

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata  
6/2012 (II.24.) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról  
módosította:

20/2012. (IV.27) önkormányzati rendelet  
34/2012. (VI.29.) önkormányzati rendelet  
35/2012. (VI.29.) önkormányzati rendelet  
54/2012 (X. 26.) önkormányzati rendelet  
55/2012 (X. 26.) önkormányzati rendelet  
62/2012 (XI.29.) önkormányzati rendelet  
75/2012 (XII.21.) önkormányzati rendelet  
79/2012.(XII.21) önkormányzati rendelet  
1/2013. (II.01.) önkormányzati rendelet  
2/2013. (II.01.) önkormányzati rendelet  
9/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet  
19/2013. (VI.28.) önkormányzati rendelet  
24/2013. (VIII.30.) önkormányzati rendelet  
45/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelet  
46/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelet  
47/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelet  
1/2014 (I.31) önkormányzati rendelet

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 18. § (1) bekezdésében foglalt előírásoknak eleget téve, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 109. § (4) bekezdésében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 36. § (2) bekezdésében foglaltak, továbbá foglaltak végrehajtására, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva - Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól - a következőket rendeli el:

I. Fejezet  
Általános rendelkezések

1. §

(1) Tárgyi hatálya: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának és intézményeinek tulajdonában lévő ingatlanokra, ingóságokra, gazdasági társaságokban lévő tulajdonrészekre, értékpapírokra, vagyonértékű jogokra, valamint az ezekkel való gazdálkodásra.

(2) Területi hatálya: Eger Megyei Jogú Város teljes közigazgatási területére, a más önkormányzatok közigazgatási területén lévő, de Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanokra is.

2. §

(1) A rendelet hatálya nem terjed ki a lakás céljára szolgáló ingatlanokra, ha azok elidegenítésére, bérbeadására külön rendeletek szabályai szerint kerül sor, valamint a közbeszerzésről szóló

törvény hatálya alá tartozó közbeszerzésekre, akkor arról az Önkormányzat és intézményei közbeszerzési szabályzata szerinti döntéshozó dönthet, egyébként jelen rendelet előírásai az irányadóak.

(2) E rendelet alkalmazásában:

1. átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet;
2. behajthatatlan követelés: a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számv. tv.) 3. § (4) bekezdés 10. pontjában meghatározott behajthatatlan követelés;
3. beruházás a Számv. tv. 3. § (4) bekezdés 7. pontjában meghatározott beruházás;
4. bérleti jog: bérleti jog alatt értendő: az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségen fennálló helyiségbérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő, kivételesen az albérlő, által a bérleti díjon és az egyéb szolgáltatások díján felül az Önkormányzatnak megfizetett térítés ellenében megszerezhető vagyoni értékű jog, amely
  - a) az ezen rendeletben foglalt feltételek teljesítése esetén forgalomképes;
  - b) örökölhető, ide értve a 18. § (8) bekezdésében meghatározott valamennyi esetet is;
  - c) a megszerzéséhez igénybe vehető pénzügyi kölcsön hitelbiztosítékként szolgál;
  - d) a 189/1998. (VII.14.) számú, vagy a 119/2004. (IV.01.) számú Kgy. határozat, vagy a 6. melléklet alapján jött létre, a Bérlő legkésőbb 2009. december 31. napjáig az Önkormányzathoz benyújtott kezdeményezése alapján;
5. bérleti jogviszony: az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségen fennálló helyiségbérleti jogviszony értendő, amely a VI. Fejezetben foglaltaknak megfelelően jön létre, és amely jogviszonyban a bérlő a bérleti díjon és az egyéb szolgáltatások díján felül az Önkormányzat részére nem fizet egyszeri ellenértéket a bérleti jog megvásárlása címén, ezért jogai és kötelezettségei a jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően különböznek a bérleti joggal rendelkező bérlőkétől;
6. értéknövelő beruházás: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételéig végzett tevékenység: szállítás, közvetítés, alapozás, üzembe helyezése; az a ráfordítás, amely az ingatlan értékét, állagát megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli;
7. felújítás: Számv. tv. 3. § (4) bekezdés 8. pontjában meghatározott felújítás.
8. karbantartás: Számv. tv. 3. § (4) bekezdés 9. pontjában meghatározott karbantartás.
9. korlátozási kártalanítás: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30. §-ában meghatározott kártalanítások és kártalanítási esetkörök értendők;
10. önkormányzati intézmény: az önkormányzat, ideértve az önkormányzat részvételével intézményfenntartó mikrotársulás által alapított és fenntartott költségvetési szerv;

11. vadászati jog: az a vagyoni értékű jog, amely a földtulajdonjog elválaszthatatlan részeként a vadászterületnek minősülő terület tulajdonosát illeti meg. A vadászati joggal kapcsolatos jogok alatt a több személy tulajdonában lévő vadászterülethez kapcsolódó társult vadászati jog esetén az Önkormányzatot, mint tulajdonostársat megillető jogok értendők;

12. vagyonkezelői jog: az Möt. 109. §-ában meghatározott vagyoni értékű jog értendő.

## II. Fejezet Az önkormányzati vagyon

### 3. §

(1) Az önkormányzati vagyon törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll.

(2) Az önkormányzati törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak forgalomképtelenek vagy korlátozottan forgalomképesek. Törzsvagyonná, törvény előírásán túl, az Önkormányzat vagyonából azok a vagyonelemek minősíthetők, amelyek a közszolgáltatások és közhatalmi feladatok ellátására, a helyi közösség szükségleteinek kielégítésére, vagy közhasználatra közvetlenül szolgálnak, vagy az Önkormányzat egyéb céljainak megvalósítása érdekében indokolt a törzsvagyonná minősítés.

(3) Az üzleti vagyon körébe az önkormányzati törzsvagyonba nem tartozó önkormányzati vagyontárgyak tartoznak.

### 4. §

(1) Forgalomképtelen törzsvagyontárgyak:

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) az Önkormányzat tulajdonában álló terek és parkok,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt,
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló vizek és vízi közműnek nem minősülő közcélú vízi létesítmények,
- e) mindaz a vagyon, amit törvény az Önkormányzat kizárólagos tulajdonának nyilvánít,
- f) mindaz a vagyon, melyet törvény vagy önkormányzati rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít

(2) A forgalomképtelen vagyontárgyak nem idegeníthetők el, a vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhetők meg, azokon osztott tulajdon nem létesíthető.

(3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak tételes listáját a 3. melléklet tartalmazza.

### 5. §

(1) Korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak:

- a) a védett természeti terület és természeti emlék,
- b) a muzeális gyűjtemény és muzeális emlék,
- c) közművek,
- d) közterületi műalkotások,
- e) mindaz a vagyon, melyet törvény vagy a Közgyűlés rendelettel annak nyilvánít.

(2) Önkormányzati intézmény elhelyezését, működését szolgáló ingatlan vagy ingatlanrész kizárólag azt követően idegeníthető el, ha az intézmény működéséhez az ingatlan használata szükségtelessé vált.

(3) Korlátozottan forgalomképesek az önkormányzati közszolgáltatások alapvető funkcióját, vagy a helyi közhatalmi feladatok ellátását szolgáló

- a) a művelődési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sportfeladatokat ellátó intézmények, egyéni és társas vállalkozások használatában lévő önkormányzati vagyon,
- b) a közüzemi szolgáltatást végző vállalkozások, társaságok használatában lévő alaptevékenység ellátásához szükséges önkormányzati vagyon, valamint a gyógy-, termál- és strandfürdők,
- c) a Közgyűlés és szervei, valamint hivatala elhelyezésére szolgáló épület.

(4) A törzsvagyonba tartozó korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak tételes listáját az 4. melléklet tartalmazza.

(5) Korlátozottan forgalomképes vagyon továbbá az, amelyek elidegenítése külső szervek vagy a Közgyűlés döntésétől függ. Ezen ingatlanok elidegenítéséhez a forgalomképességet akadályozó okokat meg kell szüntetni, a szükséges feltételeket teljesíteni kell.

(6) Ha az ingatlan forgalomképességében változás történik, az ingatlan új besorolását a vagyonnyilvántartásban, az ingatlan kataszterben és a rendelet megfelelő mellékletében át kell vezetni, a kialakuló ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően.

(7) Ha az Önkormányzat vagyona olyan új vagyontárggyal gyarapszik, amely rendeltetésénél fogva jelen rendelet szerint a forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartozna, a szerzéssel egyidejűleg, vagy a szerzést követő Közgyűlésen kell dönteni a vagyontárgy valamely típusba történő besorolására vonatkozóan, abban az esetben, ha a vagyontárgy besorolása a jogszabályi rendelkezések alapján nem egyértelmű.

## 6. §

(1) Az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatát - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, vagy terhelik.

(2) Az Önkormányzat korlátolt felelősségű társaságnak, részvénytársaságnak, non-profit gazdasági társaságnak lehet tagja. A tulajdonában lévő vagyontárgyak hasznosítására, üzemeltetésére intézményt, gazdasági társaságot alapíthat. A vagyontárgyait bérbe, használatba, kezelésbe adhatja, a vagyonvesztést kizáró garanciák beépítésével.

## A vagyonnal való rendelkezés

### 7. §

(1) A rendelet alkalmazásában a vagyonnal való rendelkezésnek minősül az Önkormányzat tulajdonában álló dolog, vagy az Önkormányzatot illető vagyonelem tekintetében fennálló jog vagy kötelezettség megváltoztatása, vagy megszüntetése:

- a) az elidegenítés,
- b) a vagyon gazdasági társaságokba, alapítványok, közalapítványok részére adományozása,
- c) a vagyonhasznosítás, ideértve a vagyon használatba, bérbe, haszonbérbe adását, lízingszerződéssel való hasznosítását, koncesszióba, vagyonkezelésbe adását, vagy onnan való kivonását,
- d) a vagyon megterhelése, ideértve a vagyon biztosítékul adását, zálog- és jelzálogjog, vagy szolgálmi és egyéb használati jog alapítását, használat jogának biztosítását, elidegenítési és terhelési tilalom alapítását, valamint kezesség vállalását, az Önkormányzat tulajdonán fennálló vagyonelemre jog gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásához való hozzájárulást,
- e) az Önkormányzatot megillető elővásárlási-, vételi- és visszavásárlási jog gyakorlása,
- f) gazdasági társaságokban üzletrész, részvény alapján az Önkormányzatot megillető jog gyakorlása,
- g) az Önkormányzat javára más személy tulajdonában lévő vagyonon fennálló jogokkal való rendelkezés,
- h) vagyonszerzés,
- i) értékpapírral, pénzeszközökkel a költségvetési, államháztartási törvény, a nemzeti vagyonról szóló törvény és önkormányzati rendelet alapján való gazdálkodás,
- j) önkormányzati vagyont érintő hatósági, polgári peres eljárásban az Önkormányzatot megillető jog gyakorlása,
- k) közérdekű célra kötelezettség vállalásként felajánlott, vagy öröklés, lemondás esetén vagyon elfogadása, közérdekű célra kötelezettség vállalás szervezése, vagy annak megtétele,
- l) ingatlan tulajdonjogának jogszabályon alapuló térítés nélküli átadása, átvétele,
- m) selejtezés.

(2) A vagyonnal való rendelkezésre vonatkozó szabályokat a vagyont érintő megállapodások módosítása, kiegészítése és megszüntetése esetén is alkalmazni kell.

Az önkormányzati vagyon értékének és ez alapján  
a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározása

### 8. §

(1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó üzleti vagyon vagy korlátozottan forgalomképes vagyontárgy elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

- a) Ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy paramétereiben a hozzá legközelebb álló, kereskedelemben kapható dolog ára, ennek hiányában igazságügyi ingóforgalmi szakértő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
- b) A tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az aktuális piaci ár,
- c) A tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár,
- d) Ingatlanok nyílt licites eljárás vagy zárt borítékos pályázat útján történő értékesítése, hasznosítása vagy ingatlanok 40. § szerinti megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése.
- e) 5 millió Ft feletti könyv szerinti értékű ingatlanok esetében, amennyiben a szakértő által a szakértői véleményében megállapított forgalmi érték az Önkormányzat könyvviteli nyilvántartásában szereplő, amortizációval csökkentett nettó értéktől negatív irányba több mint 20%-os mértékben eltér, igazságügyi képesítéssel rendelkező szakértőtől kontroll szakértői véleményt kell beszerezni, melynek eredményét kell alapul venni a döntés előkészítése során.
- f) A várhatóan 1 millió forint nettó értéket meg nem haladó ingatlanok, vagy a várhatóan 500.000,- Ft nettó értéket meg nem haladó mezőgazdasági ingatlanok esetén a Polgármesteri Hivatal indoklással alátámasztott értékelése is elegendő.
- g) A követelések esetében az egyedi értékelés kerül alkalmazásra, kivéve a helyi adókkal és az adók módjára behajtandó köztartozásokkal kapcsolatos követelések értékvesztésének összege, ezen követelések az adósok együttes minősítése alapján egyszerűsített értékelési eljárással kerülnek meghatározásra; vagy a kisösszegű követeléseknél az értékvesztés összege, ezen követelések nyilvántartási értékének %-os mértékében kerülhet meghatározásra.

