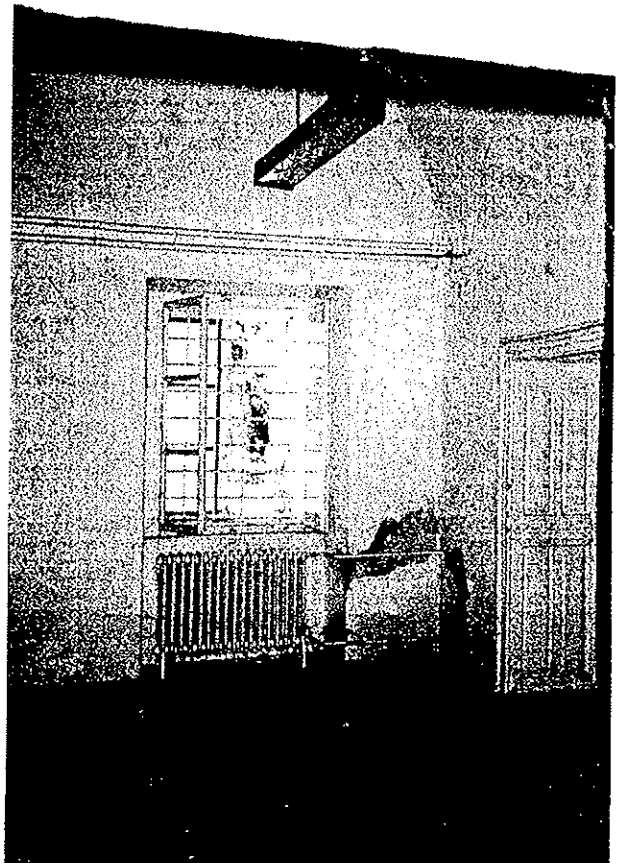
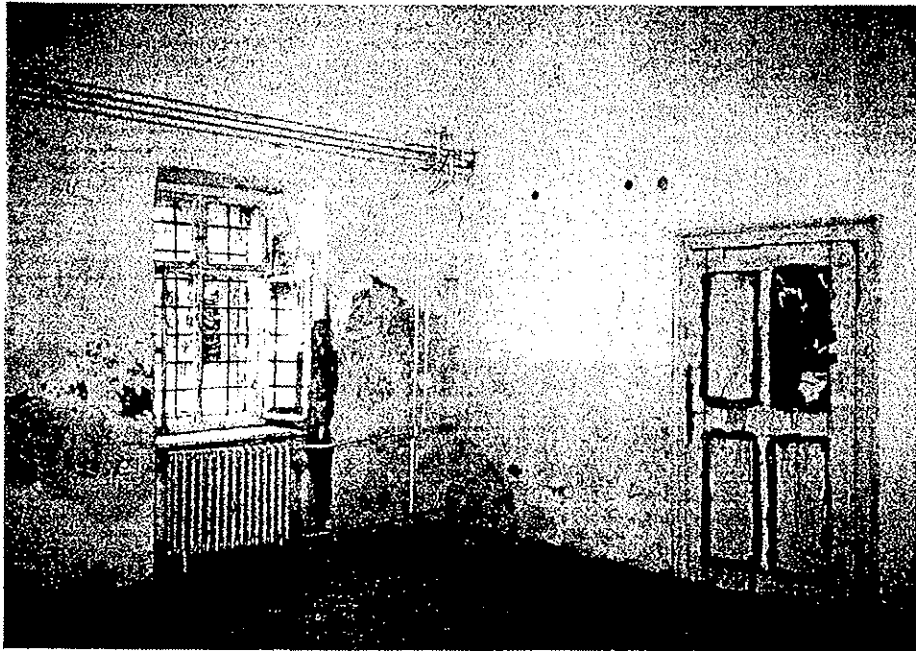


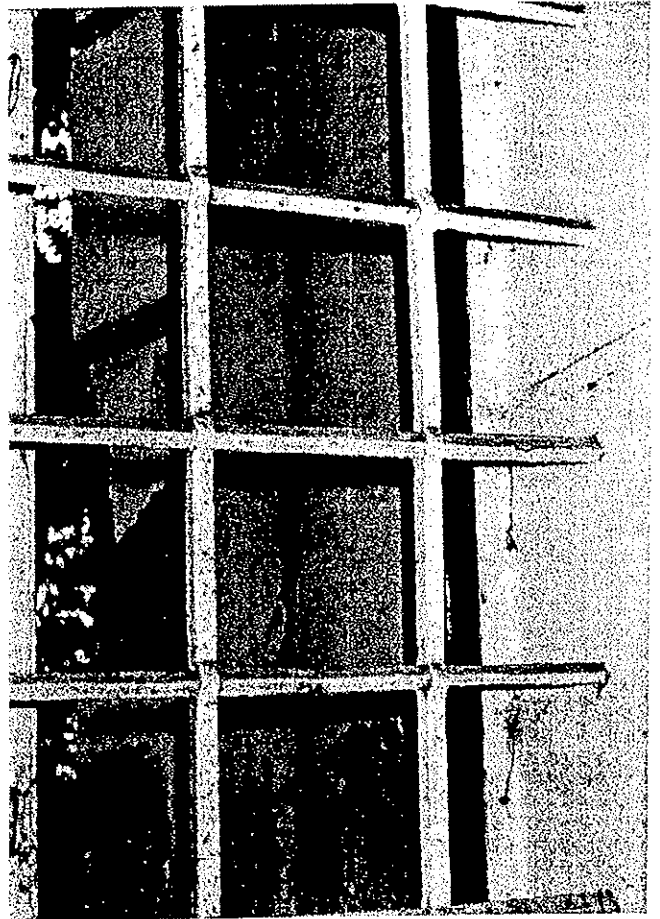


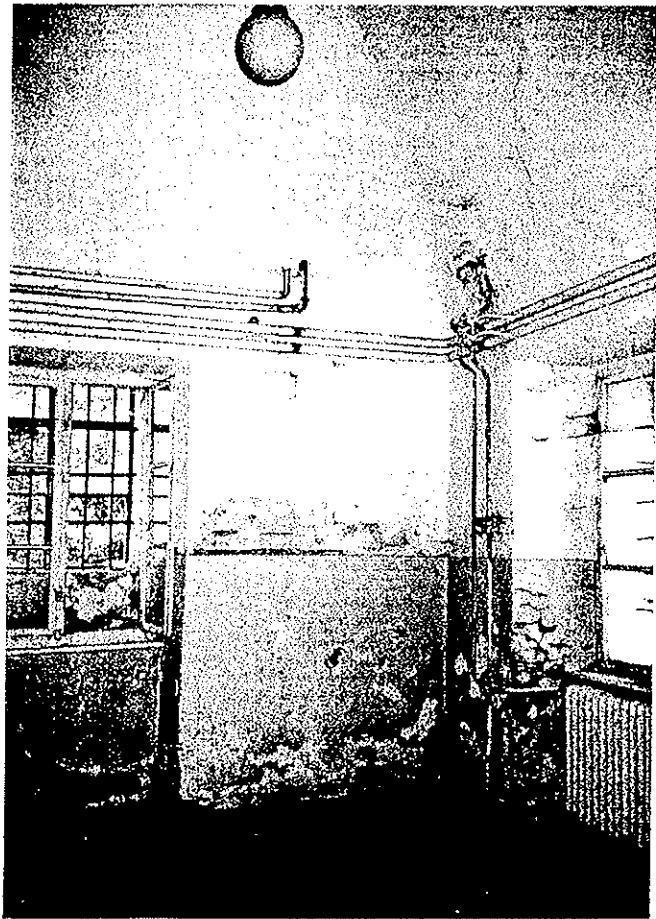


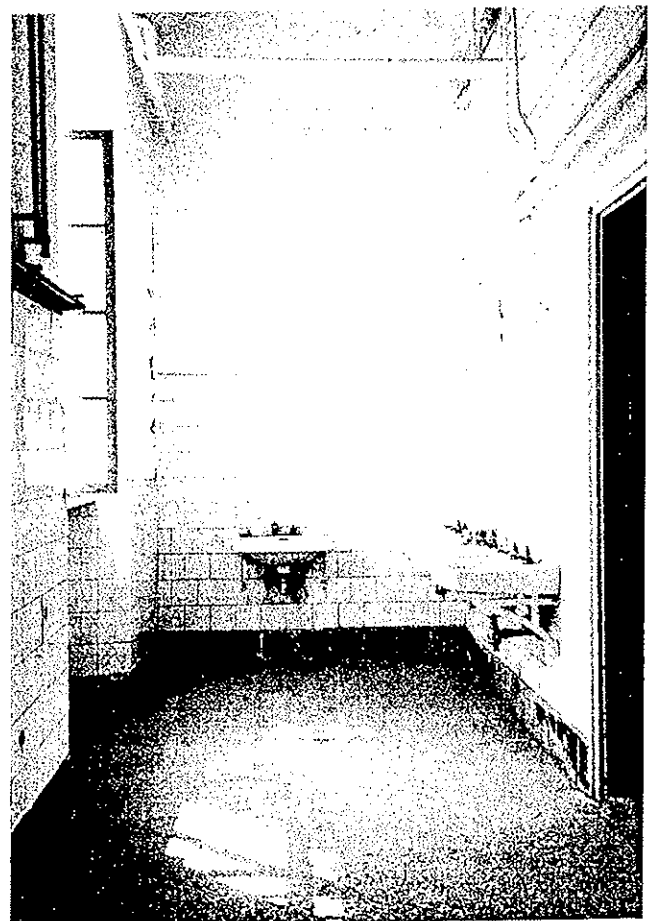
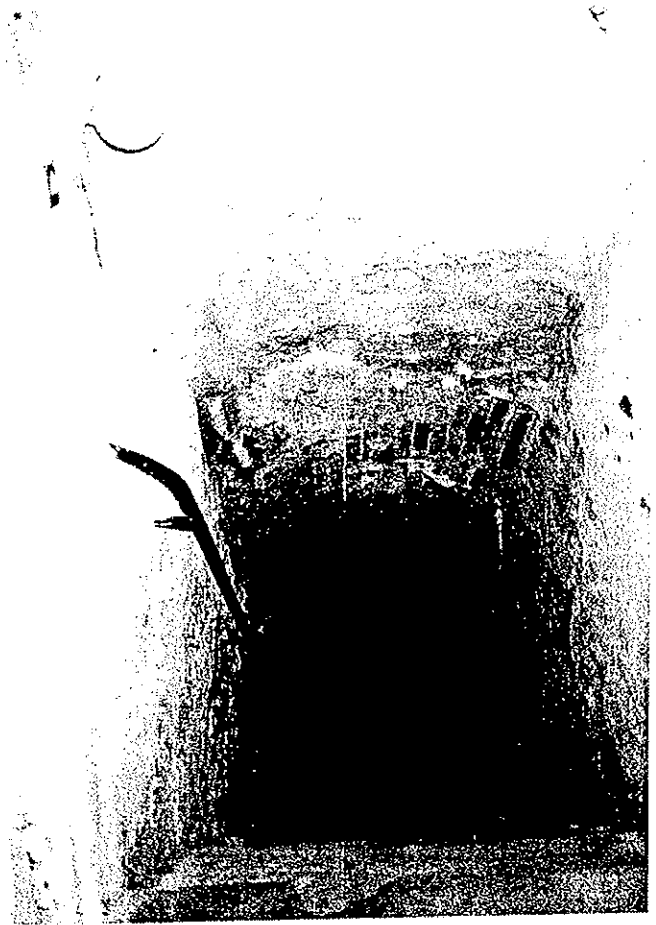


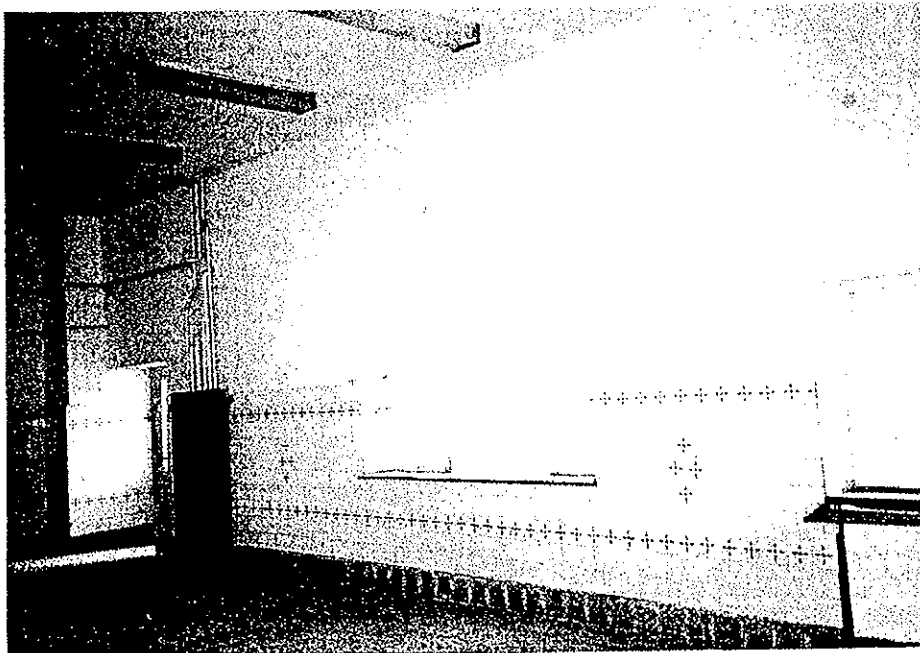
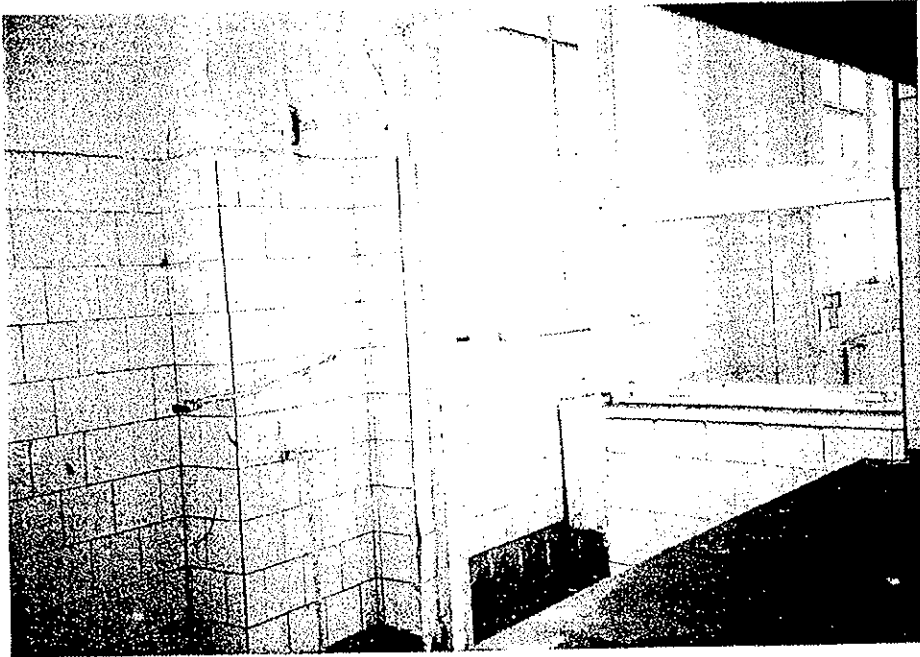


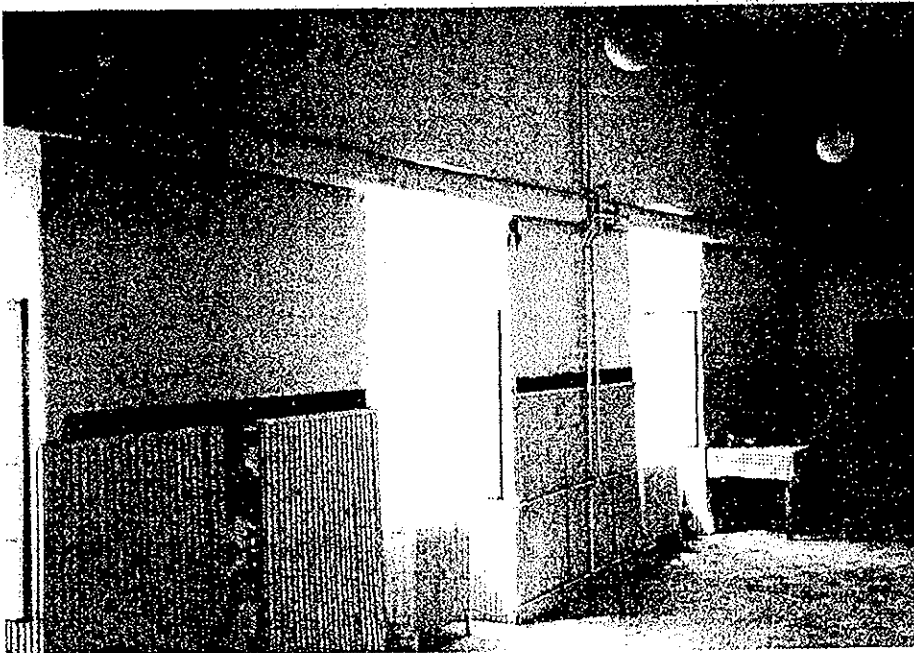




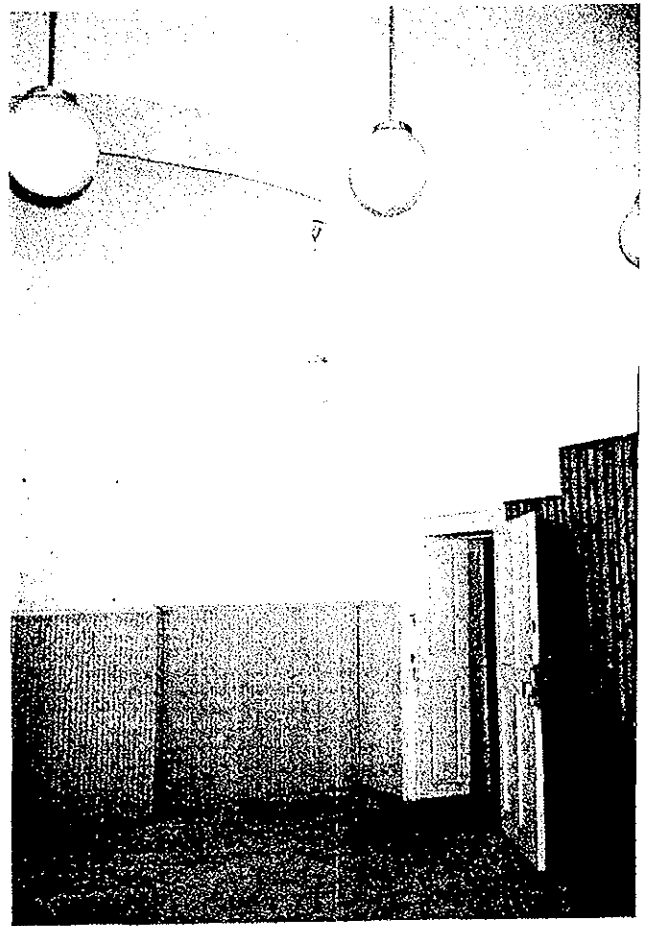
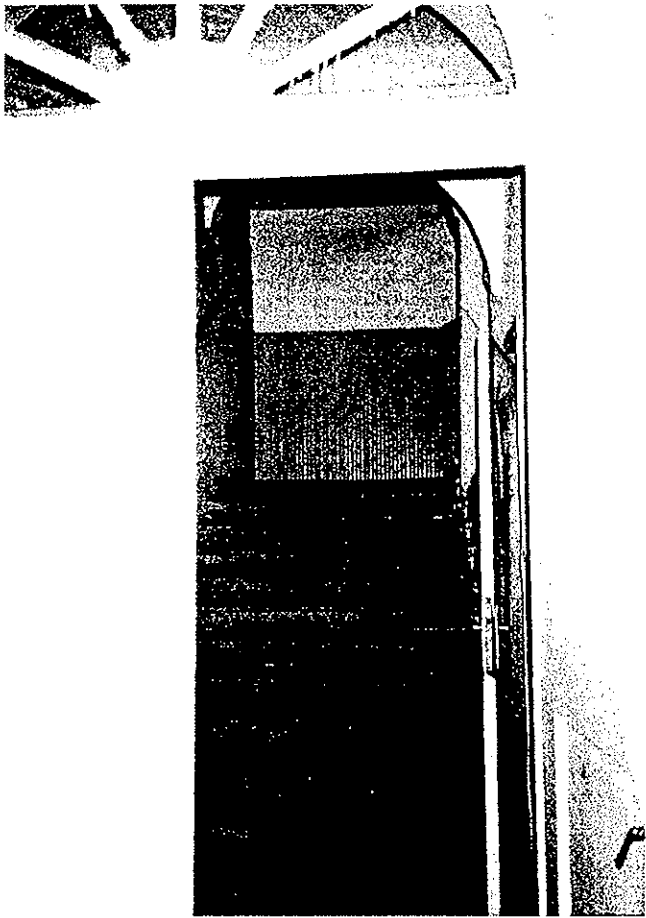