(3) Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll a (2) bekezdésben foglaltaknál régebben készült forgalmi értékbecslés vagy üzleti értékelés, a döntés megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható.

(4) A vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlóját az adott vagyontárgy értékétől függően, vagy ha a hasznosítás csak a vagyontárgy egy részére vonatkozik, a vagyonrész értéke alapján kell megállapítani. A vagyontárgy részletekben történő elidegenítési szándéka esetén az értékesítést végző szerv köteles a teljes vagyontárgy értéke alapján meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlójának hozzájáruló nyilatkozatát külön megkérni.

(5) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a rendelet értékhatárra és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó. Az azonos célra szolgáló, azonos elhelyezkedésű és paraméterekkel rendelkező ingatlanok értékesítéséről, vagy megvásárlásáról az ingatlanok együttes értéke alapján meghatározott döntéshozó jogosult előzetesen együttesen döntést hozni.

(6) A vagyontárgyak együttes értékesítésének, vagy a hasznosításának az tekintendő, ha a vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása csak egyetlen természetes, vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet, vagy ezek konzorciuma részére történik.

(7) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a vagyontárgy forgalmi értékétől függően a rendeletben meghatározott döntéshozó dönt.

## Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos kizárólagos jog

### 9. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú, vagy irányítású szervezetek, valamint az önkormányzati intézmények a hozzájuk rendelt önkormányzati vagyonnal és az önkormányzat közfeladatainak ellátásával kapcsolatos tevékenységeket kizárólagos joggal jogosultak ellátni, tekintet nélkül arra, hogy a vagyon hozzájuk rendelése milyen jogcímen történt.

(2) Az (1) bekezdés értelmezésében közfeladatnak minősül a Ötv.-ben, Eger Megyei Jogú Város Alapokmányában és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján kötelezően, vagy önkéntesen ellátandó, vagy ellátható, a lakosság szélesebb körét szolgáló tevékenység.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásában kizárólagos jog a jogszabály, vagy a helyi Közbeszerzési Szabályzat alapján egy vagy csak korlátozott számú szervezet jogosultsága meghatározott tevékenység, vagy cselekmény elvégzésére.

### III. Fejezet

#### Az intézményi használatban lévő ingatlanok kezelésének és működtetésének szabályai

### 10. §

(1) A Közgyűlés az Önkormányzat intézményei részére a működésükhöz szükséges vagyon használati jogát a közfeladat ellátásához szükséges mértékben biztosítja.

(2) Az Önkormányzat intézményei használati joguknál fogva a tulajdonostól elvárható gondossággal jogosultak és kötelesek a vagyon rendeltetésszerű használatára, működtetésére, fenntartására, hasznosítására, a vagyonhoz fűződő közterhek viselésére, és kötelesek a használatukban lévő vagyon számviteli előírások szerinti nyilvántartására és adatszolgáltatásra.

(3) Az Önkormányzat intézményeitől a vagyoni eszközök hasznosításának jogát a Közgyűlés megvonhatja, vagy korlátozhatja.

(4) Az Önkormányzat intézményeinek joga a használatukban lévő ingatlanok, ingók és egyéb javak hasznosításával, az alaptevékenységet nem sértő, és kizárólag az intézmény bevételeit növelő bevételsterző tevékenységet folytatni. A feleslegessé váló ingó vagyontárgyak hasznosítása a selejtezési szabályzatában megfogalmazottak szerint történhet.

(5) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, átmenetileg feleslegessé vált vagy kihasználatlan ingatlanait az intézmény vezetője határozott időre, legfeljebb egy évig terjedő időtartamra jogosult bérbe vagy használatba adni, amely időtartam nem hosszabbítható meg. Nem köthető olyan szerződés, amely alapján a szerződés időbeli hatálya automatikusan, indoklás nélkül meghosszabbodik.

(6) Ingatlan, ingatlanrész ismételt, azonos szervezettel történő, vagy egy évnél hosszabb, de legfeljebb ötévi időtartamra történő bérbe-, vagy használatba adásához a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyása szükséges. 5 éven túli időtartamra történő bérbe-, vagy használatba adásához a Közgyűlés előzetes jóváhagyása szükséges. Az előterjesztőnek a

bérbe vagy hasznosításba adásra vonatkozó szerződés-tervezetet az előterjesztéshez csatolnia kell.

(7) Az intézményi használatban lévő vagyontárgyak hasznosításának feltétele, hogy a hasznosítás tárgyával összefüggésben az intézményt terhelő üzemeltetési, karbantartási, felújítási és egyéb költségek a hasznosítás időtartamával arányosan a bevételben megtérüljenek.

(8) Az önkormányzati intézmény vezetője a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság előzetes hozzájárulásával dönt az önkormányzati intézmény és használó szervezet között kötendő önkormányzati vagyont érintő olyan megállapodás jóváhagyásáról, mely egyidejűleg tartalmazza a használó szervezetnek az önkormányzati intézmény címére történő székhely, valamint telephely bejegyzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulását is.

(9) Az intézmény vezetője felelős a vagyon rendeltetésszerű használatáért és gazdaságos működtetéséért, továbbá a bevételszerző tevékenység eredményességéért és jogszerűségéért.

(10) Az intézmény, ha az Önkormányzat másként nem rendelkezik a bevételszerző tevékenységből származó eredményeit köteles visszaforgatni az alaptevékenység ellátását szolgáló kifizetések teljesítésére.

(11) Az intézmény a feleslegessé vált ingó vagyontárgyait az értékesítés megkísérlése előtt, csak az Önkormányzat által fenntartott másik intézménynek adhatja át térítésmentesen. E bekezdés alapján átadott vagyontárgyak összesített, nyilvántartás szerinti bruttó értéke adott költségvetési évben nem haladhatja meg az 500.000,- forintot. Az ingó vagyontárgyak adott költségvetési évben intézményenként 500.000,- Ft értéket meghaladó térítésmentes átadásáról a Közgyűlés jogosult dönteni.

#### IV. Fejezet

##### Kedvezményes használatban lévő ingatlanok kezelésének és működtetésének szabályai

##### 11. §

(1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyontárgyakat a Közgyűlés döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján adhatja kedvezményes használatba. A kedvezményes használatba adott helyiségek semmilyen jogcímen nem adhatók további használatba.

(1a) Közfeladat ellátása céljából ingyenes használatba adott vagyontárgyra vonatkozó használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel csak határozott időre, közcélú adományként is adható, amely adomány nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek, amennyiben az megfelel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 11. § (3) bekezdésében és 259. § 9/A. pontjában foglalt feltételeknek.

(2) A kedvezményes használat során bérleti jogviszony nem jön létre, bérleti díjat fizetni nem kell.

(3) A kedvezményes használónak az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségeknek a használt területtel arányos részét meg kell térítenie.



(4) A használonak a használatba adóval az ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatban külön megállapodást kell kötni, amelyben meg kell határozni a kedvezmény feltételeit, mértékét, valamint az alábbi költségek viseléséről kell rendelkezni:

- a) az általa használt helyiségek belső felújítása és karbantartása,
- b) a használatba adó által nyújtott külön szolgáltatások arányos része a használó és a használatba adó között létrejött megállapodás alapján.
- c) az általa használt helyiségek közüzemi díjai.

(5) A Közgyűlés a kedvezményes használatba adásról hozott döntésében a (3) és (4) bekezdésben meghatározottakon felül további költségként a kedvezményes használatba adás után a mindenkor hatályos adójogszabályok szerint fizetendő általános forgalmi adó összegének viselését is előírhatja a használó részére.

(6) A kedvezményes használatra vonatkozóan használati szerződést kell kötni.

(7) A szerződést a használatba adó az írásbeli felszólítás kézhezvételét követően 8 napon belül felmondhatja, ha

- a) a használó a rendelkezésére bocsátott helyiségekben nem a kedvezményes használatra jogosító tevékenységet végzi,
- b) a használó (4) bekezdésben meghatározott költségeket, vagy az (5) bekezdés szerinti összeget nem fizeti meg,
- c) a használó a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- d) a használó a használt helyiségeket, a közös használatra szolgáló helyiségeket, vagy területet rongálja, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használja.

(8) A szerződést a használatba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha az ingatlan hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet az ingatlan hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

## V. Fejezet

### Önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódó vagyonkezelés

#### 12. §

(1) A Közgyűlés az Önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

(2) Vagyonkezelői jog önkormányzati lakóépületre, és vegyes rendeltetésű épületre, vagy társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható.

(3) A vagyonkezelői jog vagyonkezelői szerződéssel versenyeztetés nélkül a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyekre ellenérték fejében vagy ingyenesen létesíthető. A vagyonkezelői jog létesítése előtt az Önkormányzat köteles vagyonértékelést végeztetni.

(4) A közfeladatot átvállaló vagyonkezelőt, ha jogszabály másként nem rendelkezik, megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei, ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló készítési kötelezettséget is, azzal, hogy a vagyont nem idegenítheti el, további használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, és a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg.

(5) A vagyonkezelő a rábízott vagyonról, az Önkormányzat kötelező feladatainak sérelme nélkül, e rendelet, egyéb hatályos jogszabályok, vagy a vele kötött vagyonkezelési szerződésben foglaltak szerint gondoskodik.

(6) A vagyonkezelő jogosult a rábízott vagyon:

- a) birtoklására,
- b) használatára,
- c) a bérbeadásra és egyéb tulajdonviszonyokat nem érintő hasznosításra.

(7) A vagyonkezelő köteles a rábízott vagyon

- a) biztosítására,
- b) közterheinek viselésére,
- c) jó gazda módjára történő megőrzésére,
- d) az általában elvárható gondosságú gazdálkodás szabályai szerinti használatra és gyarapítására,
- e) fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátására,
- f) az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítésére,
- g) a vagyonkezelésébe vett vagyon után elszámolt és a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegének felhasználásáról évente történő elszámolására.

### 13. §

(1) Vagyonkezelési szerződés megkötése, értékhatártól függetlenül, a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A vagyonkezelési szerződésnek az általános szerződési tartalmi kellekeken túl tartalmaznia kell:

- a) a vagyonkezelő által kötelezően ellátandó önkormányzati közfeladatot és ellátható egyéb tevékenységeket, valamint
- b) a vagyonkezelésbe adott vagyon birtoklására, használatára vonatkozó korlátozó rendelkezéseket,
- c) a közfeladat ellátása érdekében a vagyonkezelésbe adott eszközöknek a helyi Önkormányzat számviteli nyilvántartási adataival megegyező tételes jegyzékét értékével együtt, azon belül a kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó vagyon megjelölését,
- d) a vagyonkezelésbe adott vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó rendelkezéseket, és a vagyonnal való vállalkozás feltételeit,
- e) a vagyonkezelői jog megszerzésének ellenértékét, vagy kijelölés esetén az ingyenesség tényét,
- f) a vagyonkezelésbe vett vagyon tekintetében az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítésének módját és formáját,

- g) az Önkormányzat költségvetését illető, a vagyonkezelésébe adott vagyon kezeléséből származó befizetések teljesítésére, a vagyonkezelésbe adott vagyonnal történő elszámolásra vonatkozó rendelkezéseket,
- h) a szerződés teljesítésének biztosítására vonatkozó rendelkezéseket,
- i) a teljesítés biztosítására szolgáló mellékkötelezettségeket és egyéb biztosítékokat,
- j) a vagyonkezelésbe adott vagyonnal való mérhetően eredményes gazdálkodásra vonatkozó előírásokat,
- k) a vagyonkezelési szerződés időtartamát.

(2) A vagyonkezelő a szerződéssel reá ruházott jogok gyakorlását saját szervezete útján láthatja el.

(3) A vagyonkezelőt a vagyonkataszter hiteles vezetése érdekében adatszolgáltatási kötelezettség terheli az Önkormányzat felé.

(4) A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, vagy közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeitől, vagy költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

(5) A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyon eszközeiről olyan elkülönített nyilvántartást köteles vezetni, amely tételesen tartalmazza ezek könyv szerinti bruttó és nettó értékét, az elszámolt értékcsökkenés összegét, az azokban bekövetkezett változásokat

(6) A vagyonkezelő köteles évente egyszer, a tárgyévét követő év február 15-ig a vagyonkezelésbe vett ingatlanok és egyéb vagyoni eszközök állapotának tárgyévi változásairól beszámolót készíteni és azt a (5)-(6) bekezdésben szabályozott nyilvántartásokkal együtt a Közgyűlésnek bemutatni.