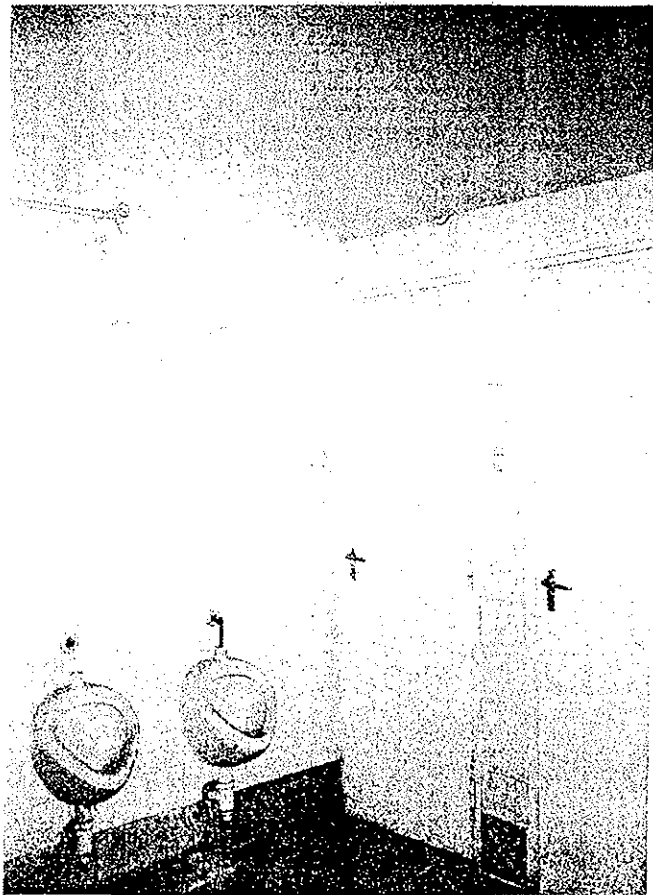
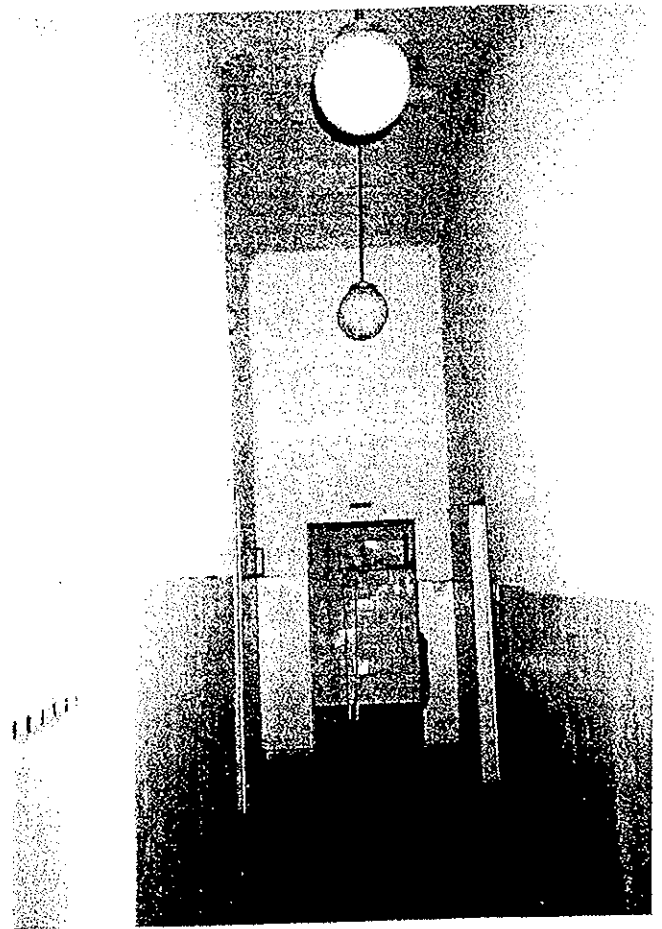
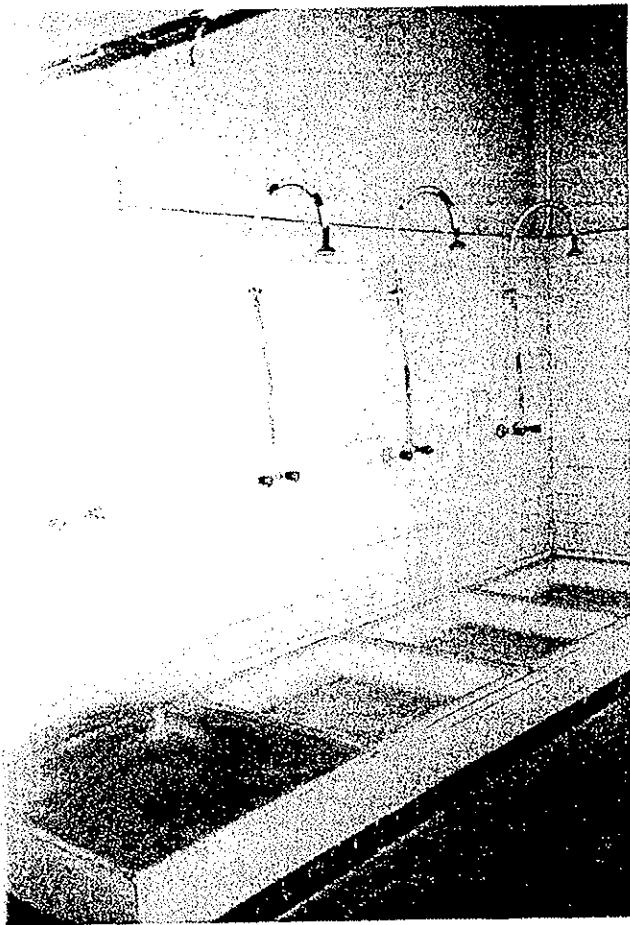


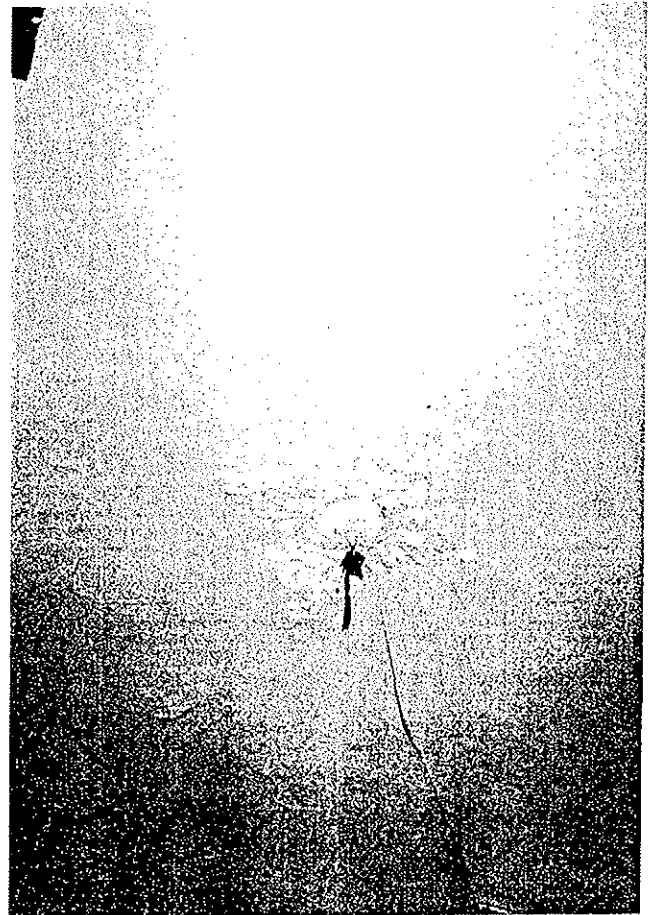
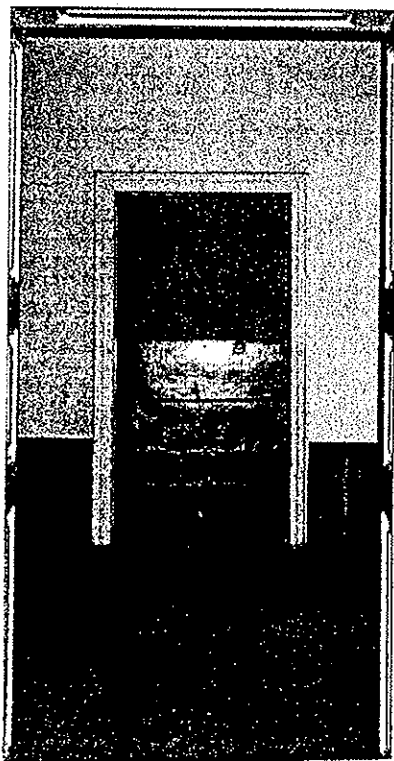


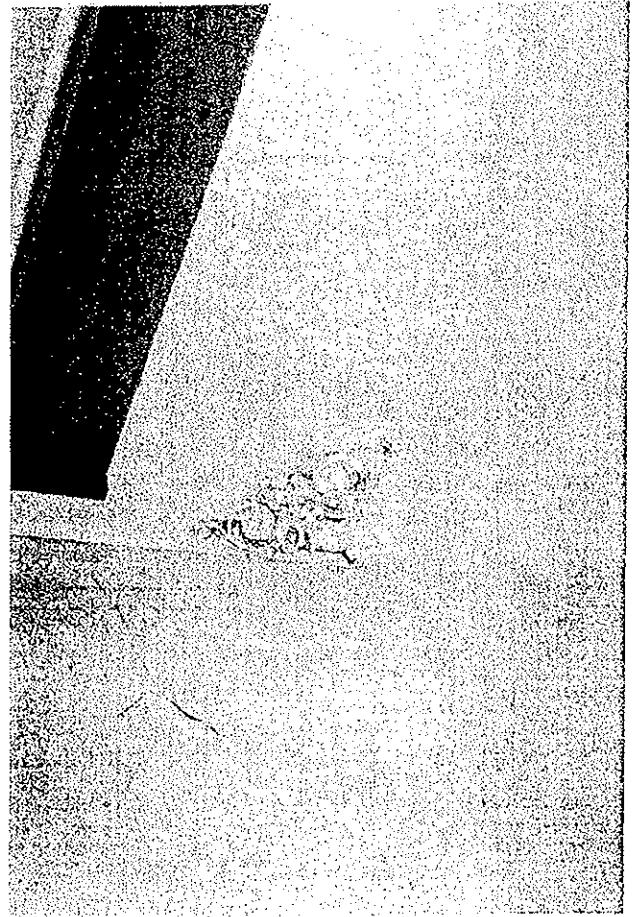
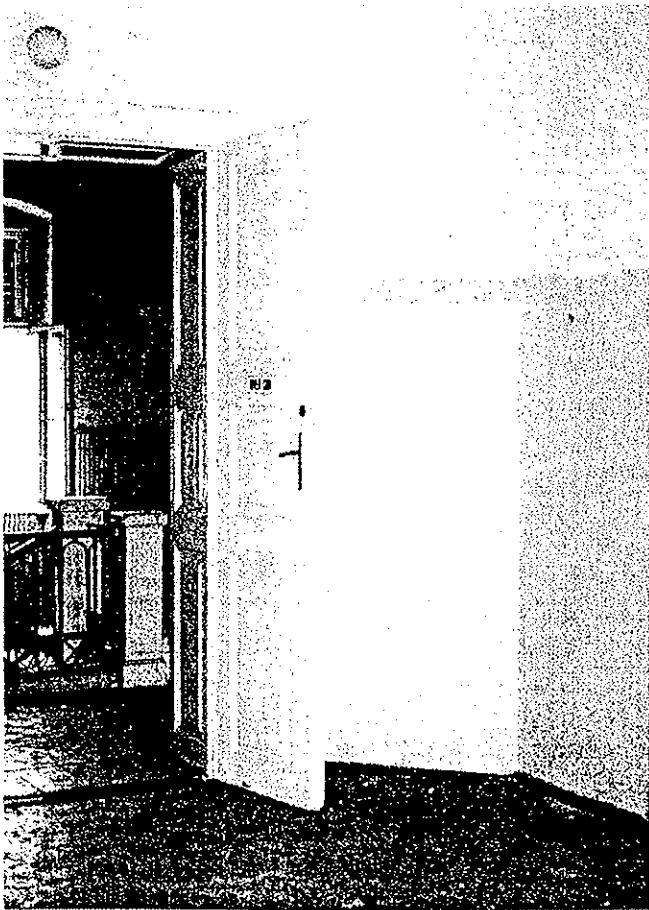
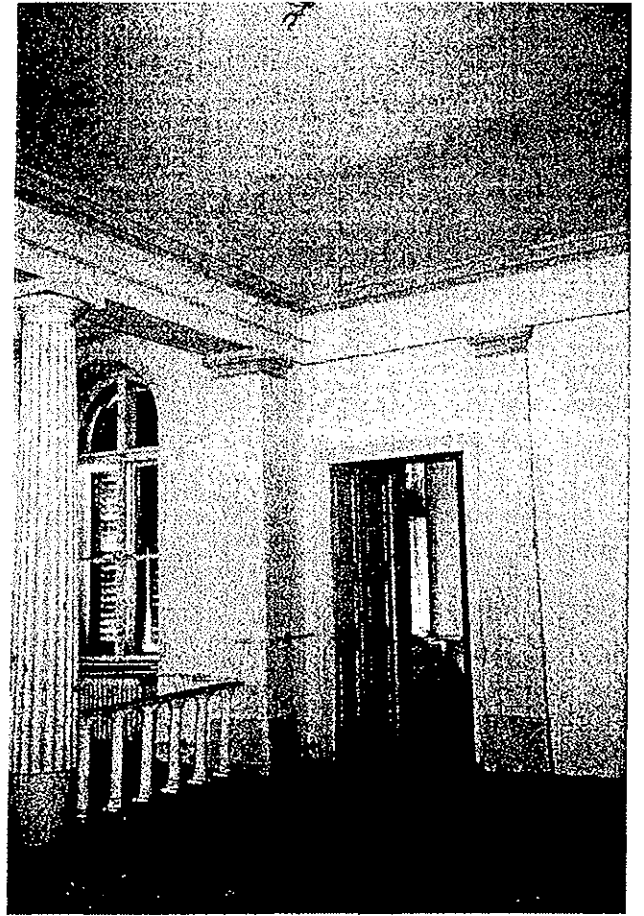
BELSŐ, EMELETI FELVÉTELEK