(7) A vagyonkezelő, a vagyonkezelési szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles tájékoztatni az Önkormányzatot:

- a) ha ellene csőd- vagy felszámolási eljárás, helyi önkormányzatnál adósságrendezési eljárás indult,
- b) ha végelszámolási eljárás kezdeményezésére, vagy a jogutód nélküli megszüntetésre irányuló bírósági vagy hatósági intézkedésre került sor,
- c) ha 3 hónapnál régebbi köztartozása van, és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
- d) mindazokról a változásokról, amelyekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettséget jogszabály, vagy a vagyonkezelési szerződés előírja.

#### 14. §

(1) A vagyonkezelőt megillető jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, célszerűségét a Polgármester vagy a megbízásából eljáró szervezet, személy ellenőrzi, amelyhez a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság, továbbá a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság ellenőrzési szempontokat határozhat meg.

(2) A tulajdonosi ellenőrzés célja az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás vizsgálata, ennek keretében az önkormányzati vagyonnyilvántartás hitelességének, teljességének és helyességének biztosítása, továbbá a jogszerűtlen, szerződésellenes, vagy a tulajdonos érdekeit sértő, vagy az Önkormányzatot hátrányosan érintő vagyongazdálkodási intézkedések feltárása és a jogszerű állapot helyreállítása.

- (3) A polgármester a tulajdonosi ellenőrzés keretében jogosult:
- a) a vagyonkezelő az önkormányzati tulajdonba tartozó, vagyonkezelésében álló ingatlan területére belépni,
  - b) az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó minden közérdekből nyilvános adat, valamint, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseit nem sértő, az önkormányzati vagyona, a vagyonkezelésre vonatkozó adat szolgáltatásának és okirat bemutatásának kérésére,
  - c) az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjétől írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni.
- (4) A polgármester a tulajdonosi ellenőrzés során köteles:
- a) jogait úgy gyakorolni, hogy az ellenőrzött vagyonkezelő tevékenységét és rendeltetésszerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,
  - b) tevékenységének megkezdéséről az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjét az ellenőrzés megkezdése előtt legalább 15 nappal tájékoztatni,
  - c) megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalni és a jelentéstervezetet, valamint a végleges jelentést az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjének 30 napon belül megküldeni.
- (5) Az ellenőrzött vagyonkezelő, vagy képviselője jogosult:
- a) az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
  - b) az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre észrevételt tenni.
- (6) Az ellenőrzött vagyonkezelő, vagy képviselője köteles:
- a) az ellenőrzés végrehajtását elősegíteni, abban együttműködni,
  - b) az ellenőrzést végző részére szóban vagy írásban a kért tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
  - c) az ellenőrzést végző kérésére a rendelkezésre bocsátott dokumentáció teljességéről nyilatkozni,
  - d) az ellenőrzés zavartalan elvégzéséhez szükséges egyéb feltételeket megteremteni,
  - e) az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről az Önkormányzatot 30 napon belül tájékoztatni.
- (7) A polgármester az adott évben elvégzett tulajdonosi ellenőrzésének legfontosabb megállapításairól, összefoglaló jelentésben a tárgyévet követő év április 30-ig tájékoztatja a Közgyűlést.

## 15. §

- (1) A vagyonkezelői jog megszűnik:
- a) határozott időtartamú vagyonkezelési szerződésben meghatározott időtartam elteltével,
  - b) határozatlan időtartamú vagyonkezelési szerződés esetén a szerződés felmondásával,
  - c) a (3)-(4) bekezdés szerinti rendkívüli felmondással,
  - d) az adott vagyontárgyra vonatkozóan a vagyontárgy megsemmisülésével, vagy
  - e) a vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével,
  - f) a szerződésben meghatározott egyéb ok vagy feltétel bekövetkezése esetén, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (4) bekezdésében meghatározott esetben.
- (2) A felmondási idő jogszabály, vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában:

- a) rendes felmondás esetén hat hónap,
  - b) rendkívüli felmondás esetén két hónap, ide nem értve a (4)- (5) bekezdés szerinti azonnali hatályú felmondás eseteit.
- (3) A helyi önkormányzat a határozatlan idejű, vagy határozott idejű vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha
- a) a vagyonkezelő a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a vagyonkezelési szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;
  - b) a vagyonkezelő a vele szemben a vagyonkezelési szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról az Önkormányzatot nem tájékoztatta, vagy a vagyonkezelővel szemben a vagyonkezelési szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;
  - c) a vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint három hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.
- (4) Azonnali felmondásnak van helye, ha a vagyonkezelő a kezelésbe adott önkormányzati vagyonnal a vállalt önkormányzati feladatot nem látja el, vagy a vagyonkezelésbe adott vagyonban kárt okoz.
- (5) Az önkormányzati közfeladatot szabályozó külön törvény a vagyonkezelési szerződés rendkívüli és azonnali felmondásának további eseteit határozhatja meg.
- (6) A helyi önkormányzatnak a vagyonkezelői jog megszűnésekor gondoskodnia kell annak az ingatlan – nyilvántartásból való törlésről.
- (7) A vagyonkezelési szerződés hatálya alá tartozó vagyontárgyak körének megváltozása esetén a vagyonkezelő a változás bekövetkezésétől számított 8 napon belül köteles kezdeményezni a szerződés módosítását.

## VI. Fejezet

### A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai

#### 16. §

- (1) A helyiség bérbe adható határozott időre, vagy feltételhez kötötten.
- (2) A bérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő által kizárólagosan írásban megkötött szerződéssel jön létre.
- (3) Új bérleti jogviszony csak határozott időre, legfeljebb 10 évre köthető, kivéve ha:
- a) a határozatlan idejű bérleti jogviszony kerül határozott idejűvé alakításra és a bérlő, valamint a bérbeadó szabad akaratukból megállapodnak az átalakítás feltételeiben.
  - b) amikor bérbeadó szerkezetkész helyiségeket ad bérbe, melyek befejezését, vagy a helyiségeknek a bérleti szerződésben meghatározott funkcióra történő alakítását, a bérlő, külön megállapodás alapján, saját költségei terhére végzi el.
- (3a) A (3) bekezdésben foglalt esetekben a határozott idejű bérleti jogviszonyt legfeljebb 15 éves időszakra is létre lehet hozni.

## 17. §

(1) Az üres helyiséget vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően a helyiséget licites eljárás, indokolt esetben zárt borítékos pályázat útján, határozott idejű bérleti jogviszony keretében, kell bérbe adni. Zártkörű zárt borítékos eljárás folytatható le olyan helyiség bérbeadása esetén, amelyre vonatkozóan a kiírási feltételek között az 5. melléklet 4.1.1. pontban rögzített preferált profilt határoztak meg. A kiírás feltételeit az illetékes szaktbizottság véleményét kikérve a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hagyja jóvá, az eljárás eredményét pedig a Versenyeztetési Munkacsoport hirdeti ki.

(1a) A nemzeti vagyonról szóló törvény és a költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékhatárokon belül az üres garázs, pincehelyiség, vagy korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően garázs, pincehelyiség a 23.§ (8) bekezdés szerinti döntéshozó döntése alapján közvetlenül is bérbe adható.

(2) A licites eljárás lefolytatására az 1. mellékletben, a zárt borítékos pályázat esetén pedig a 2. mellékletben foglaltak az alkalmazandóak.

(3) A Közgyűlés licites eljárás, vagy pályázat kiírása nélkül dönt a nemzeti vagyonról szóló törvény és költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott értékhatár alatt és értékhatárt elérő vagyon tekintetében:

- a) a kötelező és az Önkormányzat által vállalt feladatok ellátása esetén az illetékes bizottság véleményezését követően az egyes helyiségek bérbeadásáról,
- b) a Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság véleménye alapján a kizárólagosan műteremként hasznosítható helyiségek bérbeadásáról.

(4) A (3) bekezdés alapján kötött bérleti szerződés esetén a bérlő:

- a) a bérlemény visszaadásával egyidejűleg csak a bérbeadó javára mondhat le a bérleti jogviszonyból fakadó jogairól;
- b) a bérleményt vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja, vagy bármilyen más jogcímen másnak használatra át nem engedheti.

(5) Amennyiben a 23. § (2) bekezdés 2. c. pontja alapján ingatlancsere kapcsán kerül sor bérleti jog biztosítására, arról a döntést licites eljárás vagy pályázat kiírása nélkül a Közgyűlés hozhatja meg.

(5a) A bérleti jog szerződés szerinti időtartamának 2/3 része leteltét 60 nappal megelőzően, amennyiben a bérlő a bérleti jog még hátralévő időtartamában legalább a helyiség aktuális nettó forgalmi értékének 30%-át elérő, a Rendelet szerint értéknövelőnek nem minősülő beruházás megvalósítását tervezi, abban az esetben a bérleti jog jogosultja kezdeményezheti az Önkormányzatnál a bérleti szerződés időtartamának lejáratát követő naptól új a bérleti jog időtartamával megegyező időtartamú bérleti szerződés megkötését bérleti jogviszony keretében. Az új bérleti jogviszony létesítésének feltétele a helyiségre vonatkozó licites eljárás lefolytatása, és az eredményes licitet követő 15 napon belül megkötendő bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül egyszeri szerződéskötési díj megfizetése az Önkormányzat javára, amelynek összege a megkötendő bérleti jogviszony hónapokban számított teljes időtartamának 20%-a és a bérleti jog jogosultja által a licit meghirdetését megelőző hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj szorzata. A licites eljárás során az induló bérleti díj mértékét a licit meghirdetését megelőző hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díjjal egyező összegben kell meghatározni, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszony alapján fizetendő bérleti díj induló összege a licit során kialakuló bérleti díj és az

aktuálisan fizetett bérleti díjra vonatkozóan a bérleti jog hátralévő időtartama alatt még érvényesítésre kerülő fogyasztói árindex mértékével növelt összegben kerül megállapításra. A bérleti szerződés bármely okból való megszűnése esetén a szerződéskötési díj a bérlő részére nem jár vissza. A jelen bekezdésben foglalt feltételek szerinti licit kiírásáról a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság jogosult dönteni. A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérbeadó elállási jogát a szerződéskötési díj határidőben való megfizetésének nem teljesítése, vagy a bérlő által még a bérleti jog időtartama alatt tervezett, jelen bekezdés szerinti értéknövelőnek nem minősülő beruházás elmaradása esetére.

(5b) Az (5a) bekezdésben meghatározott szerződéskötési díj legfeljebb 12 havi részletekben történő megfizetését az egyösszegű fizetésre meghatározott esedékességi időpontig előterjesztett kérelemre a Polgármester engedélyezheti azzal, hogy az Önkormányzatot az eredeti esedékességi időponttól számítva a részletekben történő teljesítés esetén a Ptk. 232. § (3) bekezdése szerint számított, jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat illeti meg. Részletfizetés engedélyezése esetén a szerződéskötési díjnak az engedélyezésre jogosult döntésében meghatározott feltételeknek megfelelő megfizetéséről külön megállapodást kell kötni. Ez esetben a fizetendő szerződéskötési díj 30%-át a bérlőnek a részletfizetésről kötött külön megállapodás aláírásával egyidejűleg kell megfizetnie. A megállapodásban a részletek fizetésére megállapított határidőre vonatkozó ismételt vagy 20 napot meghaladó – ez utóbbi esetben az Önkormányzat előzetes, a nem szerződésszerű teljesítés következményeire is figyelmeztető írásbeli felszólítását követő – bérlői késedelem esetére a külön megállapodásban a részletfizetési kedvezmény elvesztését kell kikötni, amellyel a szerződéskötési díjból még meg nem fizetett részletek egy összegben válnak esedékessé. A szerződéskötési díj – felszólítás ellenére – a bérlő részéről történő meg nem fizetése a bérleti szerződés és a részletfizetésre kötött külön megállapodás rendkívüli felmondására okot adó súlyos szerződésszegésnek minősül, amely kitélt a bérleti szerződésben és a külön megállapodásban rögzíteni kell.

(6) Amennyiben a bérlő az általa bérelt nem lakás célú helyiséget a bérleti jog lejártát, vagy a határozott időre kötött bérleti jogviszony esetén a határozott időtartam lejártát közvetlenül megelőző legalább 60 naptári hónapban mindvégig albérletbe adás nélkül közvetlenül maga használta és hasznosította, úgy őt, mint korábbi bérlőt a nem lakás célú helyiségnek az Önkormányzat részéről licites eljárás, vagy zárt borítékos pályázat útján történő ismételt, a bérleti jog, bérleti jogviszony megszűnését első alkalommal, bérleti jogviszony keretében történő hasznosítása esetén előbérleti jog illeti meg.

Albérletbe adás, bérleti jogviszony, bérleti jog átruházás, csere

## 18. §

(1) A bérleti joggal rendelkező bérlő a helyiséget csak az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére adhatja albérletbe vagy bármilyen más jogcímen használatba. Nem adható albérletbe vagy más jogcímen harmadik személynek használatba az a helyiség, amelyre csak bérleti jogvissonnyal rendelkezik a bérlő, valamint amelyre vonatkozó bérleti szerződés a 17. § (3) bekezdés szerint került megkötésre, kivéve az (1a) és (1b) bekezdésben szabályozott esetkör. Az albérletbe, vagy bármilyen más jogcímen a bérlő által átadott használati jog semmilyen jogcímen nem adható tovább.

(1a) A kulturális-művészeti tevékenység céljára bérbe adott helyiségek bérleti jogvissonnyal rendelkező bérlője jogosult az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával a helyiségben folytatott tevékenységét kiszolgáló vállalkozási tevékenység végzésére harmadik személlyel bérleti vagy használati szerződést kötni, abban az esetben, ha a Rendelet 5. melléklet 4. pontja szerinti díjkedvezményben a bérlő nem részesül, és a vállalkozási tevékenység céljára bérbe vagy

használatba adott ingatlanrész nem haladja meg a helyiségnek a bérlő részére bérbe adott alapterületének 25%-át, továbbá az így fizetendő bérleti vagy használati díj nem haladja meg a bérlő által fizetendő bérleti díj 25%-át. A bérlő a jelen pont szerinti bérbe vagy használatba adásból származó bevételt a közhasznú tevékenységére köteles fordítani, és ennek igazolására a beszámolóját és annak közhasznúsági mellékletét az Önkormányzat részére minden évben bemutatni. Ha a bérlő a jelen pont szerinti feltételeket a bérlet vagy használatba adás időtartama alatt bármikor nem teljesíti, abban az esetben a bérlő az Önkormányzat felhívására köteles ezen jogviszonyt rendkívüli felmondással megszüntetni, és ezen feltételt a megkötendő bérleti vagy használati szerződésben feltüntetni. Az Önkormányzat képviselőjében a jelen pont szerinti nyilatkozatokat a polgármester jogosult megadni

(2) A hozzájárulás feltétele a bérleti díj hátralékmentessége, a helyiség rendeltetésszerű használata, a harmadik személy részéről a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat, az átadásról szóló minden megállapodásnak a kérelemhez történő csatolása.

(1b) Ha a bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő műszakilag és természetben megosztható, több helyiségből álló nem lakás célú helyiséget (jelen bekezdés alkalmazásában a továbbiakban bérlemény) bérel (jelen bekezdés alkalmazásában a továbbiakban hatályos bérleti szerződés), és a bérlemény műszakilag és természetben leválasztható helyiségei bérletére olyan bérlő jelentkezik, aki a hatályos bérleti szerződés feltételeit, ideértve a m<sup>2</sup> arányosan számolt bérleti díjat is, elfogadja, abban az esetben a bérbeadó részéről hozzájárulás adható a hatályos bérleti szerződés közös megegyezéssel való módosításához a bérlemény alapterülete és az azzal arányos bérleti díj tekintetében, feltéve, hogy ezzel egyidejűleg a bérlemény így felszabaduló műszakilag és természetben leválasztott helyiségeire vonatkozó bérleti szerződést is megköti a bérbeadó és a leendő bérlő, továbbá a módosított és újonnan megkötött bérleti szerződések alapján fizetendő bérleti díj összességében nem alacsonyabb a hatályos bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díjnél. Az új bérleti szerződés közvetlen megkötésének feltétele továbbá, hogy az abban foglalt helyiség forgalmi értéke ne haladja meg a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, és a hatályos bérleti szerződéssel rendelkező bérlő bérleti díj hátralékkal ne rendelkezzen a szerződés-módosítás időpontjában.

(3) Nem adható hozzájárulás azon bérlő részére, aki a bérleti jog teljes ellenértékét még nem fizette meg.

(4) Az (1)-(3) bekezdésben foglaltakat bérleti jog átruházása esetén is alkalmazni kell. A bérleti jogviszonyból fakadó jogok és kötelezettségek nem ruházhatóak át.

(5) A bérleti jog átruházása, vagy az az alapján használt helyiség albérletbe, vagy harmadik személynek használatba adásához a hozzájárulás iránti kérelmet az átadás időpontját megelőző legalább 15 nappal korábban a bérlőnek, az Önkormányzat egyidejű értesítése mellett, a helyiség kezelésével megbízotthoz kell benyújtania.

(6) A bérleti jogviszony vagy bérleti jog alapján használt helyiség albérletbe adásához való tulajdonosi hozzájárulás feltételeként az albérletbe adónak vállalnia kell, hogy az általa eddig fizetett, bérbe adandó területre eső éves bérleti díj automatikusan megemelkedik az aktuális bérleti díj 10 %-ával az albérleti jogviszony időtartamára, melynek számítása a következő

Területarányos jelenlegi bérleti díj Ft/év

+ Területarányos jelenlegi bérleti díj \* 10 % (Ft/év)

Korrigált területarányos bérleti díj az albérleti jogviszony időtartamára (Ft/év)



(6a) A helyiség albérletbe adásának érvényességéhez a tulajdonosi hozzájárulást és az albérletbe adó (6) bekezdésében foglalt nyilatkozatát írásba kell foglalni.

(7) Az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségen fennálló bérleti jog csak másik önkormányzati tulajdonban lévő helyiség bérleti jogára cserélhető, vagy a bérleti jog üresen álló másik önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségben történő folytatásához hozzájárulás adható; a helyiségen fennálló bérleti jogviszony másik önkormányzati tulajdonú helyiségen fennálló bérleti jogra nem cserélhető el. 2010. január 1-jétől az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségen fennálló bérleti jogviszony másik önkormányzati tulajdonú helyiségen fennálló bérleti jogviszonyra elcserélhető, továbbá a bérleti jogviszony üresen álló másik önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségben történő folytatásához hozzájárulás adható. A cseréhez, vagy a bérleti jog, bérleti jogviszony jelen bekezdés szerinti folytatásához az Önkormányzat előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulás feltétele a bérleti díj hátralékmentessége, a helyiség rendeltetésszerű használata, csere esetén az erről szóló minden megállapodásnak, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozatnak a kérelemhez történő csatolása. A bérleti jog és bérleti jogviszony jogosultját a csere kapcsán az Önkormányzat felé díjfizetési kötelezettség nem terheli. A cseréhez történő hozzájárulás esetén, az egyes helyiségekre fennálló bérleti jog még hátralévő tartamára, az új bérlők írásban bérleti szerződést kötelesek kötni; hozzájárulás nélküli csere esetén a bérbeadó mindkét helyiségre vonatkozó bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti. A bérleti jog, vagy jogviszony üresen álló önkormányzati helyiségben történő folytatásának további feltételeiről a bérbeadó és bérlő megállapodása irányadó, az új üzlethelyiség paramétereit figyelembe véve. Jelen bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulásokat a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság és a Polgármester közös döntésével jogosult megadni, azzal, hogy a hozzájárulás kiadásakor további körülményeket is figyelembe vehetnek, a költségvetési gazdálkodási irányelvek alapján. Amennyiben a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság és a Polgármester döntése eltérne egymástól, akkor a Közgyűlés jogosult dönteni.

(8) Bérleti jog, bérleti jogviszony folytatásának különleges esetei:

1. Ha az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén az egyéni vállalkozó özvegye, továbbá özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse, vagy cselekvőképességének elvesztése esetén a törvényes képviselője, ha megfelel a törvényben előírt feltételeknek, a vállalkozó elhalálása, vagy cselekvőképességének elvesztése időpontjától számított három hónapon belül a körzetközponti jegyzőnek történő bejelentés alapján folytatja a vállalkozást és ezáltal kerül a bérleti jog, vagy a bérleti jogviszony átadásra,
2. Ha a bérlő vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységet folytatott, halála esetén a bérlő házastársa, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől származott unokája, valamint örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője jogosult a bérleti jogot folytatni. A bérleti jog folytatásának feltétele az is, hogy a helyiséget továbbra is arra a célra használja, mint a bérlő.
3. Ha a bérlő a külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz, a társaság, az egyéni cég vagy a szövetkezet a jogutód, továbbá ha az egyéni vállalkozó bérlő az egyéni vállalkozásokról szóló jogszabályok alapján egyéni céget, vagy az így létrejövő egyéni cég gazdasági társaságot alapít, akkor az egyéni cég, vagy a társaság a jogutód.

(9) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti joga nem apportálható.

(10) Az ingatlan bérbeadása során ingatlanközvetítéssel foglalkozó cég vagy vállalkozó az eljárásba bevonható.

(11) Ahol az Ltv., vagy önkormányzati rendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik, ettől érvényesen eltérni nem lehet. Hozzájárulás hiányában a hozzájáruláshoz kötött cselekmény nem gyakorolható.

(12) A hozzájárulás nélkül történő átruházás, albérletbe adás vagy bármilyen más jogcímen használatra átengedés esetén a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.

(13) A bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a helyiség hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

#### Felek jogai és kötelezettségei

##### 19. §

(1) A bérbeadó és a bérlők a Lt.-ben meghatározottak szerint jogosultak, vagy kötelesek jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére.

(2) Ahol a Lt. a bérbeadó és a bérlő jogai kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, a helyiség kezeléssel megbízott szerv jogosult az említett megállapodás tartalmának meghatározására.

(3) Eltérő megállapodás hiányában teljes egészében saját költségén a bérlő köteles gondoskodni:

- a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben;
- az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.

(4) A bérlő köteles:

- a megállapodásban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettség teljesítésére;
- a közüzemi szolgáltatókkal, amennyiben ez műszakilag nem kizárt, a saját nevében közüzemi szerződést kötni, a díjakat közvetlenül a szolgáltatónak fizetni, a közüzemi díjak megfizetését a bérleti jog vagy bérleti jogviszony időtartama alatt minden évben június 30. és december 31. napi lezárású hátralékmentes igazolásokkal az Önkormányzat felé igazolni;
- az a) pont szerint fizetendő díjak kivételével, amennyiben a közvetlen díjfizetés műszakilag nem megoldható, vagy nem közüzemi szolgáltatás esetén, bérbeadónak megfizetni azon szolgáltatás díját, melyet a bérbeadó megfizetett a szolgáltatónak;

amennyiben a szolgáltató közvetlenül a bérlőt hívja fel teljesítésre, úgy annak eleget tenni;

- d) a helyiség, vagy az azt magába foglaló épület felújítása, karbantartása esetén bérlő köteles az említett tevékenységet tűrni. Ezen időszakra bérleti díj kedvezményt, vagy más hasonló fizetési könnyítést nem igényelhet, kivéve, ha a tevékenység a helyiség használatát kizárja, vagy nagy mértékben korlátozza, amely esetben a bérlő bérleti jogviszonya szünetel, arra az időtartamra, amíg a rendeltetésszerű használat nem biztosítható. Ha a használat csupán megnehezült nem lehet kedvezményt biztosítani.

(5) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben rögzített tevékenységétől eltérő tevékenységet kíván folytatni, azt csak a tulajdonos hozzájárulásával teheti meg. A hozzájárulás megadására a Polgármester jogosult, azzal, hogy amennyiben a hozzájárulás megadásának következményeként a helyiségben végezni kívánt tevékenység az 5. mellékletben meghatározott profilok közötti váltást és ezáltal a bérleti díj mértékének változását eredményezhetné, abban az esetben kérheti, hogy a hozzájárulás magasabb döntéshozói szinten történjen meg. A tulajdonos 90 naptári napon belül köteles az eltérő tevékenység végzésére előterjesztett kérelmet elbírálni. Amennyiben 90 naptári napon belül nem válaszol, a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. A hozzájárulás beszerzésének elmulasztása a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetését vonja maga után.