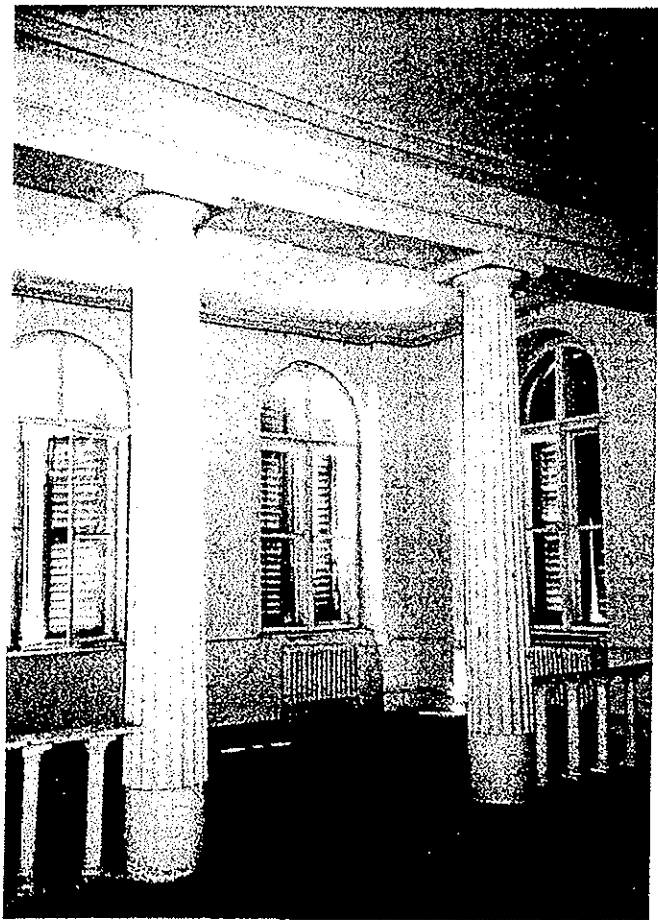




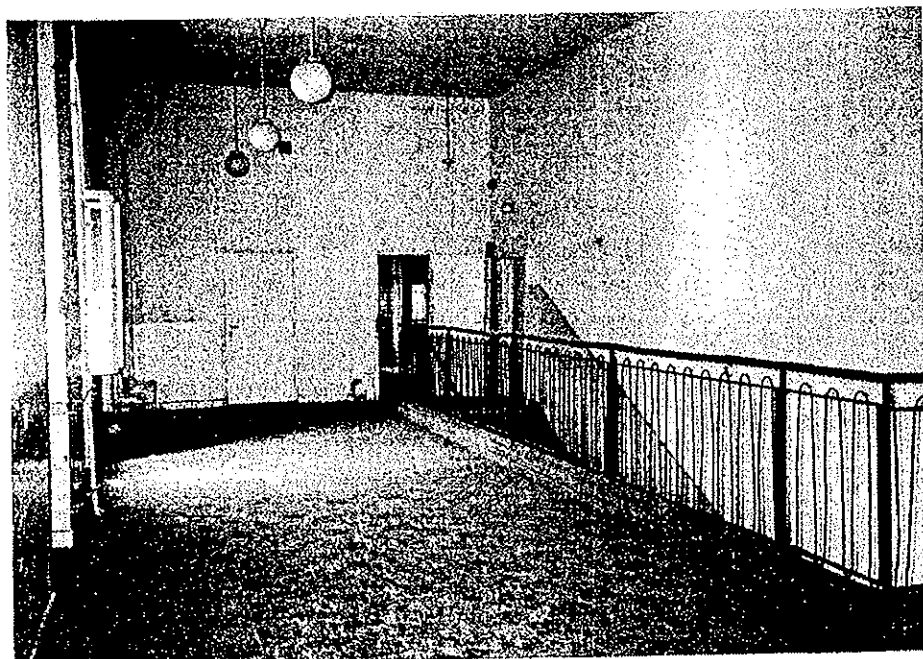


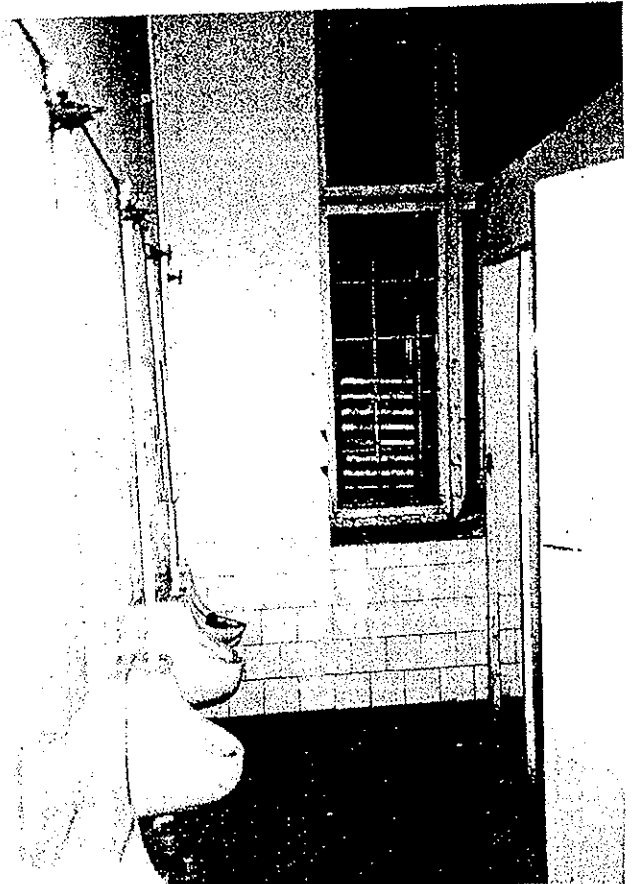
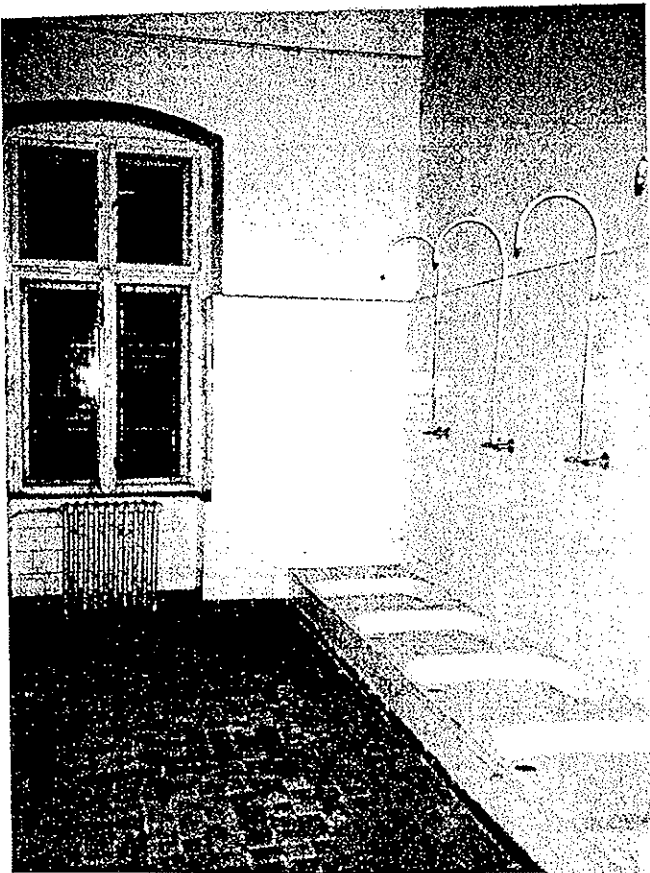
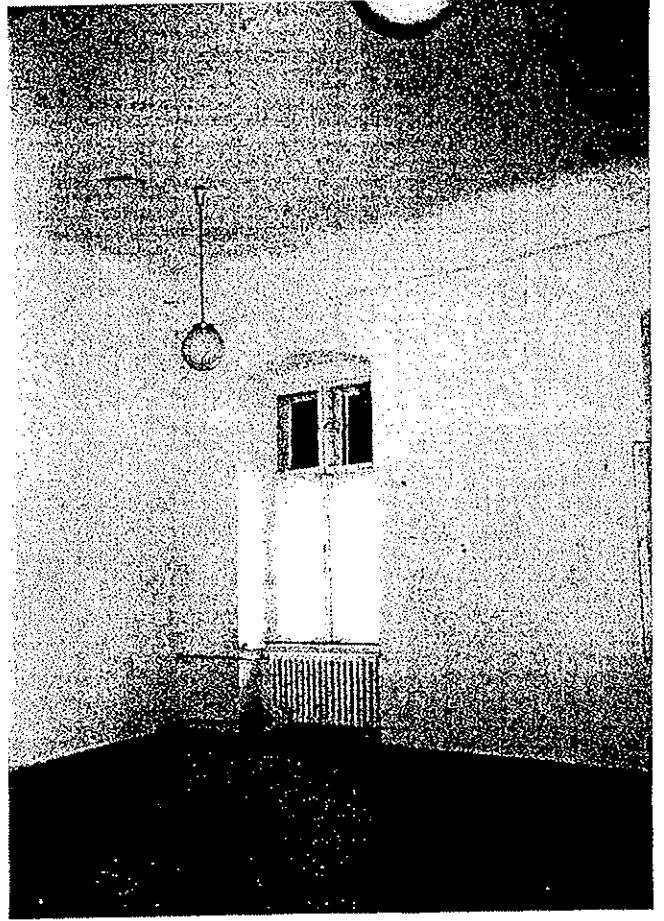


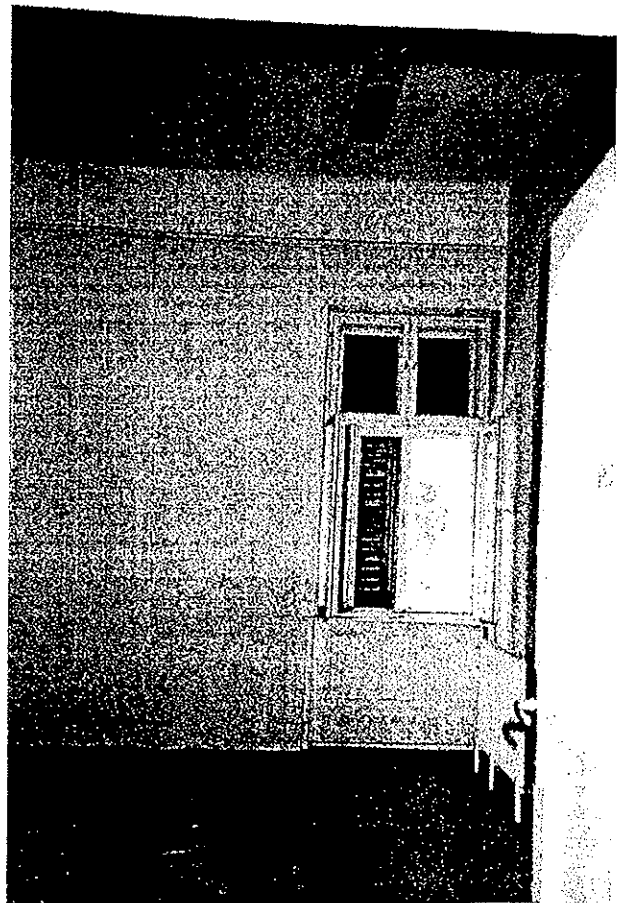
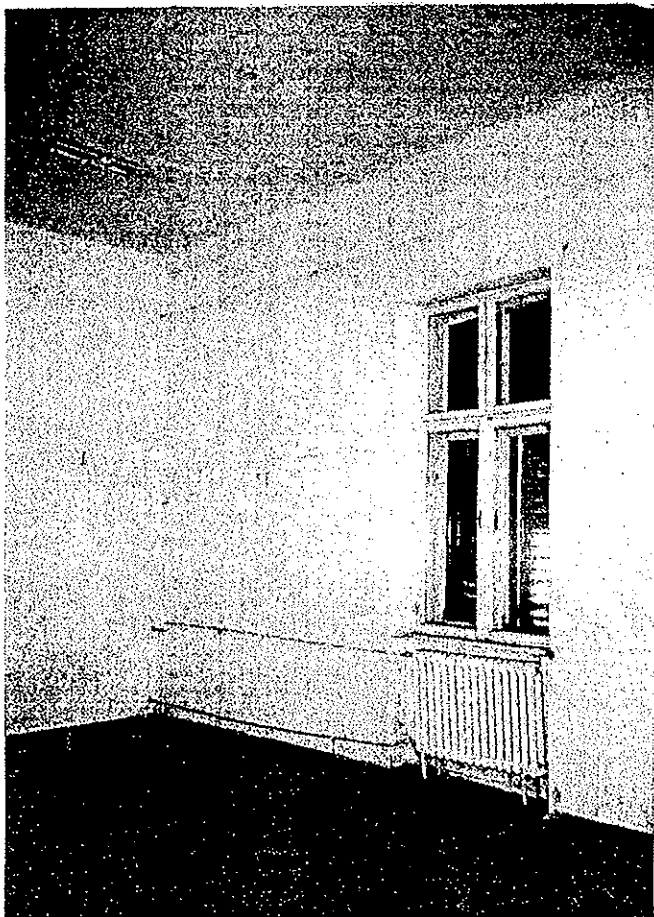


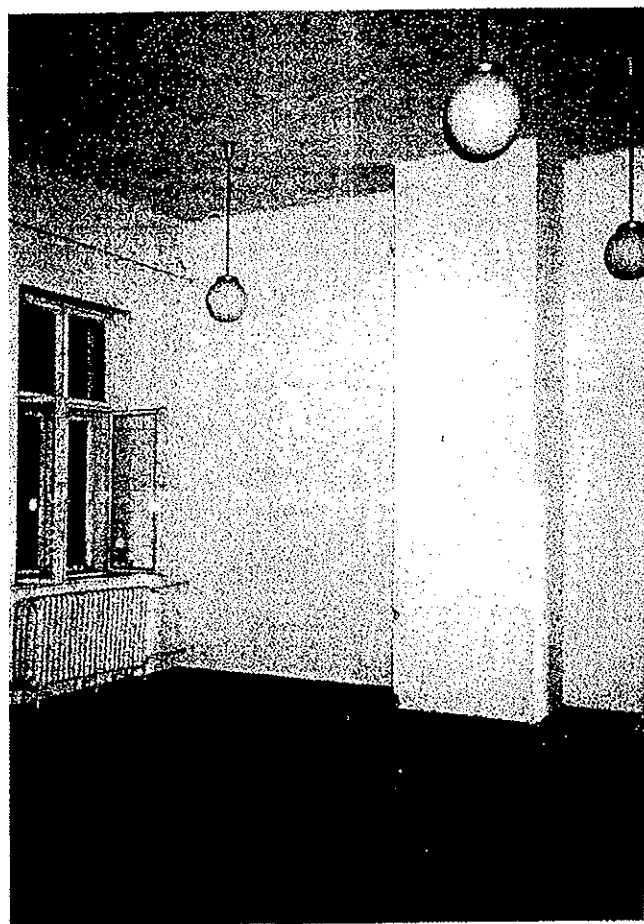








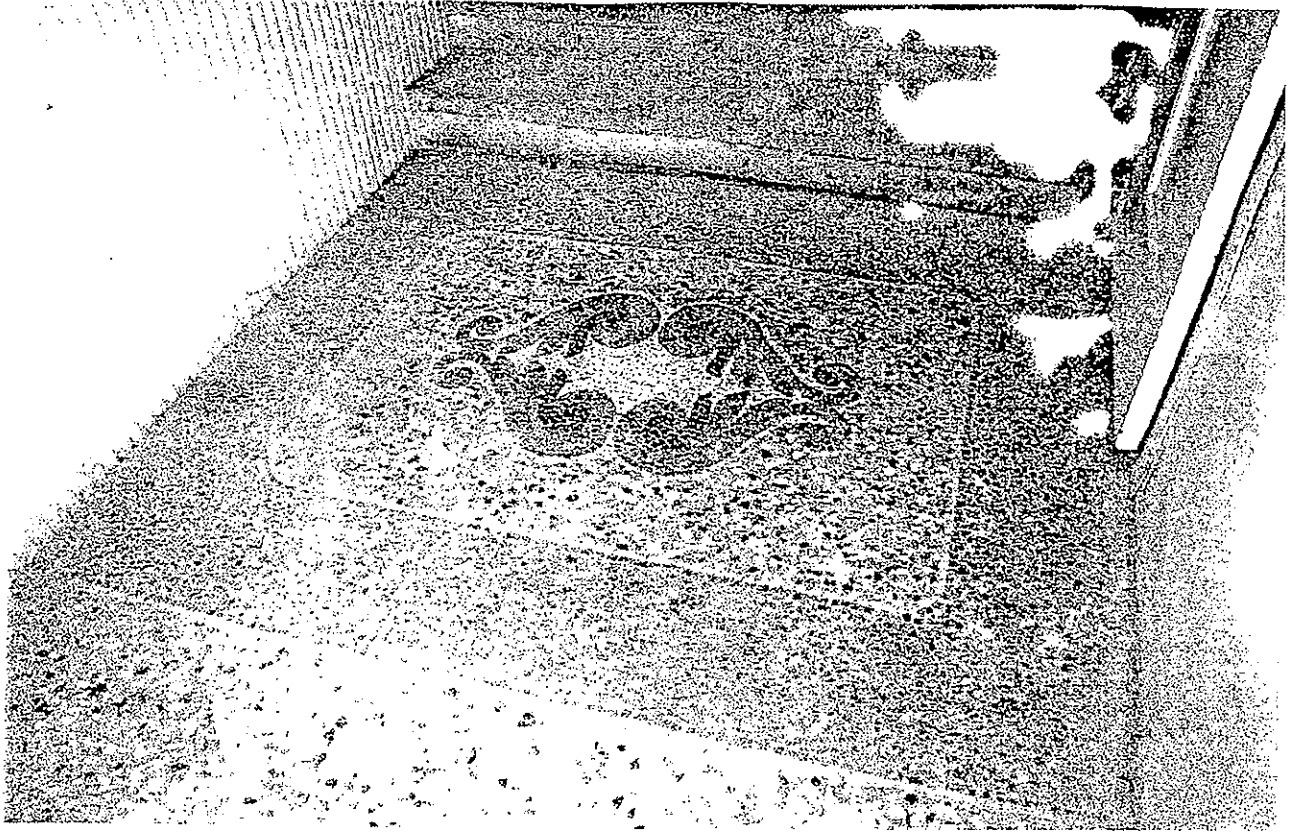




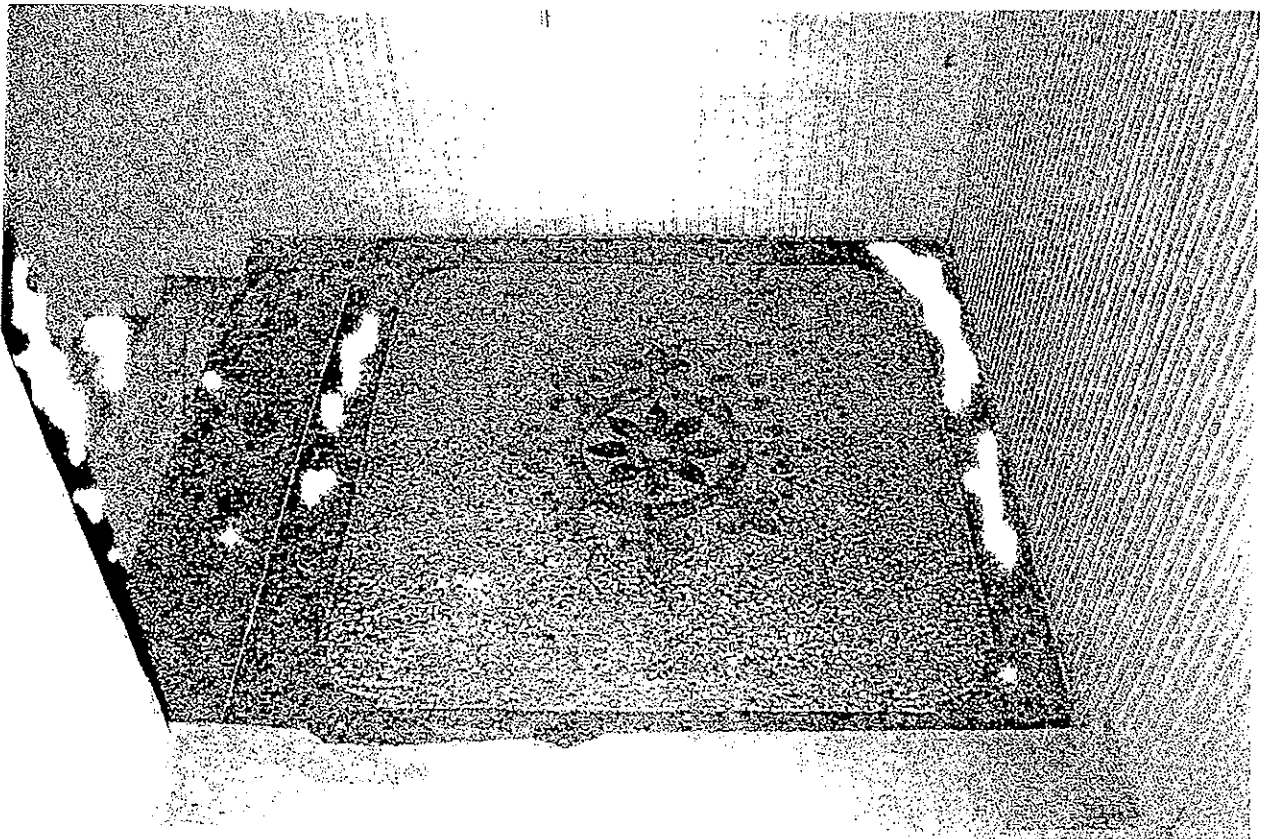


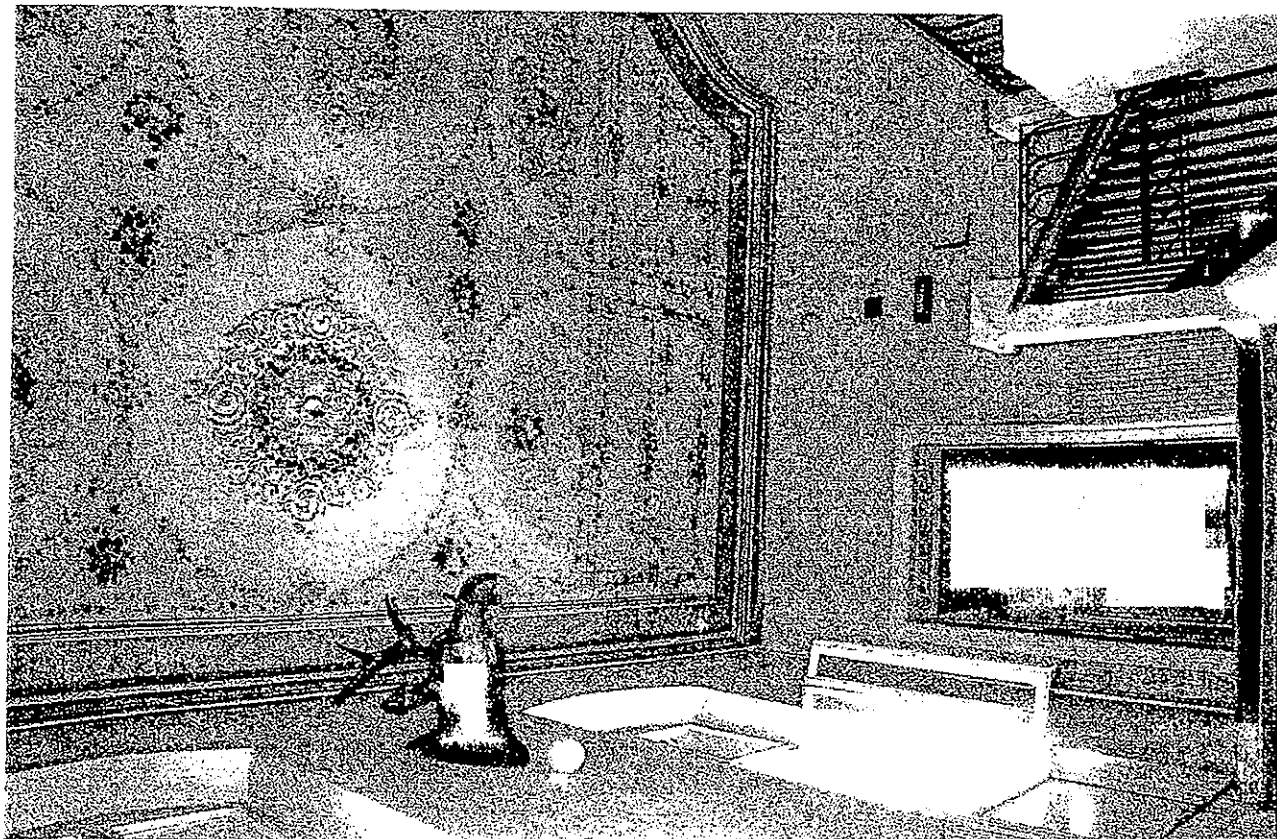
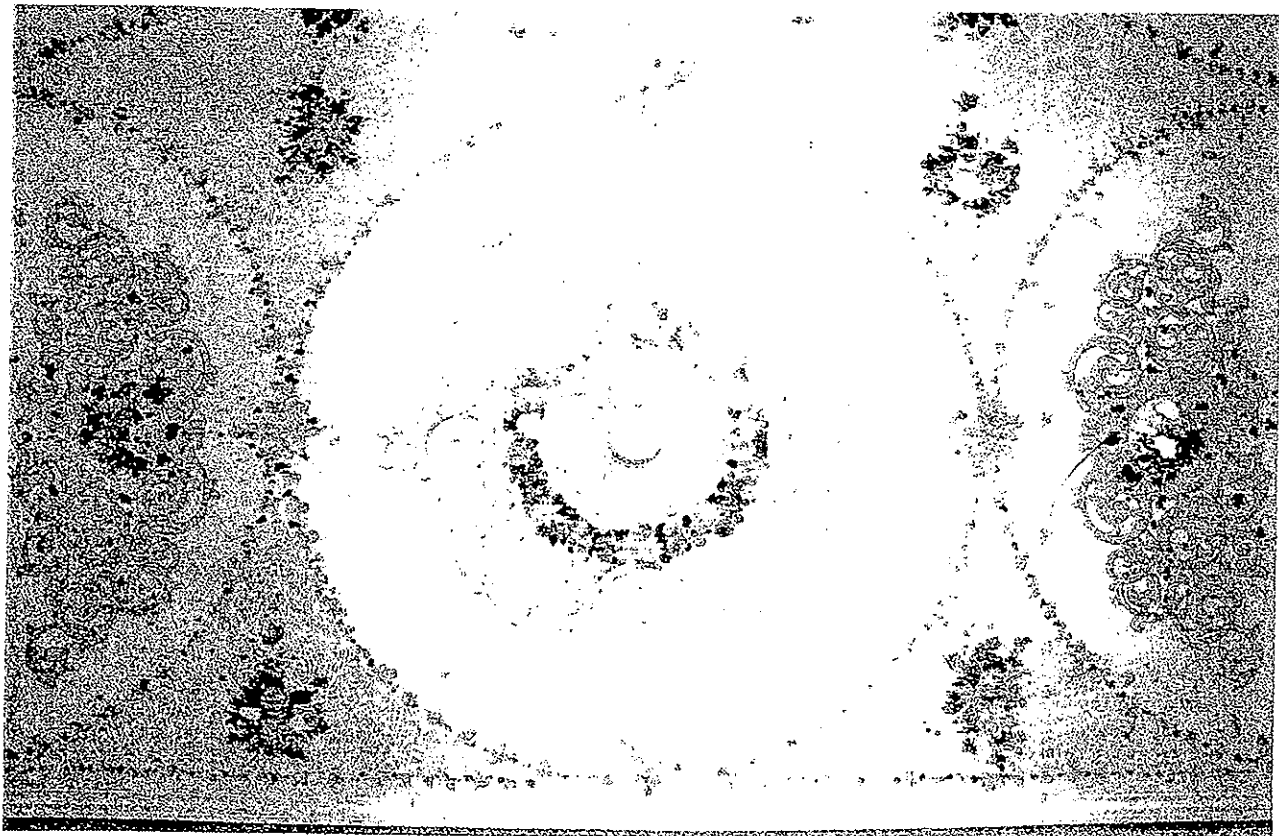
FÖLDSZINTI ELŐTÉR MOZAIKPADLÓ RÉSZLETEK