(6) A bérlő a bérleményen értéknövelő beruházást csak a tulajdonos előzetes hozzájárulásával végezhet, a hozzájárulásban előzetes költségvetés alapján rögzíteni kell a tulajdonos által elismert, a bérbeszámítás alapjául szolgáló összeget. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál. A kulturális-művészeti tevékenység céljára bérbe adott helyiségen végzett értéknövelő beruházás bérleti díjba való beszámításáról a Közgyűlés jogosult a beruházás befejezését követően is dönteni a bérlő által becsatolt tételes költségvetés és számlák alapján, kulturális-művészeti tevékenység céljára bérbe adott helyiségen végzett értéknövelő beruházás esetén a bérbeszámítás mértéke a havi bérleti díj 100%-ig terjedhet. Amennyiben a bérlő kérelme nettó 20.000.000,-Ft-ot meghaladó értékű bérbeszámításra irányul, úgy a bérlő a bérbeszámítás iránti kérelméhez köteles könyvvizsgálói nyilatkozatot csatolni arról, hogy a bérbeszámítás alapjául szolgáló gazdasági esemény a kérelemben foglaltaknak megfelelően valós, az arról kiállított számviteli bizonylat hitelesen igazolja a gazdasági eseményt és a teljesítést. A bérbeszámítás mértékéről a beruházás költségének alapul vételével a 23. § (8) bekezdésében megjelölt döntéshozó, a kulturális-művészeti tevékenység céljára bérbe adott helyiség esetén pedig a Közgyűlés dönt. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által a műemléki környezetben lévő, vagy műemlék épületekben található helyiségek esetében kötelezően előírt, tényleges értéknövekedést eredményező beruházások költségei a mindenkori havi bérleti díj 50%-a erejéig automatikusan elszámolható költségnek minősülnek, amennyiben bérlő a tervezett beruházást a tulajdonos felé előzetesen bejelentette.

(6a) A bérlő előzetes költségvetés alapján kérelmezheti az értéknövelő beruházásnak nem minősülő, a bérlemény esztétikai értékét növelő felújítási költségeinek maximum 50%-ának a megtérítését, amelyhez az Urbanisztikai és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérését követően a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság adhat hozzájárulást. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál. A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és a beruházás műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg. A hozzájárulás megtagadása esetén a tervezett beruházás nem végezhető el, azzal kapcsolatos költségek megtérítésére a bérlő igényt nem terjeszthet elő.

Jelen bekezdés alkalmazásában esztétikai beruházásnak kizárólag az épület homlokzatát, homlokzati portálját és tetőszerkezetét érintő beruházások vehetők figyelembe.

(6b) Amennyiben a bérlő a bérleményen a (6) bekezdés szerinti értéknövelő beruházást részben az Európai Unió által nyújtott támogatásból valósítja meg, és a támogatási szerződés kötelező fenntartási időszakot ír elő, amelynek időtartama alatt a bérlő nem idegenítheti az így létrejövő vagyont, akkor a bérlő és a tulajdonos a (6) bekezdésben meghatározott esetekben az ott meghatározott döntéshozó döntése alapján jogosultak a bérleti díj fizetését és a bérbeszámítás ütemezését külön szerződéssel egyedileg meghatározni. Amennyiben a bérleti szerződés a lejárat előtt szűnne meg, akkor a bérlő által a bérleti jogviszony időtartama alatt ténylegesen megfizetett és az e bekezdésben szabályozott külön szerződés hiányában az eredeti bérleti szerződés alapján időarányosan fizetendő bérleti díjak különbözete egyösszegben esedékessé válik.

(7) A bérbeadó és a bérlő a helyiség birtokbavételekor és visszaadásakor, valamint értéknövelő beruházás átvételekor kötelesek az ingatlan műszaki állapotát közös jegyzőkönyvben rögzíteni.

(8) A bérleti jogviszony, bérleti jog lejárat előtti megszűnése esetén a (6) és (6b) bekezdés szerint még beszámításra nem került értéknövelő beruházás tekintetében a felek megállapodása az irányadó. Az Önkormányzat részéről döntést, a 23. § (8) bekezdésében szereplő összehatárok figyelembevételével az ott megjelölt döntéshozó hozhat.

(9) A bérleti jog lejárat előtti megszűnése esetén a bérlő részéről az Önkormányzatnak a bérleti jog ellenértéke címén ténylegesen megfizetett összeg a bérleti jog időtartamából kitöltött időtartamra eső ellenérték levonását követően az alábbiak szerint visszajár:

- a) a bérleti szerződés a bérbeadó részéről akkor köthető meg, amennyiben abban kitételként szerepel, hogy a bérleti jog bérbeadói rendkívüli felmondással történő megszűnése esetén a teljes, fizetendő ellenérték 20 %-ának megfelelő mértékű összeg kárátalány jelleggel, nem szerződésszerű teljesítési kötbéréként az Önkormányzatot illeti meg;
- b) a bérleti jog egyéb módon történő megszűnése esetén a bérbeadót és az Önkormányzatot bérleti joggal kapcsolatban ért károk összegének levonását követően a bérlő részére a fennmaradó összeg visszajár. A bérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetését követően a Közgyűlés eltérő döntése hiányában a helyiség ismételt bérbeadása érdekében versenyeztetést kell lefolytatni. Ha ennek során a helyiség új bérlője által fizetendő bérleti díj alacsonyabb mértékű lenne, mint a korábbi bérlő által a bérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetését megelőző utolsó hónapban fizetett bérleti díj, akkor a bérleti díj különbségének a helyiség új bérlőjével létesített bérleti szerződés megkötése napjáig számított összege az Önkormányzatot ért kárnak minősül, és a bérleti jog ellenértékének időarányosan visszajáró összegéből levonásra kerül. Amennyiben a bérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a helyiség ismételt, versenyeztetés útján történő bérbeadásra irányuló eljárás a megszüntetéstől számított 6 hónapon belül eredménytelenül zárul, úgy a korábbi bérlő által a bérleti jog közös megegyezéssel történő megszüntetését megelőző utolsó hónapban fizetett bérleti díjnak a megszüntetéstől számított 6 hónapra számított összege az Önkormányzatot ért kárnak minősül, és a bérleti jog ellenértékének időarányosan visszajáró összegéből levonásra kerül. A bérleti jog ellenértékének jelen bekezdés szerint számított összege a helyiség ismételt bérbeadását követő 15 napon belül, eredménytelen versenyeztetés esetén pedig a bérleti jog megszüntetését követő 6. hónap elteltét követő 15 napon belül fizetendő vissza a bérlő részére.

(10) A bérbeadó évente legalább egyszer, szükség esetén többször a helyszínen ellenőrizheti a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a használat jogcímét, a bérlő szerződésben vállalt és a bérleti jogviszonnyal, bérleti joggal kapcsolatos jogszabályban előírt kötelezettségeinek teljesítését. A bérlő az ellenőrzést köteles tűrni.

(11) A bérbeadó a bérleti szerződést, ha a felek másként nem állapodtak meg, cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő, eltérő megállapodás hiányában, egy évnél rövidebb nem lehet.

(11a) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a megszüntetés feltételeiről a Polgármester dönt, kivéve, ha a bérleti jog ellenértékének részbeni visszafizetésére kell fedezetet biztosítani, ebben az esetben a döntéshozatal a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

(12) Amennyiben bérlő a 18. § (1) bekezdése alapján határozott időre albérletbe adja, vagy bármilyen más jogcímen határozott időre a használatot átengedi, az albérlet, vagy a használat megszűnését köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni.

(13) Osztatlan közös bérlet esetén az egyes bérlőváltáshoz, a bérbeadó és a bérlőtársak hozzájárulása szükséges. A bérlőtársak egyetemlegesen felelnek a bérleti díj, vagy a felmerülő költségek megfizetéséért.

(14) Új közös bérlet nem hozható létre.

#### A bérleti díj mértékének meghatározása

##### 19/A. §

(1) Az üres, vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség licites, vagy zárt borítékos eljárás útján történő bérbeadásakor alkalmazandó induló éves bérleti díj mértékét a helyiség 8.§-ban foglaltak szerint megállapított aktuális forgalmi értékének 15%-a és a helyiség városon belüli elhelyezkedése szerinti övezeti besorolásától függően meghatározott mértékű eltérés alapján kell meghatározni.

(2) A kiírási feltételek jóváhagyása során meghatározhatók azon preferált, vagy támogatott profilok, amelyeknek a helyiségben tervezett folytatása esetén az (1) bekezdés alapján meghatározott induló bérleti díj összegéből kedvezmény adható, továbbá meghatározhatók azon üzleti profilok is, amelyeknek a helyiségben tervezett folytatása esetén a bérlő emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni.

(3) Eger Városának az (1) bekezdés szerinti övezeti besorolását, az induló bérleti díj megállapítása során az egyes övezetekben alkalmazható eltérés mértékét, továbbá a (2) bekezdés szerinti preferált, támogatott, vagy nem támogatott profilokat, és a megállapítható kedvezmény mértékét az 5. melléklet tartalmazza.

„(3a) A harmadik sikertelen licites eljárás lefolytatása után, vagy 6 hónap időtartamot meghaladóan hasznosítatlanul álló üres ingatlanok esetében, az induló bérleti díj (1) bekezdés szerinti meghatározása során 20%-os mértékű csökkentés alkalmazandó.

(4) A bérlő a bérleti jog, bérleti jogviszony fennállása alatt egy alkalommal jogosult arra, hogy az általa fizetett aktuális bérleti díj nettó összegéből egy év időtartamra legfeljebb 25% kedvezményben részesüljön, a következő feltételek mellett:

1. A bérlő akkor jogosult kezdeményezni a bérleti díj időszakos csökkentését, ha a bérleti jogviszonyból legalább 2 év időtartam van hátra, és bérleti díj tartozással, a bérelt

helyiséggel kapcsolatosan a bérleti szerződésben előírt egyéb fizetési kötelezettségében elmaradással, vagy az Önkormányzat felé köztartozással nem rendelkezik;

2. A bérlő a kedvezmény nélküli, aktuálisan fizetendő bérleti díj utáni általános forgalmi adó összegét köteles megfizetni a bérbeadó részére;
3. A kedvezmény időtartamának lejáratát követően a kedvezmény összegét a bérlő 24 hónap alatt, ha a bérleti jogviszony lejáratáig hátralévő időtartam ettől rövidebb, a fennmaradó idő alatt, egyenlő részletekben, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 232. § (3) bekezdés szerinti kamatokkal növelten köteles az egyébként fizetendő aktuális bérleti díjon felül megfizetni a bérbeadó részére;
4. A kedvezmény biztosítása nem mentesíti a bérlőt a bérleti díjnak a bérleti szerződésben egyébként előírt infláció-követő emelésének túrése alól;
5. A kedvezmény nyújtásáról a bérbeadó és a bérlő megállapodást köteles kötni, amelyben kötelezően elő kell írni, hogy a jelen bekezdés szerinti feltételek nem teljesítése a bérleti szerződés rendkívüli felmondását megalapozó szerződésszegésnek minősülnek;
6. Az 5. melléklet 4. pontjában meghatározott, kiemelt bérleti díj fizetésére köteles üzleti profilú üzlethelyiségek bérlői nem jogosultak a jelen bekezdés szerinti kedvezmény igénybevételére.

(5) A kedvezmény odaítéléséről az Önkormányzat hatályos költségvetési rendeletében meghatározott költségvetési előirányzatok teljesíthetőségét figyelembe véve a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság és a Polgármester közös döntésével határoz. Amennyiben a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság és a Polgármester döntése eltérne egymástól, akkor a Közgyűlés jogosult dönteni.

(5a) A Közgyűlés jogosult maximum 12 hónap időtartamra mentesíteni a bérlőket a bérleti díjnak a bérleti szerződésben előírt infláció-követésének túrése alól az 5. melléklet szerint meghatározott egy adott övezet, vagy az övezet jól körülhatárolható részén az összes nem lakás célú helyiség bérlőjére kiterjedő hatállyal.

(6) Ha a 2009. december 31-ét követően létesített bérleti jogviszony keretében bérbe adott helyiség megszakítás nélkül 60 napot meghaladó időtartamban üresen áll, akkor a bérlő által fizetendő bérleti díj automatikusan 20% mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az a bérlő súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető. Az e bekezdésben foglaltaknak a megkötendő bérleti szerződések kötelező tartalmi részét kell képezniük.

#### Pince helyiségek bérbeadására vonatkozó külön szabályok

##### 19/B. §

(1) A lakossági tárolásra szolgáló, rekeszekkel osztott pincehelyiségek bérleti díjának kiszámlázása évente egy összegben történik, az elszámolás egysége lakossági pincetároló rekesz. Az újonnan kötendő bérleti szerződések esetén a bérleti díj összege egységesen 550,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA. A bérleti díj minden év május 1. napján automatikusan megemelkedik az előző évi fogyasztói árindex 100%-ával.

(2) A lakossági tárolásra szolgáló, rekeszekkel osztott pincehelyiségeken fennálló bérleti jogviszony más bérlő általi folytatásához hozzájárulás adható abban az esetben, ha a bérlő az éves bérleti díjnak megfelelő, vissza nem térítendő összeget megfizet a bérbeadó részére.

## Jogcím nélküli használat

### 20. §

(1) A helyiséget jogcím nélküli használó, a jogosult felszólításától számított 8 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és az Önkormányzatnak visszaadni.

(2) A jogcím nélküli használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére, a használat ellenértékeként, a korábban a helyiségen fennálló bérleti jog, bérleti jogviszony alapján fizetendő bérleti díjjal azonos mértékű, ennek hiányában a piaci bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

(3) A használati díj mértéke 6 hónap elteltével a kétszeresére, 1 év elteltével háromszorosára emelkedik.

(4) Az Önkormányzat a jogcím nélküli használót köteles tájékoztatni a jogkövetkezményekről, a használati díj mértékéről, annak fizetési módjáról.

## VII. Fejezet Ingatlan hasznosítás

### 21. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítására természetes személlyel vagy átlátható szervezettel hasznosítási szerződés köthető.

(2) A hasznosítási szerződés megkötéséről és tartalmáról a 23. § (8) bekezdésében meghatározott összeghatárok figyelembevételével, az ott meghatározott döntéshozó dönt a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékhatáron belül, az ezt meghaladó értékhatár fölött minden esetben kötelező nyílt licites vagy zárt borítékos eljárás lefolytatása, kivéve ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

(3) A hasznosítási szerződés megkötéséhez minimálisan a következőkről kell döntést hozni:

1. a hasznosító kiválasztásának módjáról,
2. a hasznosításra átadás időtartamáról,
3. a hasznosító által minimálisan fizetendő díj mértékéről, és annak évente történő változtatásának módszeréről,
4. a hasznosítótól elvárt felújítási és karbantartási igényről,
5. az ingatlanban folytatható tevékenység meghatározásáról.

## Földterületek nem mezőgazdasági célra történő bérbeadásának szabályai

### 22. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, de nem kizárólagos önkormányzati tulajdonként nyilvántartott földterületeket, nem mezőgazdasági célra természetes személy vagy átlátható szervezet számára is bérbe lehet adni.

(2) Az 1 évet meg nem haladó időtartamra történő bérbeadásról a Polgármester dönt, és meghatározza:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat,
- d) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

(2a) A (2) bekezdés szerint bérelt területen semmilyen épület, építmény nem építhető.

(3) Az 1-3 évig terjedő időtartamra történő bérbeadásnál a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság dönt, és határozza meg a szakmailag illetékes Bizottság véleményének figyelembevételével:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat és annak évenkénti automatikus emelésének mértékét
- d) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

(3a) A (3) bekezdés szerint bérbe adott ingatlanon ideiglenes épület, építmény a tulajdonos hozzájárulásával elhelyezhető. A hozzájárulás feltétele, hogy felek előzetesen megállapodjanak a felépítmény sorsáról, a bérleti szerződés megszűnése vagy felbontása esetén.

(4) 3 éven túli bérbeadásról a Közgyűlés dönt, a döntésében meghatározza:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat, és automatikus emelésének módszerét,
- d) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

(4a) A (4) bekezdés szerint bérbe adott területen felépítmény elhelyezhető a tulajdonos előzetes hozzájárulásával. A hozzájárulás feltétele, hogy felek előzetesen megállapodjanak a felépítmény sorsáról, a bérleti szerződés megszűnése vagy felbontása esetén.

(5) Belterületi építési telekre földhasználati szerződés köthető az alábbiak szerint:

- a) a földhasználati szerződés időtartama maximum 100 évre, vagy az épület, építmény fennállásáig tarthat;
- b) a földhasználati jog odaítélésére az ingatlan-elidegenítés szabályait kell alkalmazni;
- c) a földhasználati díjat egy összegben kell megfizetni a szerződés megkötésekor;
- d) kivételt képez a licitálás alól, ha már meglévő felépítmény található a telken. Ebben az esetben annak tulajdonosával kell a szerződést megkötni.

(6) Az Önkormányzat tulajdonát képező belterületi beépítetlen terület bérbeadására a (2)-(4a) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni.

(7) Belterületi beépítetlen terület bérbeadása esetén a bérleti díjat Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 14/2009



(III. 27.) rendelete 1. mellékletében meghatározott körzeti besorolás alkalmazásával az alábbiak szerint kell meghatározni:

- I. Körzet: 200 Ft + Áfa /m<sup>2</sup>/hó
- II. Körzet: 500 Ft + Áfa /m<sup>2</sup>/hó
- III. Körzet: 70 Ft + Áfa /m<sup>2</sup>/hó
- IV. Körzet: 35 Ft + Áfa/m<sup>2</sup>/hó

A II. övezetben található terület bérbeadása teljes naptári évre történhet.

#### 22/A. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, külterületen lévő pincehelyiségeket nem mezőgazdasági célra természetes személy vagy átlátható szervezet számára is bérbe lehet adni.

(2) Az 1 évet meg nem haladó időtartamra történő bérbeadásról a Polgármester dönt, és meghatározza:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat,
- d) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

(3) Az 1-3 évig terjedő időtartamra történő bérbeadásnál a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság dönt, és határozza meg a szakmailag illetékes Bizottság véleményének figyelembevételével:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat és annak évenkénti automatikus emelésének mértékét
- e) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

(4) 3 éven túli bérbeadásról a Közgyűlés dönt, a döntésében meghatározza:

- a) a bérlő kiválasztásának módját,
- b) a bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a fizetendő bérleti díjat, és automatikus emelésének módszerét,
- d) az ingatlanon végezhető tevékenységet.

#### VIII. Fejezet

##### Az ingatlanok elidegenítésének és vásárlásának szabályai

#### 23. §.

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősülő ingatlanok elidegenítése nyílt licites eljárás vagy zárt borítékos pályázat útján történhet természetes személy vagy átlátható szervezet részére. Zártkörű értékesítési eljárás tartható külső ajánlat beérkezése, ingatlan tulajdonjogának, vagy ingatlanra vonatkozó egyéb jognak a cseréje, telek-kiegészítés, telekhatár rendezés esetén, vagy ha a nyílt licites eljárás legalább 2 alkalommal eredménytelenül zárult. Ezen kivételes esetekben lehetséges a közvetlen értékesítés is a nemzeti vagyonról szóló törvény és a költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékhatárokon belül.

(2) Közvetlen elidegenítés esetei az alábbiak:

1. A Közgyűlés döntése alapján
  - a) a város életét jelentősen befolyásoló ingatlanértékesítés. A döntéshez minősített szavazattöbbség szükséges.
  - b) a szociális lakásépítésre kijelölt telkek elidegenítése, az Emberi Erőforrás Bizottság javaslata alapján,
  - c) amennyiben az Önkormányzat telkén nem önkormányzati tulajdonú, de jogszerűen épített nem ideiglenes jellegű felépítmény található, a telek a felépítmény tulajdonosának kérelmére értékesíthető,
  - d) vagyontárgyak gazdasági társaságok részére apport útján történő biztosítása,
  - e) Eger Megyei Jogú Város vállalkozásfejlesztési és befektetés-támogató programjáról szóló önkormányzati rendelet szerint a támogatott vállalkozás általi ingatlan-vásárlás.
  
2. A (8) bekezdés szerinti döntéshozó döntése alapján
  - a) a jogerős bírósági ítélet végrehajtása vagy peren kívüli és perbeli egyezség megkötése érdekében.
  - b) önálló építési teleknek nem minősülő telekértékesítés.
  - c) ingatlancsere esetén, beleértve a tulajdonjog, bérleti jog cserét is.
  - d) kisajátításnál csereingatlan biztosítása.
  - e) jogszabály szerinti kisajátítási ok fennállása esetén csereingatlan biztosítása.
  - f) ha a vevőt az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló kizárólagos jogosultság illeti meg.

(3) Az önkormányzati vagyon ingyenes átruházásáról kizárólag a Közgyűlés dönt. A döntéshez minősített szavazattöbbség szükséges.

(4) A vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni kizárólag törvényben meghatározott esetekben és módon lehet.

(5) Ha az ingatlanvagyon tulajdonjogáról az Önkormányzat vagy intézménye javára lemondtak, a vagyon csak abban az esetben fogadható el, ha a kedvezményezett a vagyon elfogadásával együtt járó tulajdonosi kötelezettségek teljesítésére képes.

(6) Amennyiben az intézmény javára történt a lemondás, a tulajdonszerzési nyilatkozatra a 23. § (8) bekezdésben megfogalmazott értékhatárok szerint a Polgármester, a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság, vagy a Közgyűlés jogosult, az ingatlant az intézmény vagyonkezelésébe kell adni. Ha az Önkormányzat el kívánja idegeníteni az elfogadott és az intézmény vagyonkezelésébe adott ingatlant, a befolyó bevétel az intézmény bevételét képezi.

(7) Nem fogadható el olyan ingyenes felajánlás, amelynek ismert terhei elérhetik, vagy meghaladják a felajánlott vagyon forgalmi értékét.

(8) Licit, vagy zárt borítékos pályázat útján történő elidegenítésről, annak módjáról és a kiírás feltételeiről, valamint közvetlen elidegenítés esetén az ingatlan vételáráról

- a) A forgalmi értékbecslés szerint a nettó 25 millió forintot meghaladó forgalmi érték esetén, valamint a törzsvagyon részét képező ingatlanokat érintő elidegenítésről, a törzsvagyon köréből történő kivonással egyidejűleg, a Közgyűlés,
- b) A forgalmi értékbecslés szerint nettó 5-25 millió forint közötti forgalmi érték esetén a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tájékoztatása mellett a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság,

- c) A forgalmi értékbecslés szerint nettó 5 millió forintig terjedő forgalmi érték esetén a Polgármester dönt,  
d) a b) és c) pont alapján hozott döntésekről a Közgyűlést negyedévenként tájékoztatni kell.

#### 24. §

- (1) Ingatlanvásárlás esetén az ingatlan értékének megállapítása érdekében a 8. § (2) bekezdés d) és e) pontja szerinti szakvéleményt kell beszerezni.
- (2) Az ingatlan megvásárlásáról 23. § (8) bekezdésében meghatározott értékhatárok, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok esetén a 30. § (3) bekezdésében meghatározott értékhatárok és a hatályos költségvetési rendelet figyelembe vételével, a döntésre jogosult dönt. A döntés előtt ki kell kérni a megvásárolni kívánt ingatlan hasznosításával kapcsolatban hatáskörrel rendelkező bizottság véleményét.
- (3) Az ingatlan megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződést a Polgármester köti meg.
- (4) Ingatlanvásárlással és értékesítéssel, ingatlanközvetítéssel foglalkozó cég vagy vállalkozó is megbízható.

### IX. Fejezet

#### Mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokkal kapcsolatos szabályok

#### 25. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő azon belterületi ingatlanokat, elsősorban beépítetlen területeket, amelyek átmenetileg, vagy véglegesen más módon nem hasznosíthatóak, mezőgazdasági célra is lehet hasznosítani. Ezen ingatlanok használatára maximum 10 évig terjedő időszakra köthető használati szerződés azzal a kikötéssel, hogy azt közösségi célú igénybevétel esetén a használó azonnali hatállyal kártalanítási igény nélkül köteles az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.
- (2) A használó kiválasztása nyílt licites eljárással, vagy zárt borítékos pályázat útján történik. A használat jogát az a természetes személy vagy átlátható szervezet pályázó nyeri el, aki összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.
- (3) A versenyeztetési eljárást az 1. mellékletben és a 2. mellékletben foglalt szabályok figyelembe vételével kell lebonyolítani.
- (4) Mezőgazdasági hasznosításra nem adható bérbe az a terület, amelynek ilyen célú hasznosítása jogszabályi, hatósági, vagy a vonatkozó településrendezési tervek előírásaiba ütközik.

#### 26. §

- (1) Külterületen mező- vagy erdőgazdasági művelés (továbbiakban mezőgazdasági művelés) céljára hasznosítható ingatlanok:
- a) a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (továbbiakban: Tft.) 3. §-a szerint termőföldnek minősülő ingatlanok, ideértve a zártkertként nyilvántartott ingatlanokat és az erdő művelési ágú földrészeket is,

- b) a termőföldnek nem minősülő olyan önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok, vagy ezen ingatlanok kisebb részei, amelyek mezőgazdasági hasznosítása nem akadályozza az ingatlan eredeti funkciójának betöltését.

(2) Az önkormányzati külterületi mezőgazdasági ingatlanok az alábbi hasznosítási módokban hasznosíthatók:

- a) haszonbérlet útján,
- b) bérlet útján,
- c) földhasználat útján,
- d) földcsere útján,
- e) elidegenítés útján.

(3) Az Önkormányzat tulajdonát képező, mezőgazdasági termelés céljára hasznosítható külterületi ingatlanok vonatkozásában az ingatlanok elidegenítésének és vásárlásának szabályairól rendelkező VII. Fejezet rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha jelen fejezet másként nem rendelkezik.

(4) Az erdő művelési ágú földrészekkel kapcsolatban az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető vadászati joggal kapcsolatos jogokat az Önkormányzat nevében a Polgármester gyakorolja.