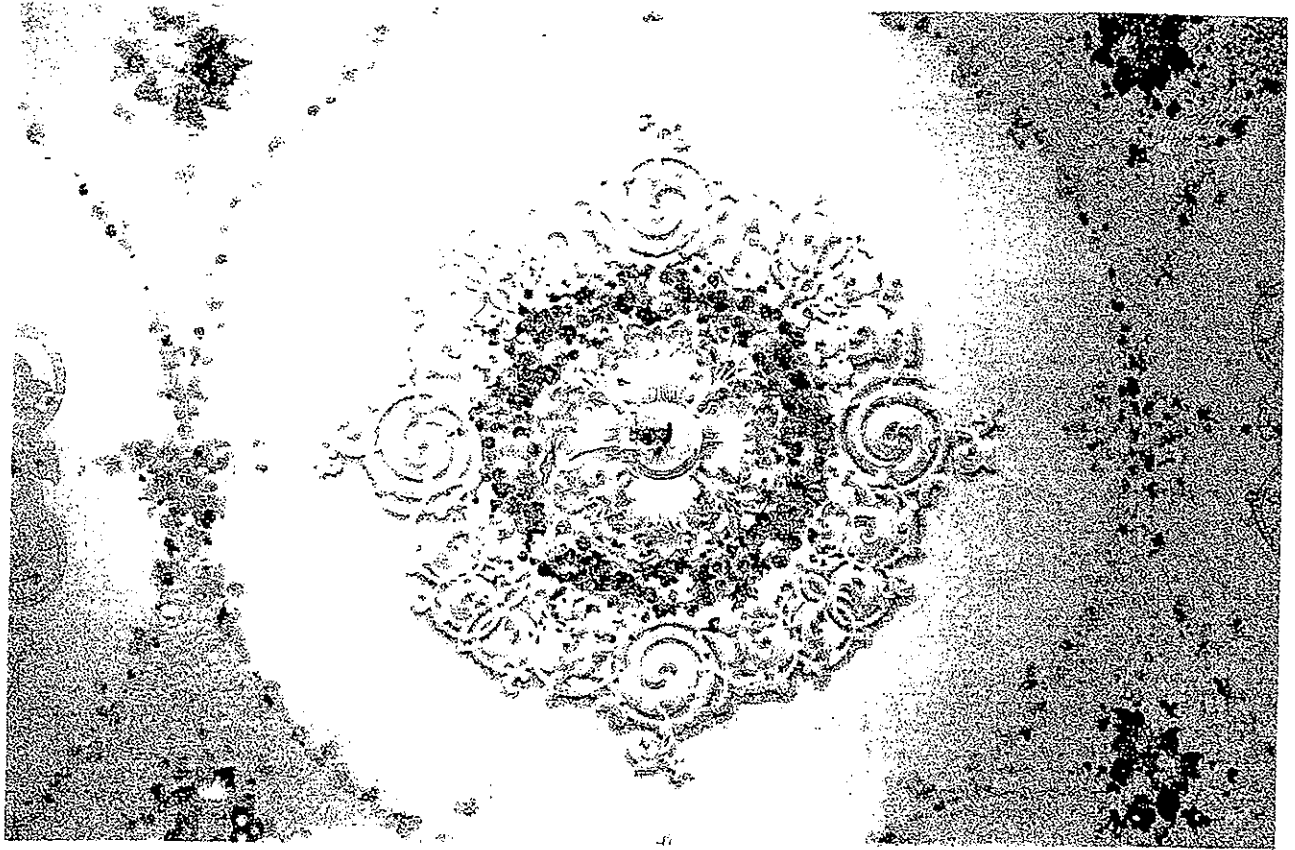


DÍSZLÉPCSÓ PIHENŐK TERRAZZO (RÓMAI MOZAIK)

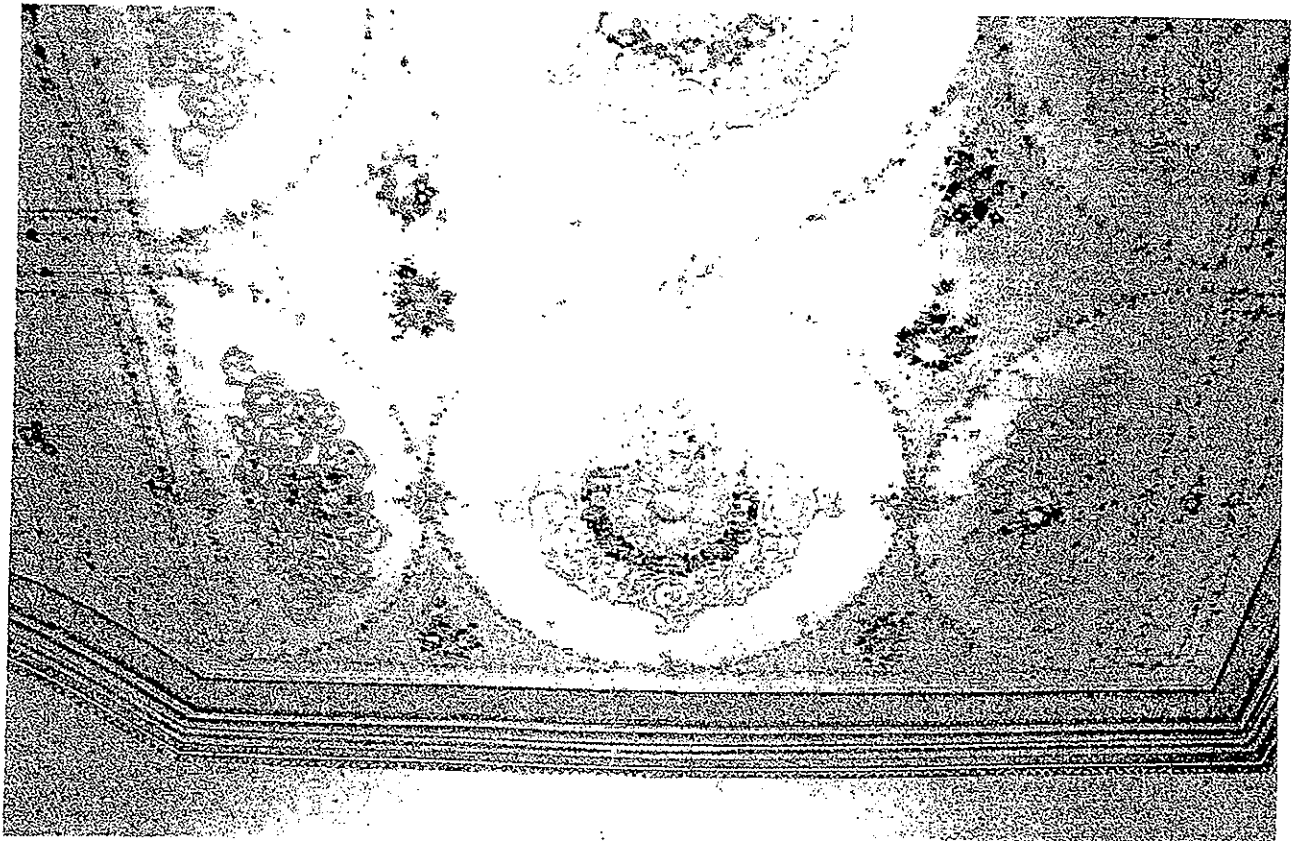


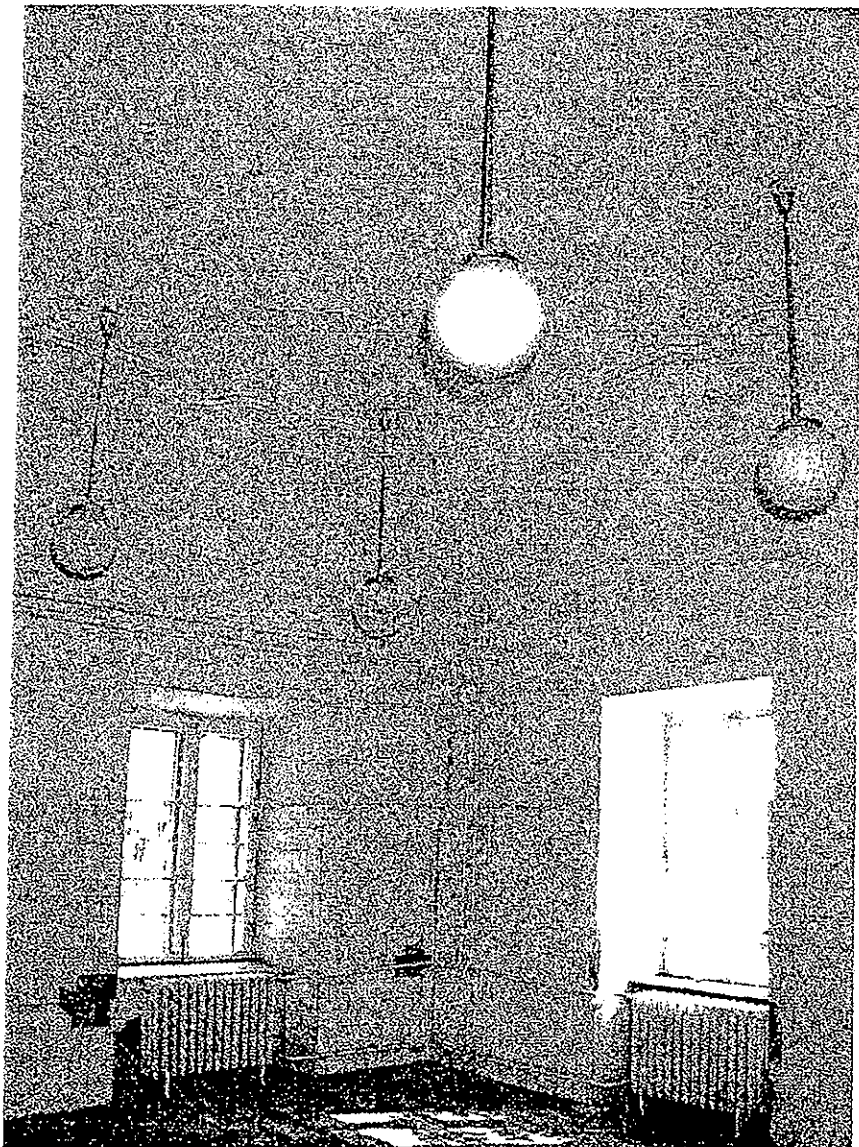
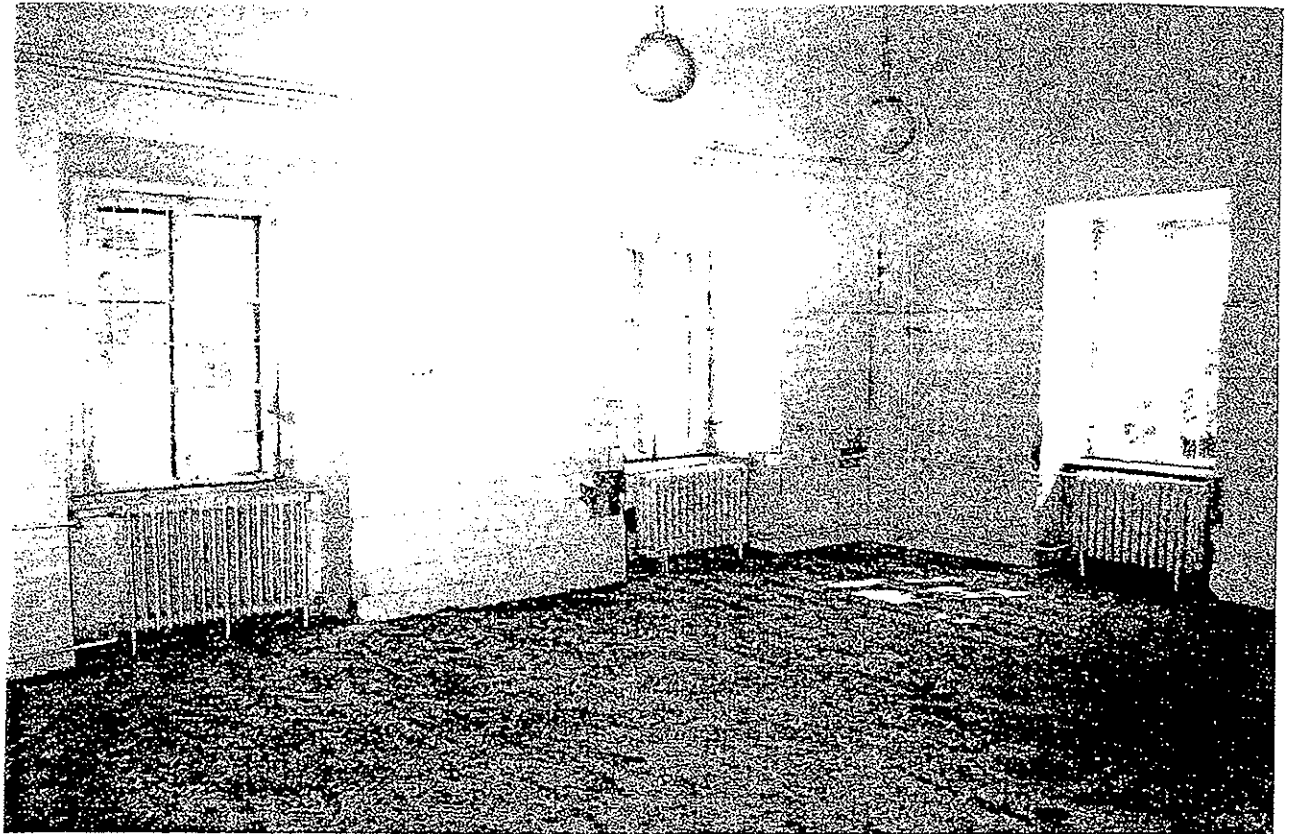


ΝΙΣΤΙ ΕΔΩΣΩ ΜΕΝΝΙΝΕΤΕΤ ΕΣ ΝΙΣΤΙΛΑΓΓΕΤΕΤΑ ΝΙΣΤΙ ΠΤ

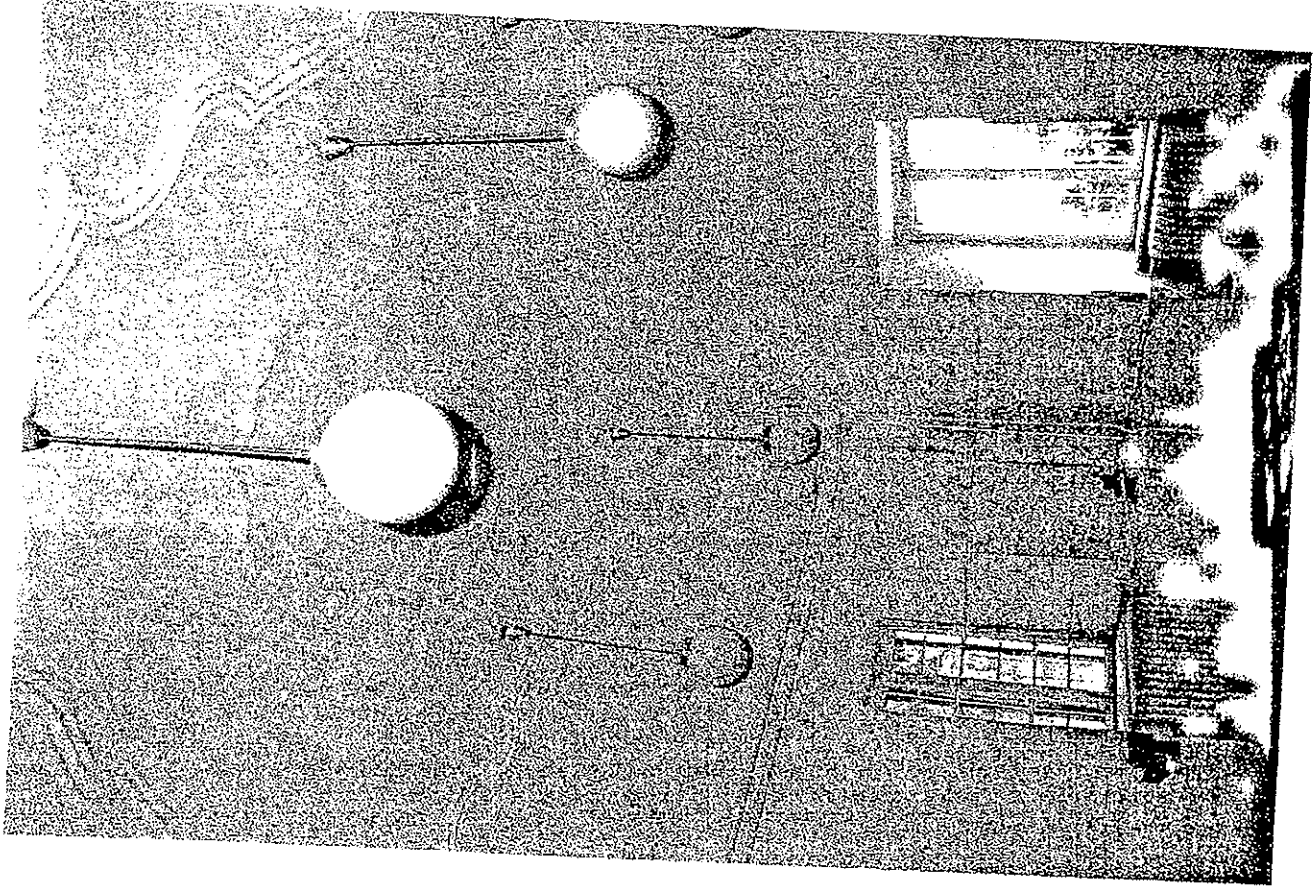
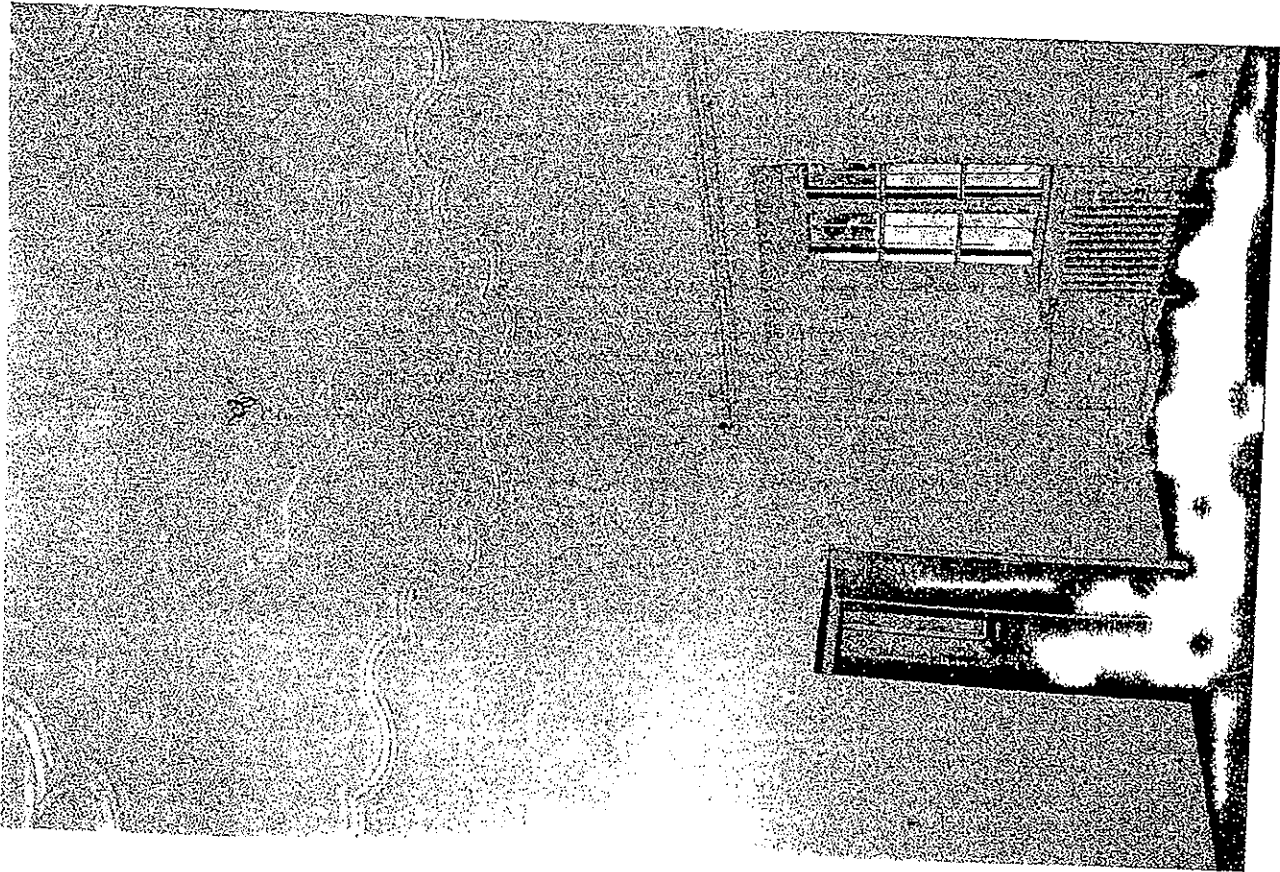


DÍSZLÉPCSŐ MENNYEZET DÍSZÍTŐFESTÉS RÉSZLETEK





FÖLDSZINTI ÉNY-I
SABOKSZOPA

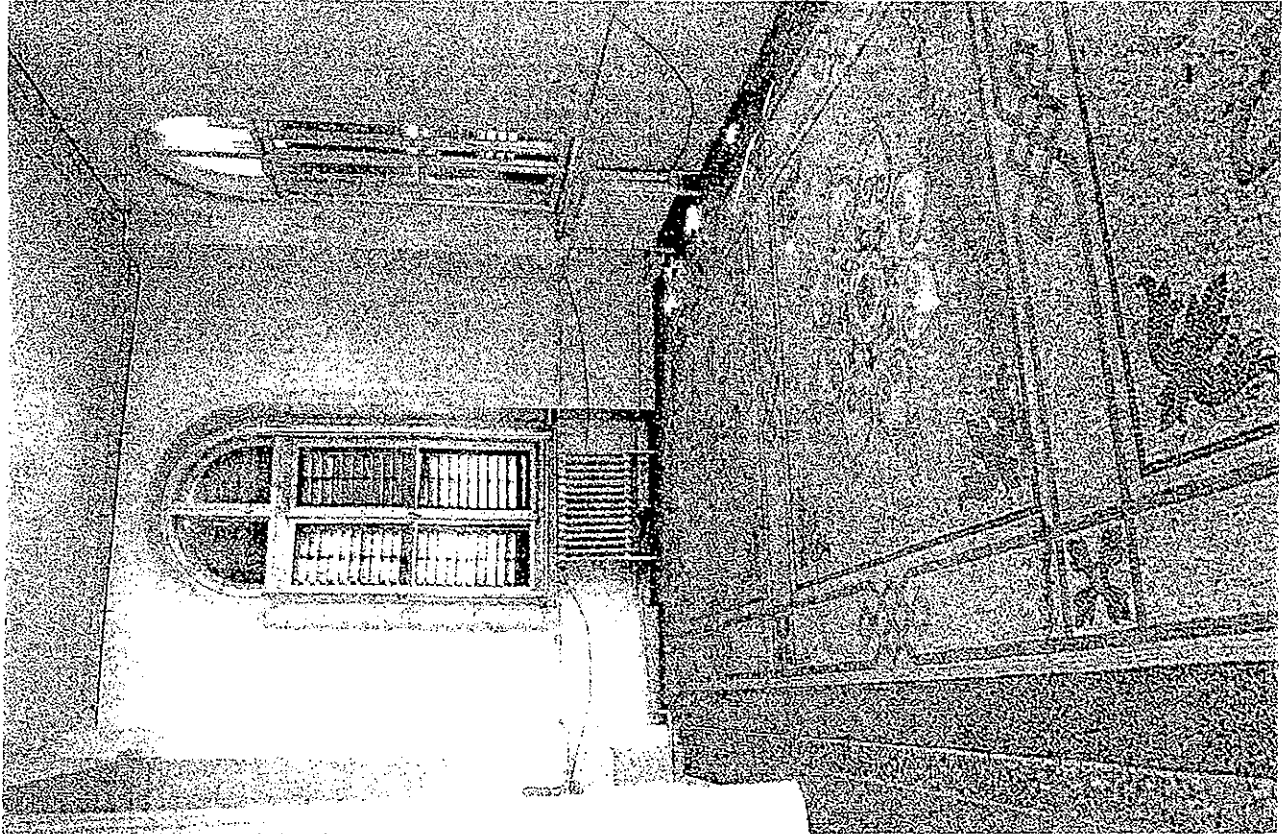
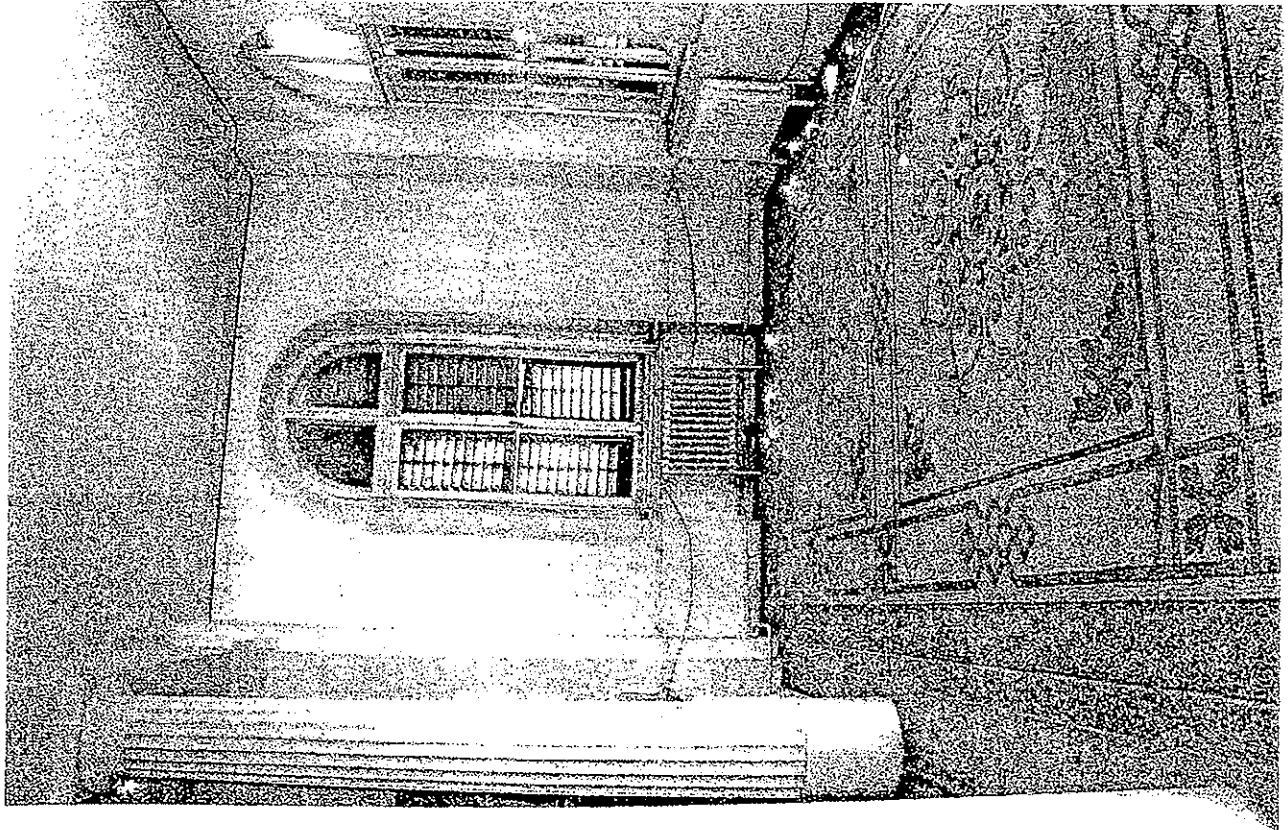