## 27. §

(1) Önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági célú külterületi ingatlanokat elsősorban haszonbérlet vagy bérlet útján kell hasznosítani. A Tft. szerint termőföld besorolású ingatlanokra haszonbérleti, a nem termőföld besorolású ingatlanokra bérleti szerződést lehet kötni.

(2) Haszonbérleti vagy bérleti jogviszony csak határozott időre, legfeljebb 5 évi időtartamra jöhet létre.

(3) Azon ingatlanokra, amelyekre vonatkozóan a szerződéskötés idején érvényben lévő településrendezési tervi előírások olyan szabályozást tartalmaznak, amely az ingatlanok a szerződés lejártát megelőzően történő közösségi célú igénybevételét, vagy felértékelődését valószínűsíti, csak olyan szerződés köthető, mely a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza.

(4) Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon létesített haszonbérleti vagy bérleti jogviszony esetén évelő növényzetet és ültetvényt csak a tulajdonos előzetes hozzájárulásával lehet telepíteni, valamint ideiglenes és végleges jellegű felépítményt létesíteni.

(5) Új haszonbérleti vagy bérleti jogviszony létesítése előtt a haszonbérleti vagy bérleti jogot, a (8) bekezdésben meghatározott esetkör kivételével nyílt licites, vagy zárt borítékos eljárás keretében lehet elnyerni.

(6) A versenyeztetést az 1. mellékletben és a 2. mellékletben foglalt szabályok figyelembe vételével kell lebonyolítani.

(7) Licites eljárás mellőzésével lehet haszonbérleti vagy bérleti jogot biztosítani a korábbi haszonbérlet vagy bérlet, valamint a Ptk. 685. § b) pontjában meghatározott hozzátartozója javára, amennyiben haszonbérleti vagy bérleti jogát meg kívánja hosszabbítani, és a korábbi jogviszony fennállta idején az ingatlant rendeltetésszerűen használta valamint a haszonbérleti vagy bérleti díjat maradéktalanul megfizette, továbbá amennyiben a bérlet vagy haszonbérlet természetes

személy vagy átlátható szervezet, mely szervezet ezt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozattal igazolja.

(8) Versenyztetés mellőzésével lehet új, legfeljebb 5 éves időtartamra szóló haszonbérleti vagy bérleti jogviszonyt létrehozni az alábbi feltételek egyidejű fennállása esetén:

- a) a haszonbérelő vagy bérelő és a leendő új haszonbérelő vagy bérelő írásban megállapodnak a bérelt vagy haszonbérelt ingatlan átadásáról, vagy a haszonbérelő vagy bérelő írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan lemond az ingatlanon fennálló haszonbérleti vagy bérleti jogáról a leendő új haszonbérelő vagy bérelő javára;
- b) az új bérelő vagy haszonbérelő természetes személy vagy átlátható szervezet, mely szervezet ezt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozattal igazolja;
- c) az a) pontban meghatározott okiratban rendelkezni szükséges az ingatlanon található, a haszonbérelő vagy bérelő által jogszerűen létesített felépítményeknek és ültetvényeknek a leendő új haszonbérelő vagy bérelő részére történő átruházásáról vagy a javára történő lemondásról is;
- d) a haszonbérelő vagy bérelő az ingatlant rendeltetésszerűen művelte, bérleti vagy haszonbérleti díj és egyéb, a bérleti vagy haszonbérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett tartozása az Önkormányzat felé nem áll fenn;
- e) a haszonbérelő vagy bérelő az Önkormányzat részére egyösszegű, egyszeri díjat fizet, amelynek összege megegyezik az átadás évében aktuális bruttó bérleti vagy haszonbérleti díj ötszörösével; a Ptk. 685. § b) pont szerinti hozzátartozók közötti, az a) pontban meghatározott megállapodás alapján történő átadás mentes a jelen pont szerinti díjfizetési kötelezettség alól;
- f) a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Irodájához a haszonbérelő vagy bérelő írásos kérelmet terjeszt elő, amelyhez mellékelni az a) - c) pontban meghatározott tartalmú okiratot is;
- g) az új bérleti vagy haszonbérleti jogviszonyban a fizetendő induló bérleti vagy haszonbérleti díj mértéke a Közgyűlés által megállapított, szerződéskötéskor hatályos díjmértékekhez igazodik.

(9) A 30. § (1) és (2) bekezdése alkalmazása szempontjából a (7) és (8) bekezdés szerint létrejövő haszonbérleti vagy bérleti jogviszony a korábbi haszonbérleti vagy bérleti jogviszony folytatásának tekintendő, így azok időtartamát egybe kell számítani.

## 28. §

(1) Az Önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági célú külterületi ingatlanokra a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a tulajdonos engedélyével létesített épületek vagy építmények elhelyezésére szolgáló területre földhasználati jog biztosítható.

(2) A földhasználati jogért egyszeri földhasználati díj fizetendő. A földhasználati díj mértéke az ingatlan forgalmi értékének 100%-a. A forgalmi érték megállapítására a 30. § (3) bekezdésének rendelkezései az irányadóak. A fizetendő díjat az épület vagy építmény által elfoglalt és az építési engedélyezési dokumentációban meghatározott szerkezettel növelt bruttó alapterülettel kell számolni.

(3) Földhasználati jog legfeljebb az önkormányzati tulajdonú területen elhelyezett épület vagy építmény fennállásának idejére biztosítható.

(4) Nem köthető földhasználati szerződés olyan ingatlanokra, amelyekkel kapcsolatban a szerződés megkötése idején érvényben lévő településrendezési terv attól eltérő előírásokat tartalmaz.

(5) A földhasználati jog létesítésével, a földhasználati szerződés megkötésével, ingatlan nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos mindennemű költség a földhasználót terheli.

#### 29. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú, külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok esetében akkor köthető értékarányos földcsere szerződés, ha az a város birtok összevonási törekvéseit szolgálja, vagy a tulajdoni és használati viszonyok rendezése érdekében történik.

(2) A földcsere szerződés előtt a cserélendő ingatlanok forgalmi értékének meghatározására a 8. § (2) bekezdés d) és e) pontban foglaltak az irányadóak.

(3) A földcsere előkészítésével kapcsolatos költségeket a felek 50%-50% arányban viselik. A csere előkészítését a Polgármesteri Hivatal csak akkor kezdheti el, amennyiben a cserepartner a költségek rá eső részét befizette.

(4) A mezőgazdasági termelés céljára hasznosítható külterületi ingatlanokat érintő ingatlancsere esetében a jogügyletről a 30. § (3) bekezdésben meghatározott döntéshozó jogosult dönteni a csere tárgyat képező ingatlanok egyedi nettó forgalmi értékének figyelembe vételével.

#### 30. §

(1) Abban az esetben, amennyiben az Önkormányzat külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanát értékesíti és az ingatlanon a bérleti jogviszony legalább 1 éve, legfeljebb 5 éve, vagy a haszonbérleti jogviszony legfeljebb 5 éve áll fenn, nyílt licit útján kell az ingatlant értékesíteni, melynek során a haszonbérletet vagy bérletet elővásárlási jog illeti meg.

(2) Abban az esetben, amennyiben az Önkormányzat külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanát értékesíti és az ingatlanon a haszonbérleti vagy bérleti jogviszony több mint 5 éve fennáll, úgy az ingatlan haszonbérletje vagy bérletje azt nyílt licites eljárás nélkül, forgalmi értéken megvásárolhatja. A döntés a (3) bekezdésben meghatározott összeghatárok figyelembe vételével történik.

(3) Az Önkormányzat tulajdonát képező mezőgazdasági termelés céljára hasznosítható külterületi ingatlan elidegenítéséről és vásárlásáról, valamint annak módjáról és a kiírás feltételeiről:

(3) Az Önkormányzat tulajdonát képező mezőgazdasági termelés céljára hasznosítható külterületi ingatlan elidegenítéséről és vásárlásáról, valamint annak módjáról és a kiírás feltételeiről:

- a) az 5 millió forintot meghaladó egyedi nettó forgalmi érték esetén, valamint a törzsvagyron részét képező ingatlanokat érintő elidegenítésről, a törzsvagyoni körből történő kivonással egyidejűleg, a Közgyűlés,
- b) a 2,5-5 millió forint közötti egyedi nettó forgalmi érték esetén a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tájékoztatása mellett a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság,
- c) a 2,5 millió forintig terjedő egyedi nettó forgalmi érték esetén a Polgármester dönt.

(4) Azon ingatlanok esetében, amelyeket bérleti vagy haszonbérleti vagy használati jog nem terhel, azok elidegenítésére az 1. mellékletben és a 2. mellékletben foglalt szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A pályázati kiírás feltételeinek megállapítása a (3) bekezdés szerinti döntési jogosultsággal rendelkezők hatásköre.

## X. Fejezet

### Ingóságok elidegenítésének, megszerzésének valamint hasznosításának szabályai

#### 31. §

(1) Ingó vagyon elidegenítéséről és megszerzéséről, ha az a jóváhagyott költségvetési rendeletben nem szerepel:

- a) az intézmény vezetője 500 ezer Ft egyedi forgalmi értékhatárig, összesen évente 1 millió forintig,
- b) szakértő által megállapított forgalmi érték alapján a polgármester 500 ezer és 5 millió Ft egyedi forgalmi értékhatárok között, ha az ingó vagyon az intézmény tulajdona, egyéb esetben 5 millió Ft egyedi forgalmi értékig,
- c) 5-7 millió Ft egyedi forgalmi értékhatárok között a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tájékoztatása mellett a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság,
- d) 7 millió Ft egyedi forgalmi értékhatár felett a Közgyűlés

jogosult dönteni a magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek és a hatályos költségvetési rendelet szabályainak figyelembe vételével, értékesítés esetén az értékesítés módjának és feltételeinek meghatározásával.

(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja alapján származó bevétel az Önkormányzat intézményének költségvetését illeti meg, a c) és d) pontja alapján származó bevételek akkor illetik meg az intézmény költségvetését, ha a Közgyűlés másként nem dönt.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingó vagyon hasznosítására természetes személlyel vagy átlátható szervezettel hasznosítási szerződés köthető.

(4) A hasznosítási szerződés megkötéséről és tartalmáról a 23. § (8) bekezdésében meghatározott összeghatárok figyelembevételével, az ott meghatározott döntéshozó dönt a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékhatáron belül, az ezt meghaladó értékhatár fölött minden esetben kötelező nyílt licites vagy zárt borítékos eljárás lefolytatása, kivéve, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

(5) A hasznosítási szerződés megkötéséhez minimálisan a következőkről kell döntést hozni:

1. a hasznosító kiválasztásának módjáról,
2. a hasznosításra átadás időtartamáról,
3. a hasznosító által minimálisan fizetendő díj mértékéről, és annak évente történő változtatásának módszeréről,
4. a hasznosítótól elvárt felújítási és karbantartási igényről,

## XI. Fejezet

A gazdasági társasági tulajdon létrehozásának, elidegenítésének, vásárlásának, valamint a tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályai

### 32. §

(1) A társasági jog hatálya alá tartozó önálló gazdasági társaság alapításáról, már létrejött gazdasági társaságban történő üzletresz, részvény megvásárlásáról, vagy eladásáról a nemzeti vagyronról szóló törvény előírásainak megfelelően a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság és az illetékes szakbizottság véleményezése után a Közgyűlés dönt.

(2) Az elővételi jog gyakorlásáról

- a) 50%-ot meghaladó tulajdonosi részarány vagy 20 millió forintot meghaladó üzleti érték esetén a Közgyűlés dönt,
- b) 10-50% közötti tulajdonosi részarány vagy 5-20 millió forint közötti üzleti érték esetén a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságnak az ülésére történő meghívása mellett a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság dönt,
- c) A 10%-ot el nem érő tulajdonosi részarány, vagy 5 millió forintot el nem érő üzleti érték esetén a Polgármester dönt.

(3) A vállalkozást az Önkormányzat alapításkor ellátja a tevékenységi körének ellátásához szükséges induló vagyonnal. A vállalkozás gondoskodik a rábízott vagyon és más eszközök gazdaságos felhasználásáról és gyarapításáról, kötelezettségeiért a rábízott vagyonával maga felel.

(4) A vállalkozásba fektetett vagyonnal az alapítói célkitűzést biztosító, vagy a legnagyobb hozamot, vagyongyarapítást biztosító módon kell gazdálkodni.

(5) Az Önkormányzat vállalkozása a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. Az Önkormányzat csak olyan vállalkozásban vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

(6) Az apport tárgyának és értékének meghatározására a 23. § (8) bekezdésében meghatározott értékhatárok mellett az ott megnevezett döntéshozó jogosult. Ingatlanforgalmi szakvélemény készítése a 8. § (2) bekezdés d) és e) pontja előírásai szerint szükséges könyvvizsgáló bevonásával.