FÖLDSZINTI ÉNY-I SAROKSZOBA STUKKÓ-DÍSZÍTÉS

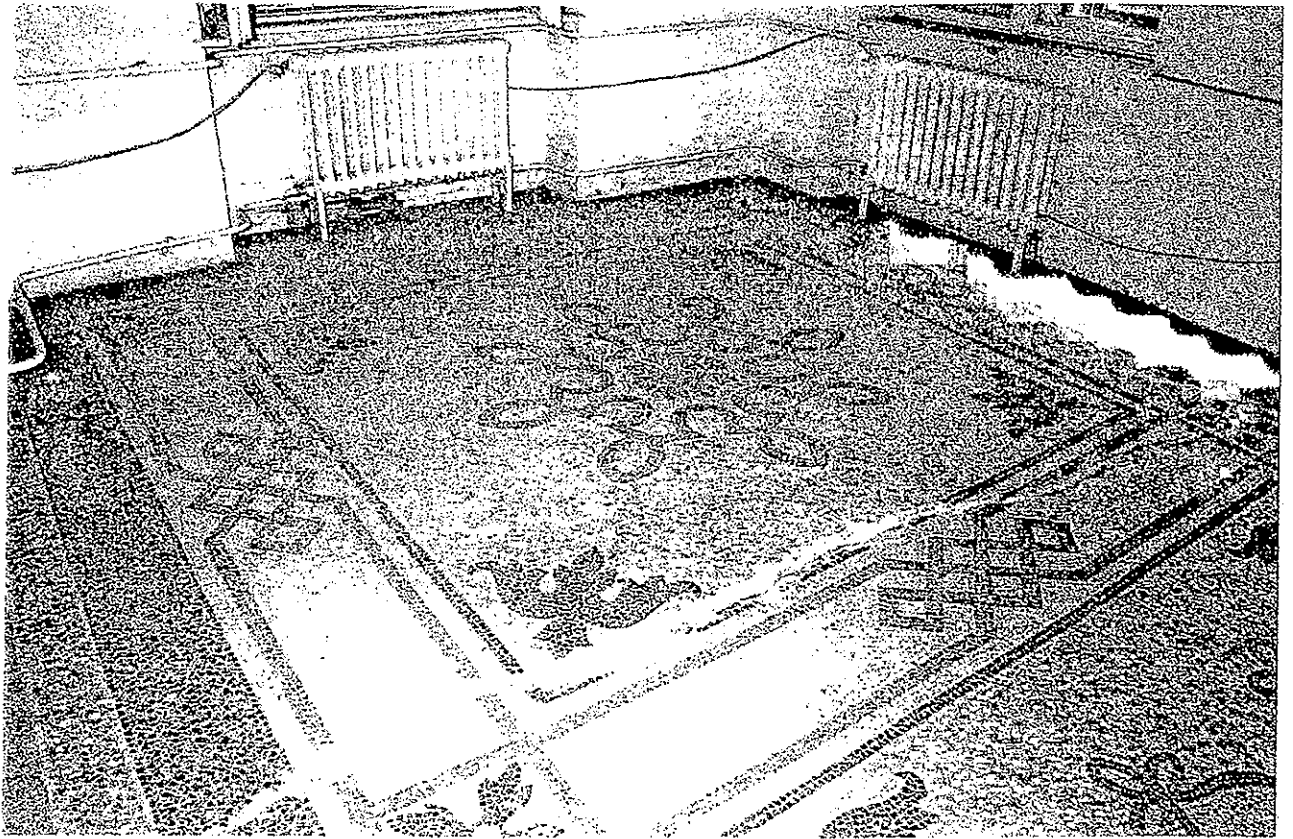


EMELETI ELŐCSARNOK

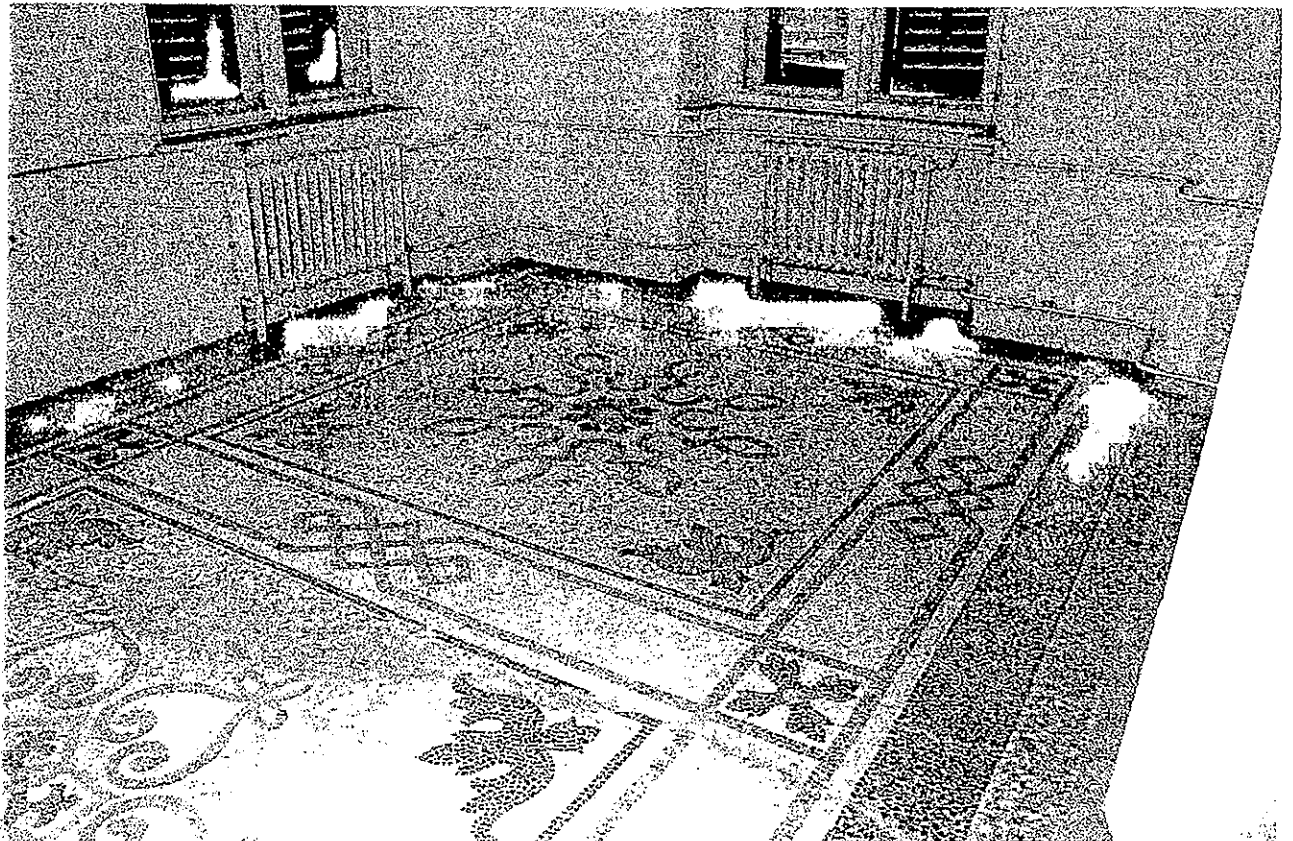


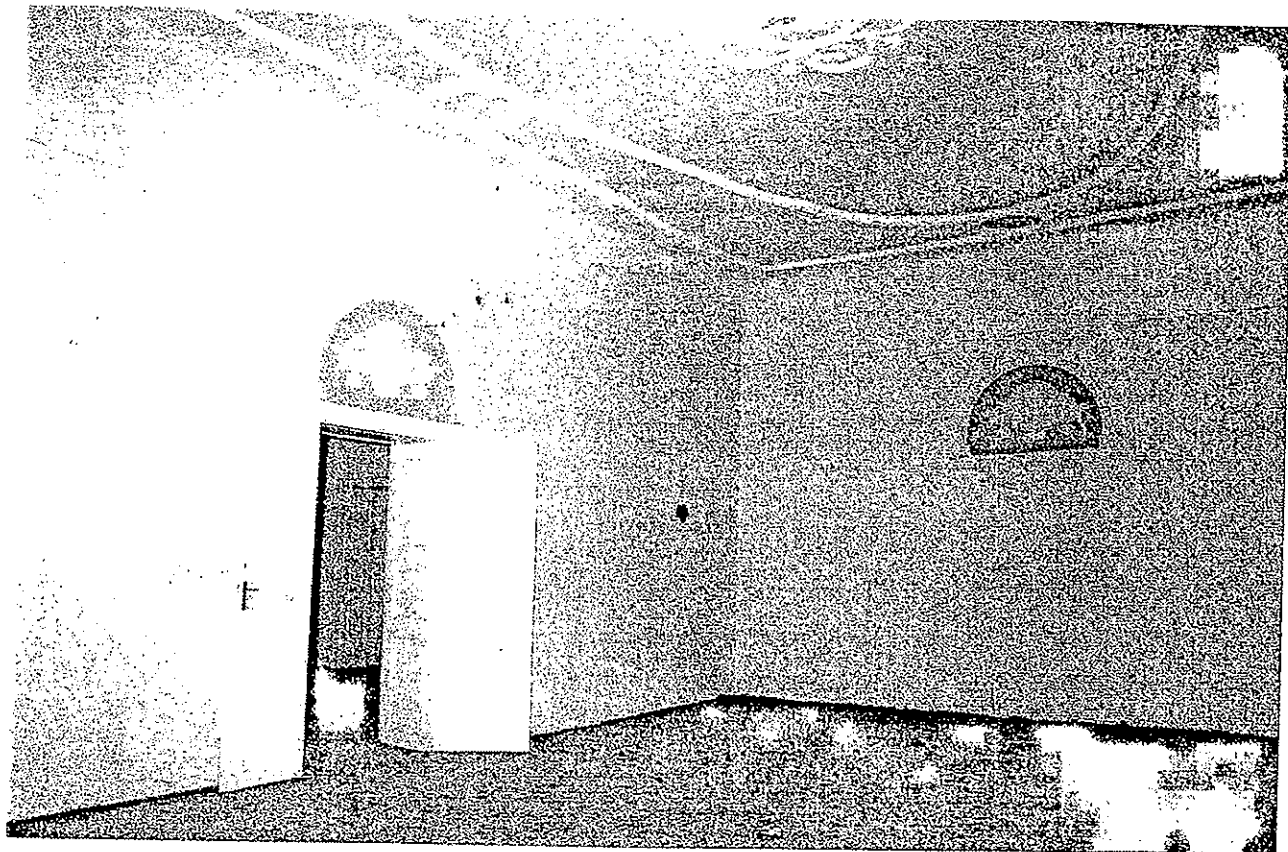


ΕΜΕΙ ΕΤΙ ΕΙ ΩΣ ΣΑΡΝΟΚ ΜΟΖΑΙΚΡΑΔΙ Ω

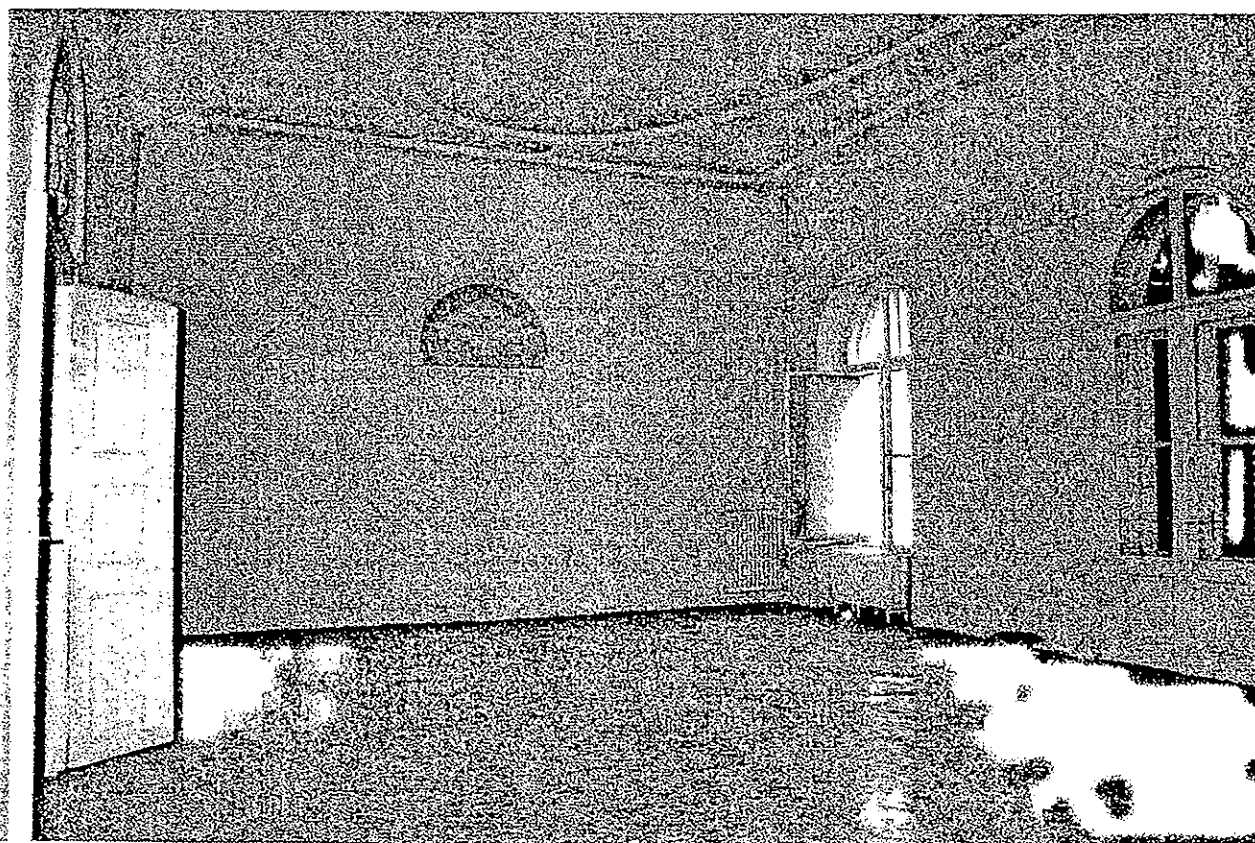


EMELETI ELŐCSARNOK MOZAIKPADLÓ RÉSZLET



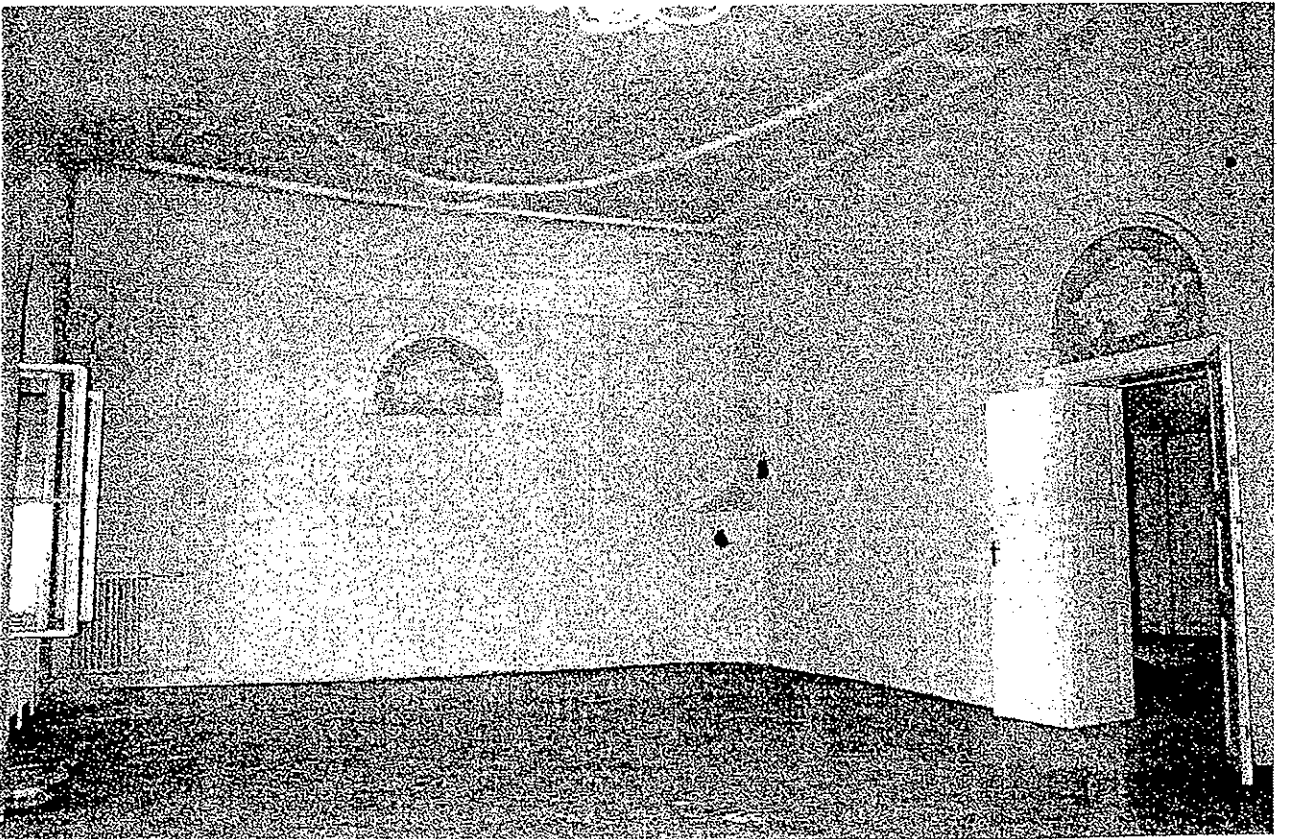


EMELETI DÍSZTEREM





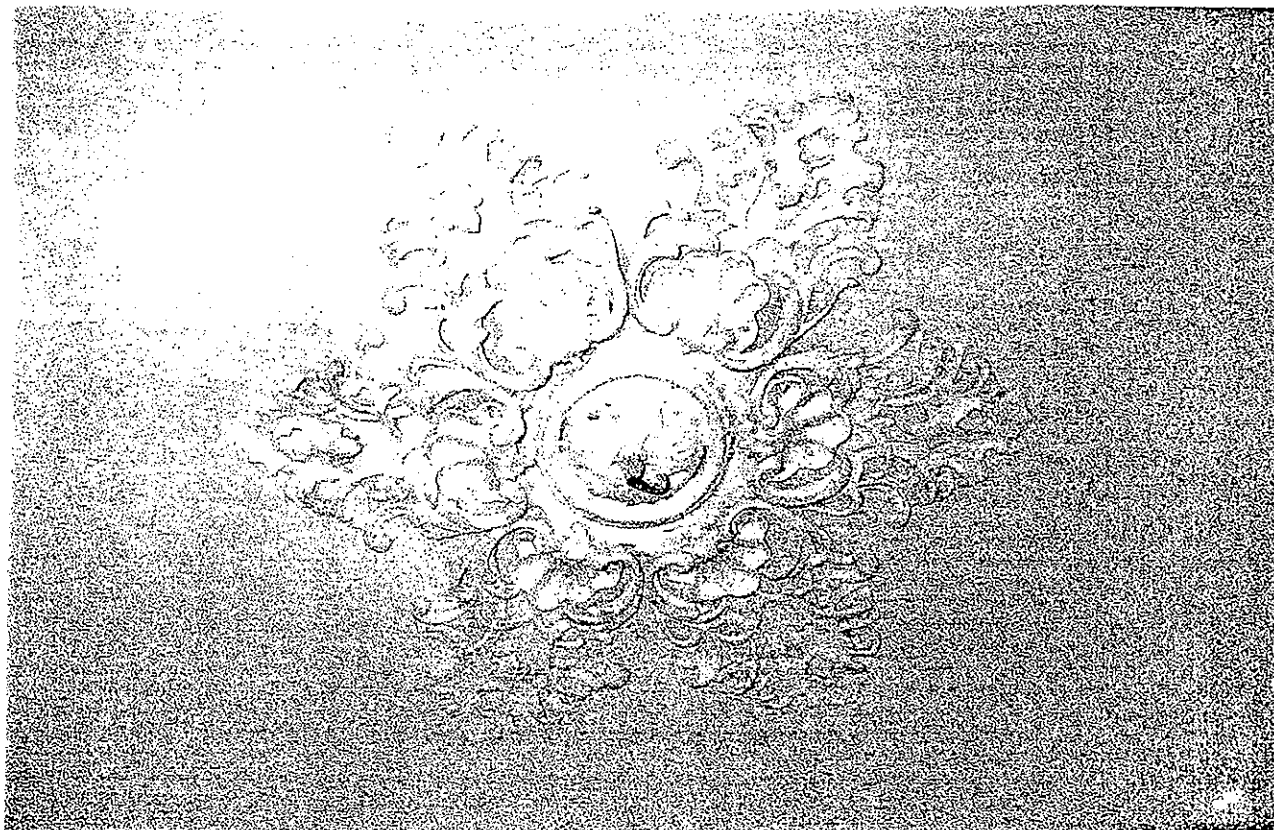
EMELETI DÍSZTEREM ÉS STUKKÓS MENNYEZET



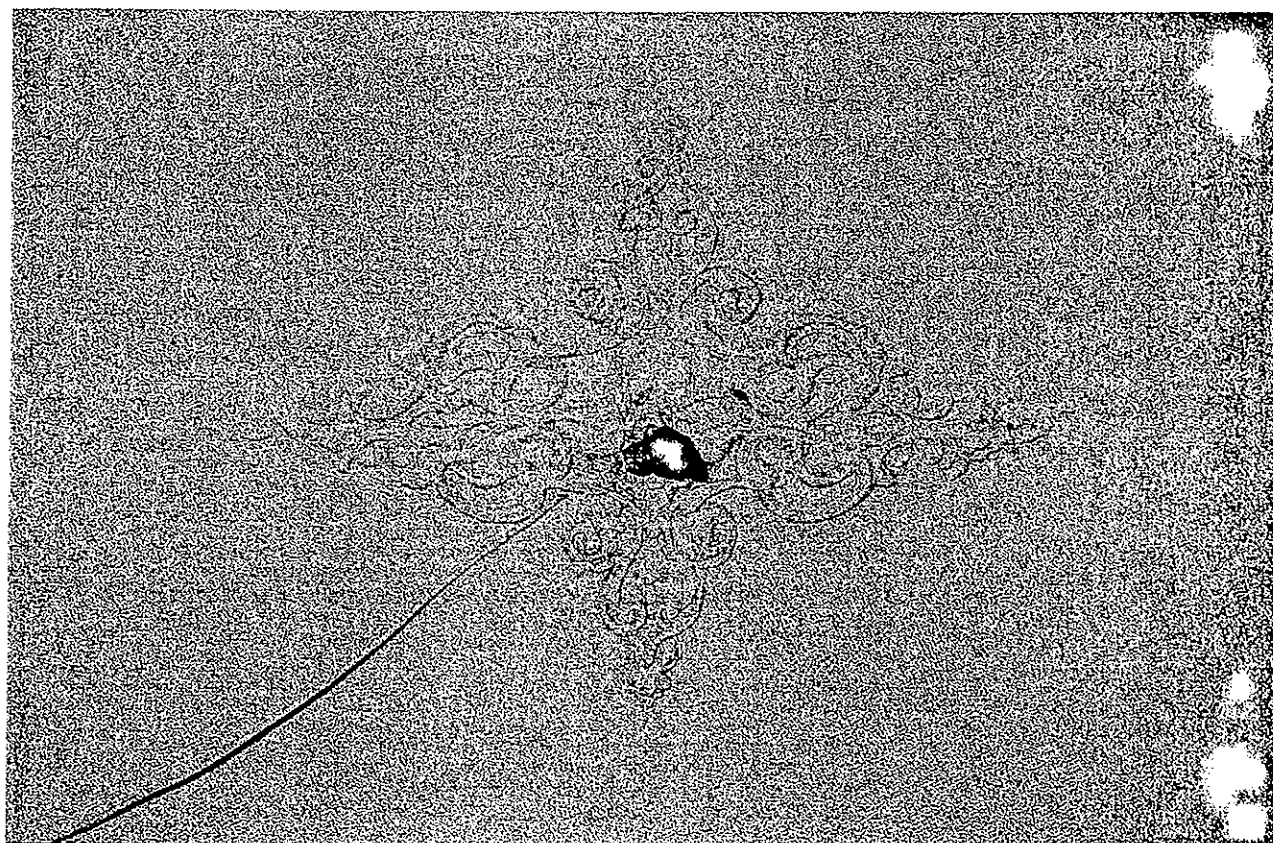


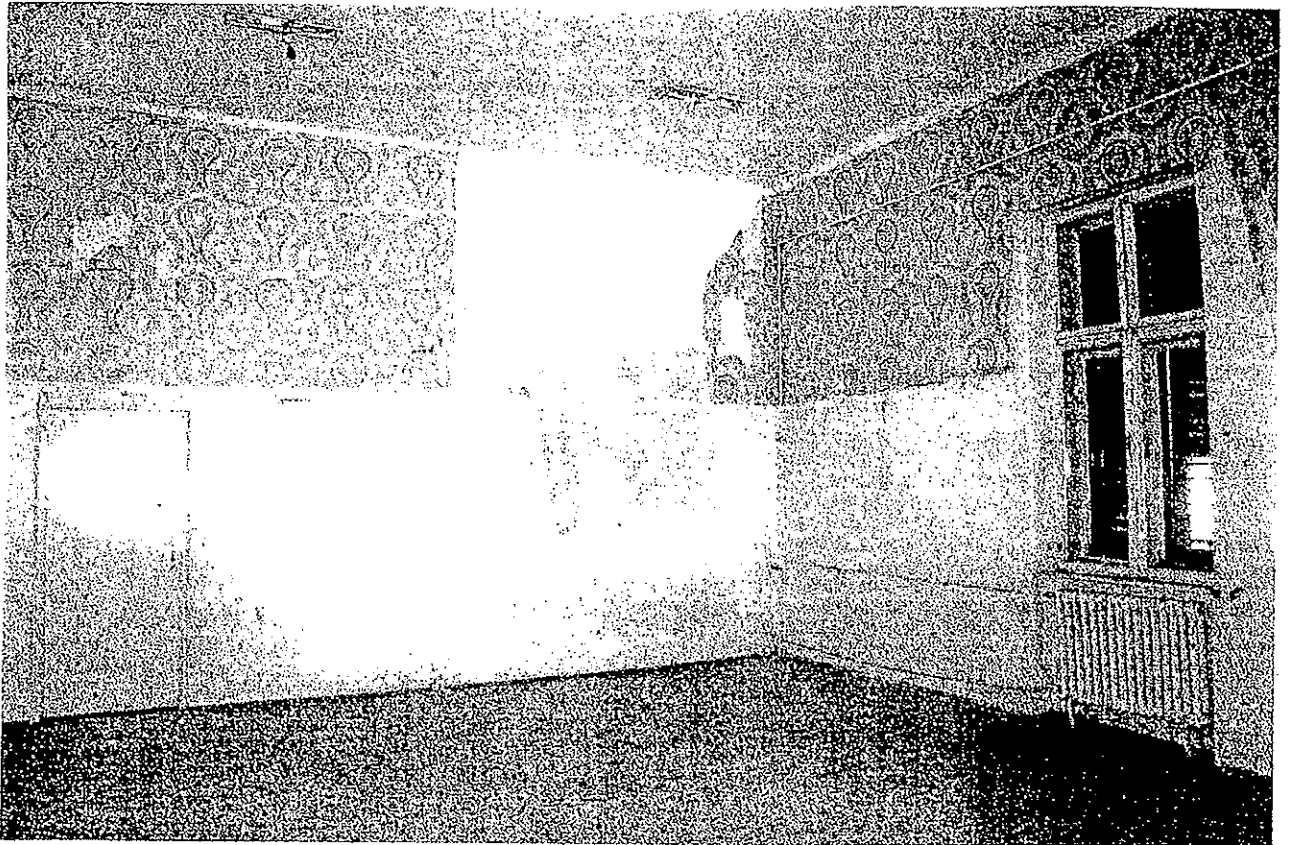
EMELETI MENNYEZET STUKKÓ RÉSZLETEK



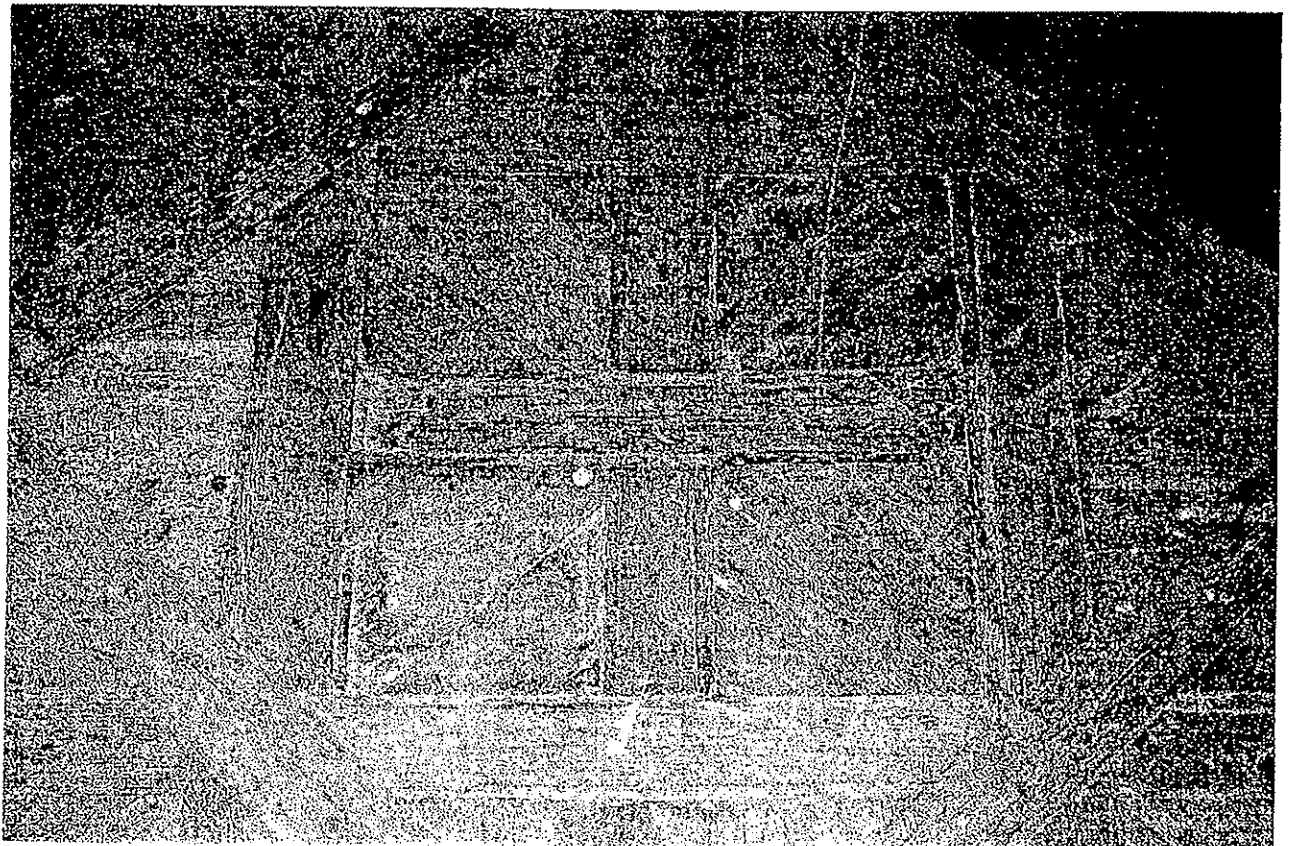


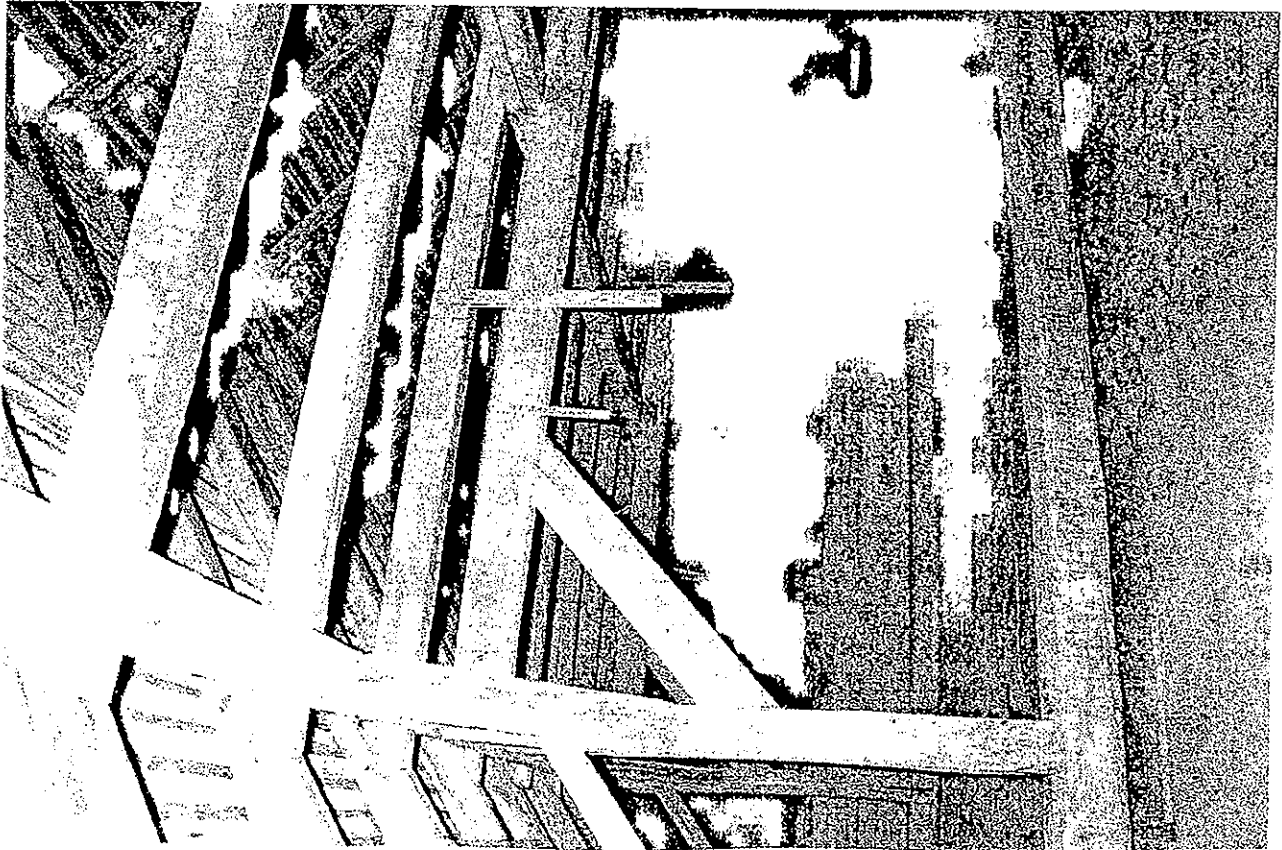
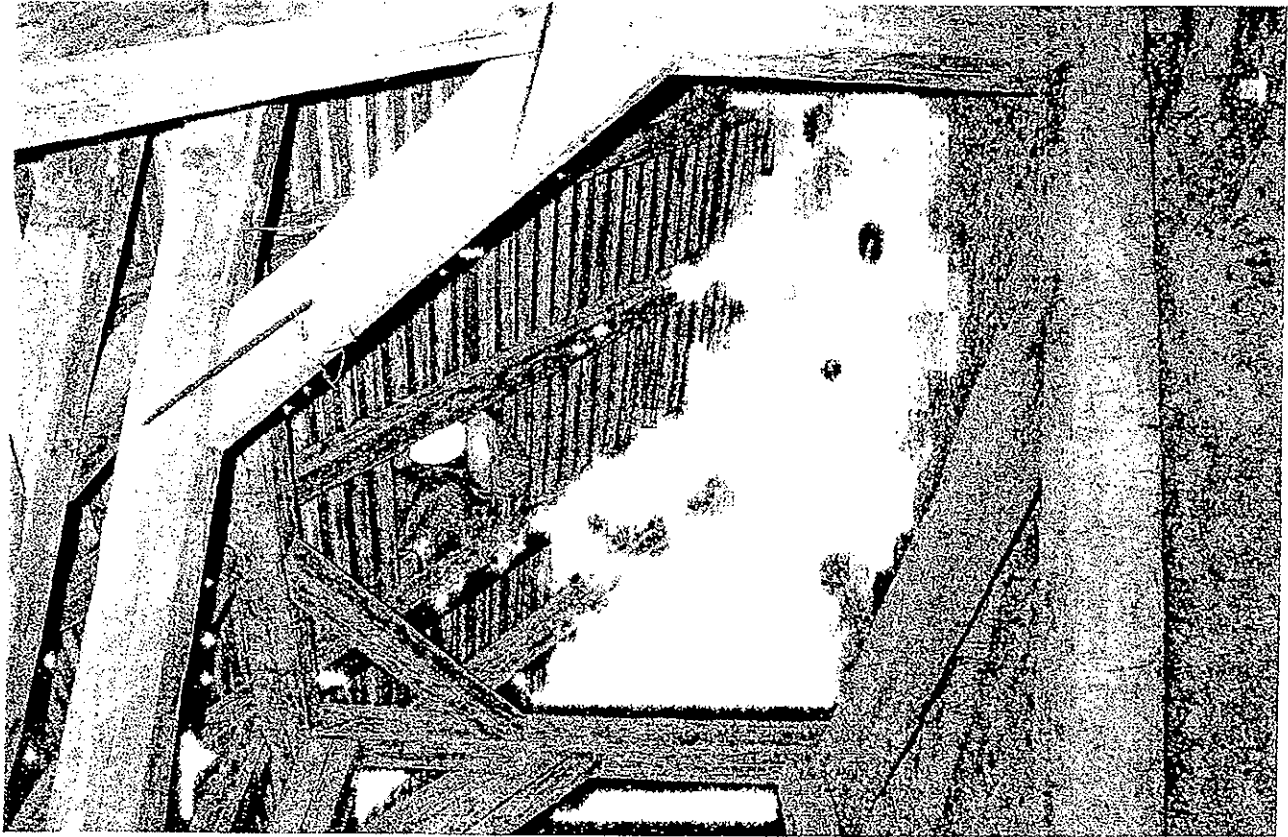
EMELETI TERMEK STUKKÓ RÉSZLETEK



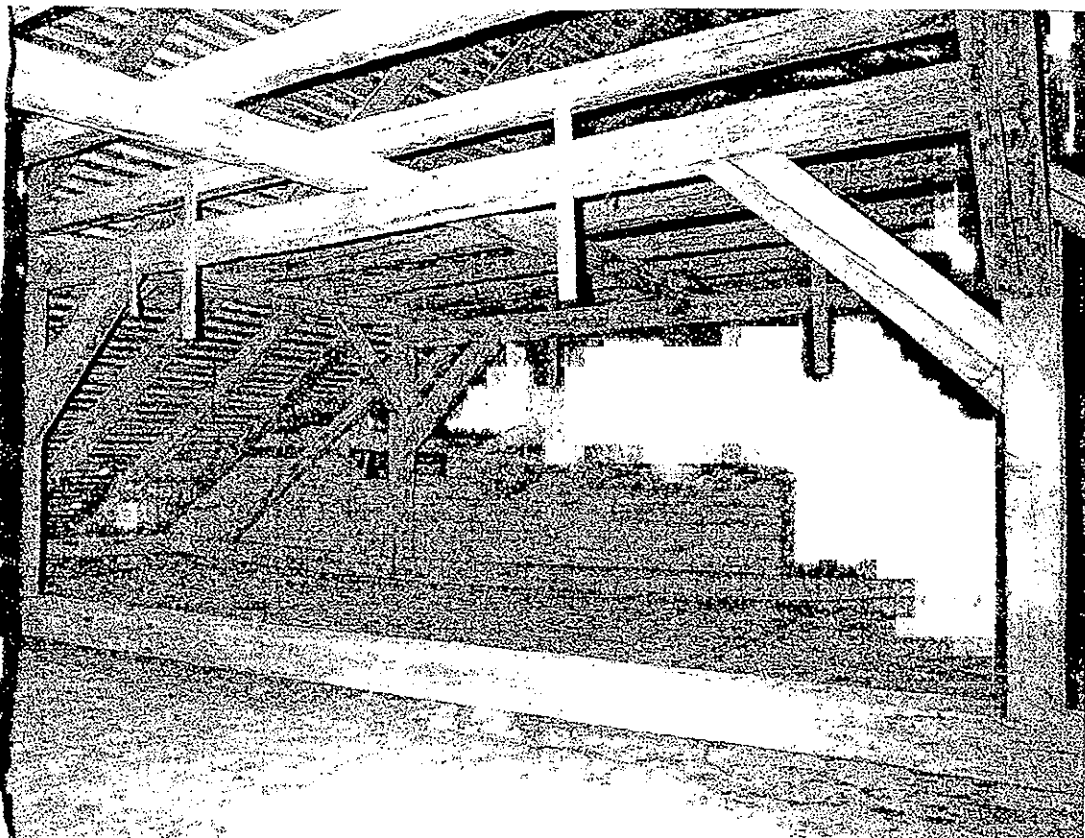


EMELETI TEREMRÉSZLET ÉS TÁBLÁS PARKETTA

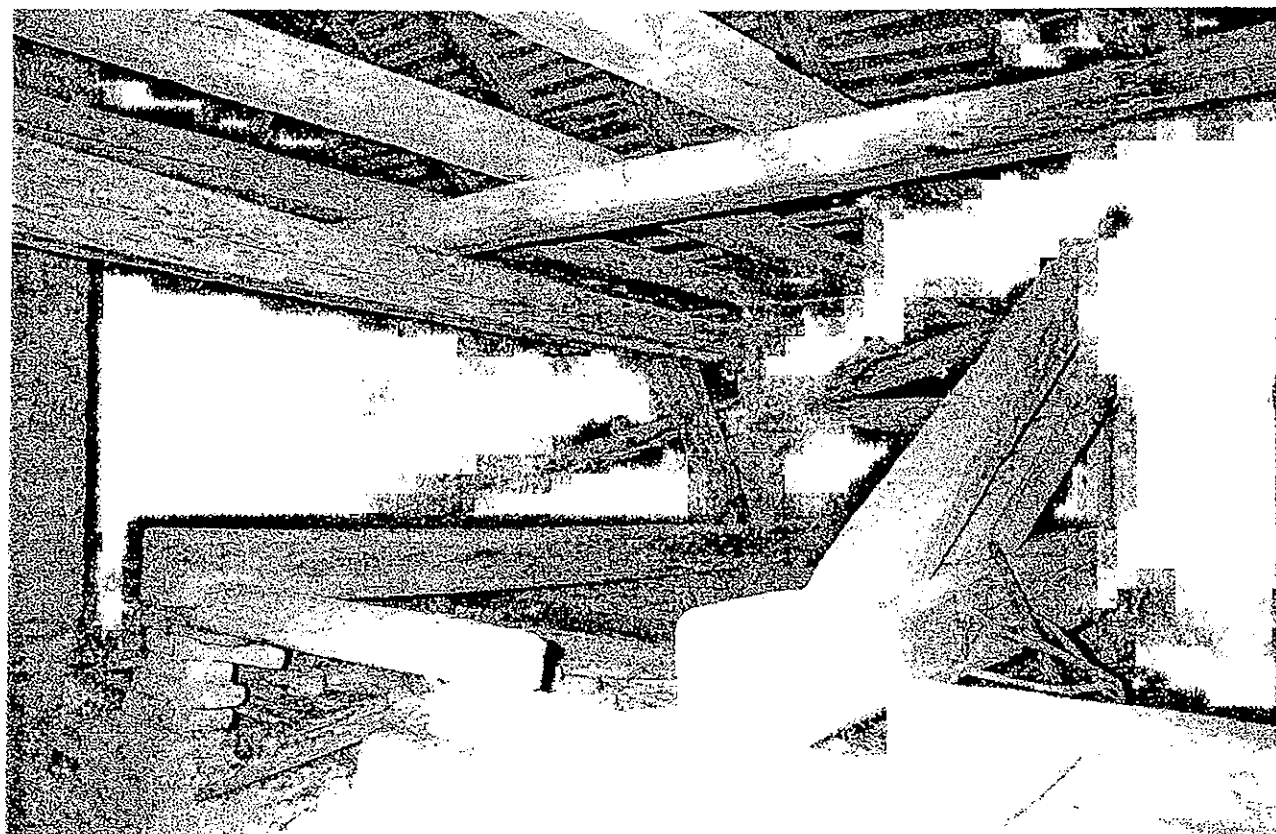


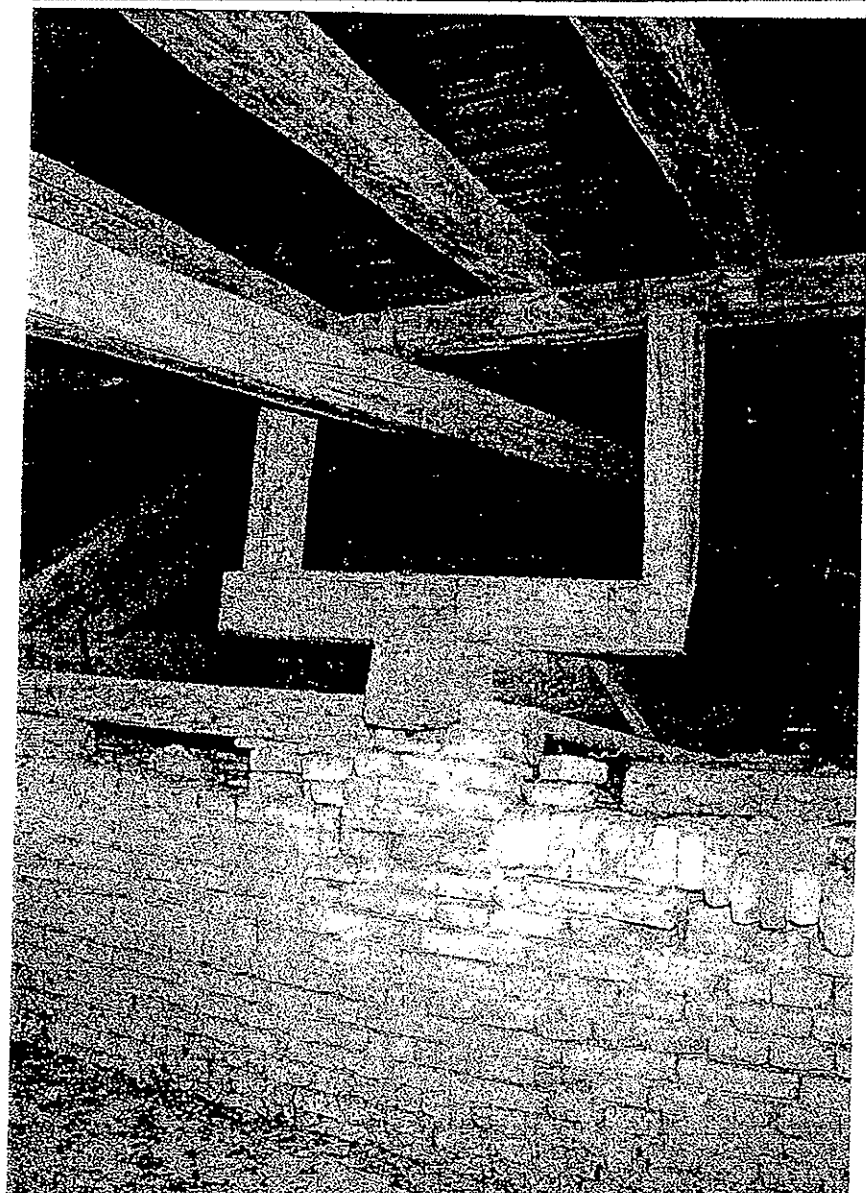


0001 0714



FEDÉLSZÉK NAGYTEREM RÉSZLET





FEDÉLSZÉK
RÉSZLETEK

A HELYREÁLLÍTÁS MŰSZAKI ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMTERVE
KÖLTSÉGVETÉS

ÉV	TEVÉKENYSÉG		KÖLTSÉG
2002.			
Teljesítve	II. név.	Tender benyújtás, ajánlati biztosíték	1,5 MFt
Teljesítve	IV. név.	Kastélyhasznosító Kft létrehozása	3,0 MFt
Megkezdve	IV. név.	Felmérés, szakértés, tárgyak gyűjt.	2,0 MFt
		Összesen:	6,5 MFt
2003.			
Ép. átadása után	Legszükségesebb állagmegóvó munkák, szakértések		2,0 MFt
	Falkutatás-tud. dokumentáció, tervezés-engedélyeztetés		2,5 MFt
	Nedvességmentesítés (drén, falszáritás, tető, eresz, stb.)		4,0 MFt
	Épületgépészeti berendezések, vezetékek bontása, víz-fűtésszerelés, kazáncsere		9,5 MFt**
	Ép. szerkezetek, válaszfalak, burkolatok bontása		1,5 MFt**
	Ép. szerkezetek, válaszfalak, burkolatok készítése		4,5 MFt**
	Elektromos hálózat bontása, átalakítása, új kiépítése, szobák villanyszerelése		4,0 MFt**
	Nyílászárók javítása, cseréje I. ütem		2,0 MFt*
	10 hotelszoba + 2 oktatóterem kialakítása, felszerelése		12,0 MFt*
	Étterem kialakítása I. ütem (melegítőkonyhával)		2,0 MFt*
		Összesen:	44,0 MFt*
	Képzési tevékenység beindítása max. 30 fős csoportokkal		
A 2003. évben jelentkező költségek jelentős része a következő évekre is áthúzódik, ezt jelölik a *-ok. A *: a következő évre áthúzódó, ** két évre áthúzódó munkák és költségek.			
2004.			
	Képzési tevékenység folyamatos (a kivitelezési munkákkal nem ütközik)		
	5 lakosztály kialakítása, felszerelése		15,0 MFt
	Konyha fejlesztése II. ütem		12,0 MFt**
	Nyílászárók javítása, cseréje, hőszigetelése II. ütem		2,0 MFt
	DK-i szárny teljes külső helyreállítása (D-i, Ny-i homlokzatok)		6,0 MFt
	Beltéri munkák folytatása II. ütem (közlekedők, folyosók, szobák, nyílászárók, festés, mázolás)		3,0 MFt
		Összesen:	38,0 MFt**
2005-2006.			
	Beltéri munkák folytatása III. ütem (dokumentumtár, múzeumi termék, pincerészek)		3,0 MFt
	Díszterem belső munkálatainak megkezdése		2,0 MFt
	Tetőtérben szükséges nagyjavítások		12,0 MFt
	ÉNy-i szárny teljes külső helyreállítása (É-i, K-i homlokzatok)		6,0 MFt
		Összesen:	23,0 MFt

2006-2007.		
	Díszterem átadása teljes díszében	5,0 MFt
	Étterem reprezentatív fejlesztése és megnyitása	12,0 MFt
Alapítvány, gyűjtés megkezd.	Múzeum kialakítása, gyűjtemény elhelyezése, (történelmi tárgyú képek, stb.)	25,0 MFt
	Külső vakolatdíszek javítása, kerítés, stb. kiegészítése	4,0 MFt
	Lépcsőház felújítása, díszítése	1,5 MFt
	Parkrendezés (terep, növények, utak, parkolók, stb.)	2,0 MFt
	Összesen:	49,5 MFt
2008.		
	Freskó, mozaikpadló, feltárás-javítás. Valamennyi művészeti részlet, díszítőelem helyreállítása, utolsó simítások	3,5 MFt
	Összesen:	3,5 MFt
	MINDÖSSZESEN:	164,5 MFt
2008-tól	Rendszeres karbantartás, javítások, működtetés	

A TELJESÍTÉS ELLENŐRZÉSI PONTJAI

1./ Szerződés aláíraskor:

Nágocsi Zichy Kastély Kft.

- Társasági szerződés dokumentumai
- Törzstőke igazolás (3 millió forint, bankszámlán elhelyezve)

Rövid írásos beszámoló a 2002. évről, az eddig megtett lépésekről.

2./ Felmérés pontosítás, szakértői vélemények bemutatása 2003. I. név.

3./ Tervek bemutatása a KÖH elfogadó ellenjegyzésével 2003. II. név.

4./ Tervek engedélyeztetése 2003. II-III. név.

5./ Kiviteli munkák szakaszolt ellenőrzése:

- Állagmegóvás, falszigetelés - előtervek, utólagos teljesítésigazolás
- Épületgépészet - pénzügyi, tárgyi feltételek meglétének bemutatása

6./ Hotelszobák - fedezet bemutatás, szerkezetkész állapotnál műszaki bejárás

7./ Írásbeli beszámoló 2003. év lezárása után
2004. év. bontott terv bemutatása fedezet megjelöléssel

8./ Jegyzőkönyv 2004. év. IV. név. végén évközi bejárás

9./ Írásbeli beszámoló 2005. év lezárása után
2006. évi bontott terv bemutatása fedezet megjelöléssel

10./ Jegyzőkönyv 2006. év. III. név. közepén évközi bejárás

11./ A 2006. év évközi ellenőrzéséig a kastélyingatlanba olyan mértékű anyagi, élőmunka és pénzügyi ráfordítás épül be, mely önmagában is fedezet a KVI felé, az addigra felfuttatott szakmai tevékenység - szemináriumok - pedig a további fejlesztések anyagi háttérét jelenti. Innen a felújítás ellenőrzése az ütemterv és a felújítás minőségének ellenőrzésére vonatkozik.

TÁRSASÁGI SZERZŐDÉSE

Alulírt tagok jelen Társasági Szerződéssel az alábbiak szerint megalapítják a **Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**ot a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLV. törvény - a továbbiakban: Gt. - alapján.

I.

A Társaság cégneve

A társaság cégneve: **Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

A társaság rövidített cégneve: **Nágocsi Zichy Kastély Kft.**

II.

A Társaság székhelye

A társaság székhelye: **8674 Nágocs, Ady Endre u. 15.
(Zichy Kastély)**

III.

A társaság tagjai

- 1./ **Zichy László**
cím: 1023 Budapest, Veronika u. 4/2.
an.: Walko Erzsébet
- 2./ **Rákosné Zichy Katalin sz. Zichy Katalin**
cím: 1172 Budapest, Hősök tere 21.
an.: Balázsi-Preczner Lenke

IV.

A társaság tevékenységi körei

- 0112 Zöldség, virág, kertészeti termék termelése
- 22.13 Időszaki kiadvány kiadása
- 22.25 Egyéb nyomdai tevékenység
- 5117 Élelmiszer, ital, dohányárú ügynöki nagykereskedelme
- 5263 Egyéb nem bolti kiskereskedelem
- 5511 Szállodai szolgáltatás étteremmel
- 5521 Ifjúsági, turisztaszállítás szolgáltatás
- 5523 Egyéb kereskedelmi szálláshely-szolgáltatás
- 5530 Éttermi, cukrászdai vendéglátás
- 5540 Egyéb, nyílt árusítású vendéglátás
- 7020 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 7032 Ingatlankezelés

7032	Ingatlankezelés	
7414	Üzletviteli tanácsadás	
7415	Vagyonkezelés	fő tevékenység
7440	Hirdetés	
7484	Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás	
8042	Felnőtt- és egyéb oktatás	
8514	Egyéb, humán egészségügyi szolgáltatás	
9251	Könyvtári, levéltári tevékenység	
9252	Múzeumi tevékenység, kulturális örökség védelme	

V.

A törzstőke és a törzsbetétek

A társaság vagyona 3.000.000.- Ft, azaz Hárommillió forint, amely a társaság törzstőkéjére kerül elszámolásra.

1./ A társaság törzstőkéje 3.000.000.- Ft, azaz Hárommillió magyar forint, amely teljes egészében pénzbetét.

2./

2.1./ **Zichy László** a törzstőke 99,66%-át, mint törzsbetétjét szolgáltatja összesen 2.900.000.- Ft, azaz Négyszáznyolcvanezer forint értékben, mely teljes egészében pénzbetét.

2.2./ **Rákosné Zichy Katalin** a törzstőke 0,34 %-át, mint törzsbetétjét szolgáltatja összesen 100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forint értékben, mely teljes egészében pénzbetét.

A társaság tagjai törzsbetétek teljes összegét kötelesek jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül a társaság rendelkezésére bocsátani.

VI.

A tagok üzletrészei

1./ A Tagok jogait és a társasági vagyomból őket megillető hányadot az üzletrész testesíti meg. A Tagokat, a törzsbetétek mértékének megfelelően, az alábbi üzletrészek illetik meg:

Tag	Üzletrész
Zichy László	2.900.000.- Ft, azaz Kettőmilliókilencszázezer forint, 99,66%
Rákosné Zichy Katalin	100.000.- Ft, azaz Egyszázezer forint 0,34 %

2./ Az üzletrész - a társaság saját tulajdonában álló üzletrészt kivéve - a társaság tagjaira szabadon átruházható.

3./ Kívülálló részére csak akkor lehet az üzletrészt átruházni, ha a tag a törzsbetétjét teljes mértékben befizette és az átruházáshoz a taggyűlés hozzájárul. Az elidegenítési szándékot be kell jelenteni az ügyvezetőnek, aki haladéktalanul köteles a taggyűlést összehívni. Amennyiben a taggyűlés a kívülálló személyt nem fogadja el, az üzletrész csak a tagokra vagy a társaságra ruházható át, ilyen esetre felek megegyeznek abban, hogy az üzletrész vételára megegyezik az üzletrész névértékével. A taggyűlés csak alapos indokkal tagadhatja meg a kívülálló részére történő adásvételhez való hozzájárulását.

4./ Az üzletrésznek kívülálló részére történő adásvétele esetén a tagot, a társaságot, a társaság által erre kijelölt személyt - ebben a sorrendben - az elidegenítésre felajánlott üzletrészre elővásárlási jog illeti meg üzletrésze arányában. Amennyiben az erre jogosult a bejelentéstől számított 15 - a társaság vagy az általa kijelölt harmadik személy esetén a bejelentéstől számított 30 - napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, mint aki az elővásárlási jogával nem kíván élni.

5./ Az elővásárlási jog átruházása semmis, az elővásárlási jogról érvényesen lemondani nem lehet.

6./ Tagok jelen szerződés aláírásával kizárják üzletrészeik adásvételen kívüli jogcímen történő átruházásának lehetőségét. Tudomásul veszik, hogy a taggyűlés hozzájárulása nélkül üzletrészüket apporként sem vihetik be más társaságba.

7./ Tagok jelen szerződés aláírásával is elismerik a közöttük létrejött fenti megállapodást, amely szerint üzletrészeik forgalomképességét korlátozzák.

8./ A társaság az üzletrészt csak törzstökén felüli vagyonából vásárolhatja meg.

VII.

A társaság tartama

A társaság határozott időre alakul, az alapítástól számított 99 évre, 2101. november 10-ig.

VIII.

A társaság szervezete

1./ A Taggyűlés

A Taggyűlés a Társaság legfőbb szerve, amely dönthet más szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben is. A Taggyűlést évente legalább egyszer össze kell hívni.

1.2./ A Taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a.) a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést;
- b.) osztalékkelőleg fizetésének elhatározása;
- c.) üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése;
- d.) tag kizárásának kezdeményezéséről szóló határozat;
- e.) a magához vont üzletrész tagok általi megvásárlásának elhatározása;
- f.) az ügyvezető megválasztása, visszahívása, díjazása megállapítása, az ügyvezető tekintetében a munkáltatói jogok gyakorlása;
- g.) a felügyelő bizottsági tagok, megválasztása, visszahívása, díjazásuk megállapítása;
- h.) a könyvvizsgáló megválasztása, visszahívása;
- i.) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke a törzstőke 1/4-ét meghaladja, illetőleg amelyet a Társaság saját Tagjával, Ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával köt;
- j.) az alapításért felelős tagok, az ügyvezető a felügyelő bizottsági tagok és a könyvvizsgáló ellen kártérítési igény érvényesítése, továbbá intézkedés az ügyvezető ellen indított perekben a társaság képviselőjétől;

- k.) a Társaság megszűnésének, átalakulásának, egyesülésének, beolvadásának és szétválásának elhatározása, valamint más gazdasági társaság alapításáról illetve működő társaságba tagkénti belépésről való döntés;
- l.) a Társasági Szerződés módosítása;
- m.) az üzletrész kívülálló részére történő átruházása;
- n.) az ügyvezető más társaságbeli vezető tiszte betöltésének engedélyezése;
- o.) mindazok az ügyek, amelyeket a Gt., az egyéb jogszabályok vagy ezen Társasági Szerződés a Taggyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.

A taggyűlés egyhangúlag hozott határozata szükséges a tagok társasági szerződésben foglalt kötelezettségeinek növeléséhez, új kötelezettségek megállapításához, illetőleg az egyes tagok külön jogainak csorbításához.

1.3./ A taggyűlést az ügyvezető hívja össze. A taggyűlés összehívását kérhetik a szavazatok legalább egytizedét képviselő tagok vagy tag is, az ok és a cél egyidejű megjelölése mellett, valamint a felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló.

Ha az ügyvezető a kérésüknek nem tesz eleget vagy ha nincs ügyvezető, az indítványozó tag(ok) maguk hívhatják össze a taggyűlést.

1.4./ A taggyűlést a társaság székhelyére kell összehívni, ettől eltérni csak valamennyi tag előzetes hozzájárulásával lehet. A taggyűlés összehívása tértivevényes levéllel, telex vagy telefax útján történhet akként, hogy a meghívók elküldése és a taggyűlés napja között legalább 15 napnak kell eltelnie.

1.5./ A Taggyűlésre a tagokat a napirend közlésével kell meghívni, mely magában foglalja a határozatképtelenség esetén elnapolt Taggyűlés idejét (mely legfeljebb az eredeti időpontot követő 5 munkanapon belül lehet) és helyét.

1.6./ A Taggyűlés akkor határozatképes, ha azon a törzstőke legalább 75 %-a képviselve van.

Ha a Taggyűlés nem volt határozatképes, az emiatt 15 napon belül megismételt Taggyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlevők által képviselt törzstőke mértékétől függetlenül határozatképes.

1.7./ Ha a Taggyűlés nincs szabályszerűen összehívva, határozatot csak akkor hozhat, ha valamennyi Tag jelen van, és a Taggyűlés megtartása ellen nem tiltakozik.

1.8./ A taggyűlés megnyitásakor a tagok elnököt választanak aki köteles meggyőződni az értesítések szabályszerűségéről.

1.9./ A Tagokat üzletrészüik minden 100.000.- Ft-ja után egy szavazat illeti meg.

A szavazati jog mértéke:	Zichy László	29	szavazat
	Rákosné Zichy Katalin	1	szavazat

1.10./ Nem szavazhat az a tag, akit a határozat kötelezettség vagy felelősség alól mentesít vagy a társaság rovására másfajta előnyben részesül, úgyszintén az sem, akivel a határozat szerint szerződést kell kötni, illetve pert kell indítani.

Azt a tagot, aki a szavazásban nem vehet részt a határozatképeség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

1.11./ A számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásáról és az adózott eredmény felhasználásáról hozandó határozatokat kivéve a tagok taggyűlés tartása nélkül is határozhatnak. Az ülésen kívül javasolt határozat tervezetét 8 napos határidő kitűzésével, írásban kell a tagokkal közölni, akik szavazatukat írásban adják meg. Szabályszerűnek a közlés akkor számít, ha az elküldés dátuma azonosítható (telefax, ajánlott levél stb.)
A megjegyzés nélkül aláírt szavazat úgy tekintendő, hogy a tag a határozatot elfogadta. A határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni.

A tagokat az ügyvezető az utolsó szavazat beérkezését követő 8 napon belül tájékoztatni köteles a szavazás eredményéről, a határozat keltéről és annak tartalmáról.

Jelen pontban szabályozott esetben bármely tag kérheti a taggyűlés összehívását a határozattervezet ülésen történő megtárgyalására.

1.12./ A társaság tagjai a taggyűlésen személyesen vesznek részt, vagy belső szervezeti szabályzatuknak megfelelő képviseleti joggal rendelkező alkalmazottjuk, vagy más jogszerű meghatalmazottjuk által képviseltetik magukat.

A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
A taggyűlés elnöke a meghatalmazás eredeti vagy másolati példányát a taggyűlésről készített jegyzőkönyvhöz csatolni rendeli.

1.13./ A taggyűlésről az ügyvezető jegyzőkönyvet készít. A jegyzőkönyv tartalmazza a taggyűlés helyét és idejét, a jelenlévőket és az általuk képviselt szavazati jog mértékét, továbbá a taggyűlésen lezajlott fontosabb eseményeket, nyilatkozatokat és a határozatokat az azokra leadott szavazatok és ellenszavazatok számát, illetve a szavazástól tartózkodókat, vagy az abban részt nem vevőket.

A jegyzőkönyvet az ügyvezető és egy - a taggyűlésen jelenlévő, hitelesítőnek megválasztott - tag írja alá.

1.14./ Szavazategyenlőség esetén az indítványt elvetettnek kell tekinteni.

1.15./ A határozatok nyilvántartása akként történik, hogy az ügyvezető a taggyűlés határozatait a Határozatok Könyvébe vezeti be, azok meghozatala után haladéktalanul.

A jegyzőkönyvbe és a Határozatok Könyvébe bármely tag betekinthez és az azokban foglaltakról az ügyvezető által hitelesített másolatot kérhet. A tagok szavatosságot vállalnak azért, hogy a birtokukba jutott üzleti információkat bizalmasan kezelik. Megbízzottjuk magatartásáért közvetlen felelősséggel tartoznak.

1.16./ A taggyűlés bármely határozata ellen a társaság tagjai, az ügyvezető, a felügyelő bizottság valamennyi tagja a határozatról való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül halasztó hatállyal nem bíró keresettel élhetnek. A határozat meghozatalától számított 90 napos jogvesztő határidő elteltével a határozatot akkor sem lehet megtámadni, ha a perlésre jogosulttal azt nem közölték, illetve arról addig nem szerzett tudomást.

2. Az Ügyvezető

2.1./ A társaság ügyeinek intézését a társaság képviseletét harmadik személyekkel szemben az ügyvezető látja el.

2.2./ A társaság ügyvezetője, aki ezt a tevékenységet 2007. november 09-ig látja el:

név: Zichy László
an.: Walko Erzsébet
lakik: 1023 Budapest, Veronika u. 4/2.

2.3./ Az ügyvezető az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható fokozott gondossággal, a társaság érdekeinek elsődlegessége alapján köteles eljárni. Kötelezettségei megszegésével okozott kárért a társaságnak a polgári jog általános szabályai szerint felel.

2.4./ Az ügyvezető köteles a társaság tagjairól tagjegyzéket vezetni. Az ügyvezető köteles a tagjegyzékben feltüntetett adatokat és azokban történt változásokat bejegyzés végett bejelenteni a cégbíróságnak.

2.5./ A társaság dolgozói felett a munkáltató jogokat Zichy László ügyvezető gyakorolja.

2.6./ Az ügyvezető köteles a tagok, és a felügyelő bizottság tagjainak kérésére a társaság ügyeiről felvilágosítást adni, a társaság üzleti könyveibe és irataiba való betekintést lehetővé tenni.

2.7./ Megszűnik az ügyvezetői megbízás:

- tartamának lejártával
- visszahívással
- lemondással
- elhalálozással
- törvényben meghatározott kizáró okok bekövetkezésével.

2.8./ Az ügyvezető tisztségéről bármikor lemondhat, azonban ha a társaság működőképessége ezt megkívánja, a lemondás csak annak bejelentésétől számított hatvanadik napon válik hatályossá, kivéve ha a taggyűlés az új ügyvezető megválasztásáról már ezt megelőzően gondoskodott. A lemondás hatályossá válásáig az ügyvezető a halaszthatatlan döntések meghozatalában, illetve az ilyen intézkedések megtételében köteles részt venni.

IX.

A törzstőke felemelése és leszállítása

1./ Ha a taggyűlés a törzstőke felemelését határozza el, a felemelt törzstőkét - a IX.2/-ben foglalt kivétellel - új törzsbetétek befizetésével /szolgáltatásával/ kell fedezni. A törzstőke felemelése előtt bejegyzett társasági tagoknak az új törzsbetétek megszerzésére - a felemelést kimondó határozat meghozatalától számított harminc napon belül - elsőbbségi joguk van. A tagok e jogukat törzsbetétek arányában gyakorolhatják.

2./ A taggyűlés a törzstőke felemelését a társaság törzstőkén felüli vagyonából is elrendelheti. A törzstőke ilyen felemelése a tagok törzsbetéteit - külön befizetés nélkül - a korábbi törzsbetétek arányában növeli.

3./ A törzstőke leszállításánál figyelemmel kell lenni a meghatározott legkisebb törzstőke és törzsbetét összegére. Azoknak a hitelezőknek az igényeit, akik a társaságnál a határidő alatt jelentkeztek és a törzstőke leszállításához nem járultak hozzá, ki kell elégíteni vagy számukra - le nem járt követelés esetén - biztosítékot kell nyújtani.

X.

Képviselés, cégjegyzés

1./ A társaságot az ügyvezető önállóan jogosult képviselni. Képviselési jogát hatóságok, bíróságok előtt történő eljárások vagy az ügyek meghatározott csoportja vonatkozásában a társaság dolgozóira vagy alkalmazottaira illetve ügyvédre átruházhatja.

2./ Cégjegyzésre az ügyvezető önállóan jogosult.

3./ A cégjegyzés akként történik, hogy az ügyvezető az iratokat a társaság cégneve alatt - hiteles cégelírásai nyilatkozatának megfelelően - saját önálló névalíráásával látja el.

IX.

A társaság megszűnése

- 1./ A társaság megszűnik, ha
- a taggyűlés minősített többséggel hozott határozatával elhatározza jogutód nélküli megszűnését,
 - más társasággal egyesül, beolvad, szétválik vagy átalakul,
 - a cégbíróóság megszüntnek nyilvánítja,
 - a cégbíróóság hivatalból elrendeli törlését,
 - a bíróság felszámolási eljárás keretében megszünteti.
- 2./ A jogutód nélküli megszűnés esetén - a felszámolási eljárás, valamint a cégbíróóság által történő hivatalbóli törlés esetét kivéve - a végelszámolásra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

X.

A nyereség felosztása

- 1./ A társaság adózott eredményét tagjai között törzsbetétek arányában kell felosztani, ettől azonban a taggyűlés - egyhangúlag meghozott határozatával - eltérhet, azzal, hogy a társaság nyereségéből, illetve az esetleges veszteség viseléséből érvényesen kizárni egyik tagot sem lehet.
- 2./ A taggyűlés az osztalék kifizetéséről az ügyvezetőnek a felügyelő bizottság által jóváhagyott javaslatára a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. Nem fizethető a tagoknak osztalék, ha ennek következtében a társaság saját tőkéje a számviteli jogszabályok szerint számított módon nem érné el a társaság törzstőkéjét.

3./ A számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadását megelőzően osztalékkelőleg fizetésére akkor van lehetőség, ha a taggyűlés által elfogadott, a számviteli törvény előírásai szerint készített közbenső mérleg alapján valószínűsíthető, hogy utóbb az éves osztalék kifizetésének nem lesz akadálya.

XI.

Záró rendelkezések

- 1./ Jelen Társasági Szerződés 2002. november 10. napján lép hatályba.
- 2./ Az üzleti év azonos a naptári évekkel. Az első üzleti év 2002. november 10-én kezdődik.
- 3./ A jelen szerződés hatálya alatt és annak megszűnte után, vagy bármely tag kizárása, kizárása után sem tárható fel egyik tag vagy volt tag részéről sem a többi tagról sem a társaságról semmilyen olyan információ, amely a tagra vagy a társaságra nézve méltánytalan, illetve hátrányos következményeket eredményezne. A tagok és a társaság a tisztességes gazdálkodás elvei szerint, egymás érdekeinek figyelembe vételével és jelen szerződésben szabályozottak szerint járnak el.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1997. évi CXIV. törvény rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2002. november 10.

.....
Zichy László

.....
Rákosné Zichy Katalin

Ellenjegyezte:

Dr. ÓRY ZSUZSANNA

ügyvéd


1053 Budapest, Városház u. 16. félem.

TEL: 318-8706, 318-9037, 266-6460

Fax: 318-9491

ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **Zichy László János** (aki 1947. évi március hó 28. napján született Budapesten, anyja neve: Walko Erzsébet), Budapest II., Veronika utca 4. földszint 2. szám alatti lakos mint a **Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (8674 Nágocs, Ady Endre utca 15.) ügyvezetője, a Társaságot akként jegyzem, hogy a Társaság előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégneve alá a nevemet **önállóan** az alábbiak szerint írom:

 **DR. BÓKAI JUDIT**
KÖZJEGYZŐ
1027 Budapest, Kapás u. 31. V/43
Tel./Fax: 212-4275
1277 Pf 86

8162/2002. ügyszám

Alulírott közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy ezt a fenti aláírási címpéldányt **Zichy László János** (aki 1947. évi március hó 28. napján született Budapesten, anyja neve: Walko Erzsébet), Budapest II., Veronika utca 4. földszint 2. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a felmutatott AH 274813 számú személyi igazolványával igazolta, a mai napon előttem saját kezű névaláírásával látta el. -----

Budapest, 2002. (kettőezer-kettedik) év november hónap 13. (tizenharmadik) napján. -----



Díjjegyzék	
Munkadíj (16 §):	1.000,-Ft
Költségátalány (22 §):	400,-Ft
Leírás (21. §):	100,-Ft
Összesen:	<u>1.500,-Ft</u>

T a n ú s í t v á n y

A Somogy Megyei Bíróság mint Cégbíróság igazolja, hogy az alábbi cég a cégbejegyzési kérelmét benyújtotta:

1. A cég cégjegyzékszám: 14-09-305199
- 2/1. A cég elnevezése: Nágocsi Zichy Kastély Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Bejegyzés alatt)
- 5/1. A cég székhelye: 8674 Nágocs, Ady Endre utca 15. (Bejegyzés alatt)
- 20/1. A cég statisztikai számjele: 12941870-7415-113-14
- 21/1. A cég adószáma: 12941870-2-14

Kaposvár, 2002. december 2.

.....
ügyintéző iktatása