### 33. §

(1) A Közgyűlés a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (továbbiakban: Gt.) alapján a tulajdonosi jogok gyakorlását a következőkben határozza meg.

(2) Közgyűlési hatáskörbe tartozó ügyek egyszemélyes gazdasági társaságoknál:

1. egyszemélyes gazdasági társaság alapítása,
2. alapító okirat elfogadása, alapító okirat módosítása,
3. vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok könyvvizsgálók megválasztása,
4. számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést, előtársasági beszámoló elfogadása,
5. pótbefizetés elrendelése és visszatérítése,
6. osztalékkelőleg és osztalék fizetésének elhatározása,
7. üzletresz felosztásához való hozzájárulás, és az üzletresz bevonásának elrendelése,
8. elővásárlási jog gyakorlása a társaság által



9. elővásárlásra jogosult személy kijelölése, az üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása,
10. vezető tisztségviselő visszahívása, megbízatásának meghosszabbítása valamint a munkáltatói jogok gyakorlása,
11. a felügyelő bizottság tagjainak, valamint a könyvvizsgálónak, megbízatásának meghosszabbítása, visszahívása, valamint díjazás megállapítása,
12. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok Ptk. 685 §. b) pontja szerinti közeli hozzátartozójával, élettársával köt,
13. az ügyvezető és felügyelő bizottsági tagok és könyvvizsgáló ellen kártérítési igények érvényesítése,
14. a társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása,
15. a társaság több évre szóló stratégiai tervének jóváhagyása,
16. a vezető tisztségviselők díjazásának és prémiumfeladatainak meghatározása, a prémiumfeladatok teljesítésének kiértékelése, a felügyelő bizottság elnöke és tagjai díjazásának meghatározása, valamint a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján megalkotandó javadalmazási szabályzat elfogadása
17. további gazdálkodó szervezet alapításához vagy megszüntetéséhez történő hozzájárulás,
18. más gazdálkodó szervezetben részesedés megszerzéséhez vagy átruházásához történő hozzájárulás.
19. egyszemélyes részvénytársaságok esetében a Gt. 284 §. (2) bekezdése szerint a Gt. 231. § (2) bekezdésében meghatározottak alapján a Közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben a részvényes írásban dönt.

(2a) A (2) bekezdésben meghatározott esetekben a döntési hatáskör gyakorlója minden esetben Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése. A döntésekről a vezető tisztségviselőket értesíteni köteles.

(3) Közgyűlési hatáskörbe tartozó döntés szükséges arról, hogy a többszemélyes gazdasági társaságok Közgyűlésein az alábbi kérdésekben Eger Város Önkormányzatának képviselője milyen javaslatokat tegyen, vagy milyen döntési alternatívákat támogasson:

- a) pótbefizetés elrendelése és visszatérítéséhez,
- b) üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendeléséhez,
- c) javaslat a felügyelő bizottság tagjaira,
- d) javaslat az igazgatóság tagjaira,
- e) a társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározásához,
- f) a társaság több évre szóló stratégiai tervének jóváhagyása,
- g) azon társaságok esetében, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonos, javaslat az ügyvezető kinevezésére, vagy felmentésére,
- h) törzstőke emelés esetén a tagok elsőbbségi jogának kizárása,
- i) törzstőke emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése,
- j) törzstőke felemelésekor, vagy az elsőbbségi jog gyakorlása esetén a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása,
- k) törzstőke leszállításakor a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása,
- l) számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ide értve az adózott eredmény felhasználásra vonatkozó döntést,
- m) azon társaságok esetében, ahol az Önkormányzat többségi befolyással rendelkezik a további gazdálkodó szervezet alapításához vagy megszüntetéséhez történő hozzájárulás,

- n) azon társaságok esetében, ahol az Önkormányzat többségi befolyással rendelkezik más gazdálkodó szervezetben részesedés megszerzéséhez vagy átruházásához történő hozzájárulás.

(4) A Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hatáskörébe tartozó ügyek egyszemélyes gazdasági társaságoknál:

- a) előzetesen megtárgyalja és állást foglal a vezető tisztségviselők bérfelvezetésének, prémiumfeladatainak megállapítása, prémiumfeladatok teljesítésének kiértékelése, és kifizetése tárgyában a szakmailag illetékes bizottság véleménye alapján;
- b) előzetesen megtárgyalja és állást foglal a felügyelő bizottság elnöke és tagjainak díjazása tárgyában.
- c) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke a törzstőke legalább 1/5-ét meghaladja,
- d) a cégbejegyzést megelőzően az elő-társaság nevében kötött szerződések jóváhagyása,
- e) döntés a megkötött szerződések utólagos módosítása tekintetében, ha a módosítás folytán a szerződés értéke eléri, vagy meghaladja a törzstőke 1/5-ét,
- f) az éves pénzügyi terv elfogadása.

(5) A Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hatáskörébe tartozó döntés szükséges arról, hogy a többszemélyes gazdasági társaságok Közgyűlésein és taggyűlésein az alábbi kérdésekben Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának képviselője milyen javaslatokat tegyen, vagy milyen döntési alternatívákat támogasson:

1. Többségi önkormányzati tulajdon esetén:

- a) a vezető tisztségviselők bérfelvezetés mértékének meghatározása,
- b) a felügyelő bizottság, valamint a könyvvizsgáló díjazásának a meghatározása,
- c) a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján a gazdálkodó szervezet legfőbb szerve által megalkotandó javadalmazási szabályzat tartalmának meghatározása során.

2. Kisebbségi önkormányzati tulajdon esetén az ügyvezető kinevezése, vagy felmentése.

(6) A Polgármester vagy az általa írásban megbízott gyakorolja a döntési hatásköröket a (2) - (5) bekezdésben nem szabályozott esetekben.

(7) A Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hatáskörébe tartozik az Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése által delegált Igazgatósági tagok, és Felügyelő Bizottsági tagok évenként egyszeri beszámoltatása a társaságoknál végzett munkáról.

(8) Ha a társaság legfőbb szerve, az e § szerinti döntéshozó által előzetesen nem tárgyalt kérdésekben kíván dönteni, úgy az Önkormányzat képviselőjének az érintett napirend elhalasztását kell kérni, kivéve, ha a társaság legfőbb szerve az utólagos önkormányzati jóváhagyást a társasági döntés érvényességi feltételeként elfogadja.

(9) Az önkormányzati tulajdonrészrel működő gazdasági társaságokban a tulajdonosi képviseletet a Polgármester vagy az általa megbízott személy látja el, azzal, hogy döntésének kialakítására az e § szerinti döntési hatáskörök az irányadók.

(10) A nettó 10 millió Ft forgalmi értékű ingatlanoknak nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaság rendelkezésére bocsátására az Önkormányzat társasági részesedésének mértékétől függetlenül csak az Önkormányzat érdekeit megfelelően biztosító garanciák mellett kerülhet sor. Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása során több ingatlant érintő apportálás esetén a rendelet együttértékesítésre vonatkozó 8. § (5) és (6) bekezdésének rendelkezései megfelelően irányadóak.

## XII. Fejezet A vagyongazdálkodás tervezése

### 34. §

(1) A Közgyűlés a vagyon működtetésének tervezhetősége érdekében középtávú vagyongazdálkodási irányelveket fogad el.

(2) Az irányelvek tartalmazzák a vagyon forgalomképességének megfelelő bontásban az Önkormányzat vagyonának kezelésére, hasznosítására, értékesítésére, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket.

(3) A Közgyűlés közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet fogad el minden évben a költségvetési koncepció részeként legkésőbb a tárgyévet megelőző december 31-ig.

(4) A vagyongazdálkodási terv határozza meg azt, hogy az önkormányzati vagyon kezelését, hasznosítását és értékesítését szerződés alapján ellátó önkormányzati vagyonhasznosító társaságnál, vagy más szervnél képződött, vagy az Önkormányzat vagyonának értékesítéséből, hasznosításából származó bevétel mekkora hányada használható fel a közszolgáltatások finanszírozására és újabb befektetésekre.

## XIII. Fejezet A pénzügyi befektetések szabályai

### 35. §

(1) Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala az Önkormányzat költségvetési elszámolási számláján lévő átmenetileg szabad pénzeszközöket, a központi költségvetésből származó hozzájárulások és támogatások kivételével, bármely hitelintézetnél betétként elhelyezheti, maximum 6 hónapos futamidőre kincstárjegyet, államkötvényt, államilag garantált egyéb értékpapírt, vagy kereskedelmi kötvényt vásárolhat.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt vásárlásáról, eladásáról, vagy a betétben történő elhelyezésről a Polgármester értékhatárra való tekintet nélkül saját hatáskörben dönt. A Polgármester beszámolási, tájékoztatási kötelezettségére a 42. § (1) bekezdésének rendelkezései megfelelően irányadóak.

(3) Az Önkormányzat a betétek elkülönítésére, vagy egyéb, az (1) bekezdésben foglalt tranzakciókkal összefüggésben a számlavezetőn kívül más pénzügyintézetnél is számlát nyithat.

(4) Az Önkormányzat felügyelete alá tartozó költségvetési szerv a költségvetési elszámolási számláján lévő szabad pénzeszközeit betétként kizárólag a számlavezető pénzintézetnél a költségvetési elszámolási számlához kapcsolódó alszámlán kötheti le.

(5) Az Önkormányzat felügyelete alá tartozó költségvetési szerv értékpapírt nem vásárolhat.

(6) Az Önkormányzat a pénzügyi befektetések időszakos alakulását a költségvetés végrehajtásáról szóló féléves, I-III negyedéves, vagy éves beszámolóban bemutatja.

(7) A pénzügyi befektetés előkészítését szolgáló likviditási tervek készítését, a pénzügyi befektetésre vonatkozó javaslattételt, valamint az ebből adódó végrehajtási feladatokat a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Irodája végzi.

(8) A kötelezettségvállalási, utalványozási, ellenjegyzési vagy az e rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben az Önkormányzat költségvetéséről, végrehajtásának rendjéről szóló rendelkezései, valamint a Polgármesteri Hivatal belső szabályzataiban foglaltak az irányadóak.

#### XIV. Fejezet Vagyon-nyilvántartás, mérleg, leltár

##### 36. §

(1) A vagyonleltár az Önkormányzat tulajdonában a költségvetési év zárónapján meglévő vagyon kimutatása, melynek célja az önkormányzati vagyontárgyak számbavétele könyv szerinti értékben és mennyiségben.

(2) A vagyonleltárban szerepeltetni kell az önkormányzati vagyont terhelő kötelezettségeket is.

(3) A vagyonleltár az önkormányzati vagyont törzsvagyon, ezen belül forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes, valamint üzleti vagyon bontásban, az egyes vagyoncsoportokon belül:

- a) az ingatlanokat és vagyoni értékű jogokat tételesen,
- b) az ingó vagyontárgyakat vagyonkezelőnként összesített mérleg szerinti értékben,
- c) az értékpapír, üzletrész vagyont, ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, tételesen és névértéken
- d) a vagyontárgy elsődleges rendeltetése szerinti közfeladat megjelölésével tartalmazza.

(4) A vagyonleltár alapján összeállított vagyonmérleget az éves költségvetési beszámolóhoz csatolva a Közgyűlésnek be kell mutatni.

(5) Az önkormányzati vagyonkimutatás az államháztartás szervezeti beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet szerint kerül kialakításra a zárszámadás mellékleteként.

(6) A vagyonleltárak elkészítéséért az intézmények vezetői, vagy a vagyonkezeléssel megbízott szervezetek vezetői a felelősek.

(7) A vagyoneleltár alapját képező nyilvántartás folyamatos vezetéséről, a vagyoneleltár összeállításáról, az ingatlanok esetében a vagyoneleltárban szereplő adatok egyezőségéről a jegyző gondoskodik.

(8) A jegyző felel:

- a) a vagyoneleltár folyamatos vezetéséért,
- b) az ingatlan kataszter és az ingatlanokról vezetett kataszteri napló folyamatos vezetéséért,
- c) a vagyoneleltárnak a számvittel, a földhivatali nyilvántartással, az önkormányzati intézmények nyilvántartásával és a természetbeni állapottal való egyezőségéért és hitelességéért.

(9) A törzsvagyont a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani.

(10) A Polgármester köteles a vagyoneleltár folyamatos karbantartásáról gondoskodni.

(11) Abban az esetben, ha nyilvánvalóvá válik, hogy a vagyoneleltárban és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett ingatlanok a természetben nem találhatók meg, úgy az ingatlanok vagyoneleltárból és az ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről az ingatlanok vagyoneleltárban feltüntetett értékei alapján az ingatlanok elhelyezkedésétől függően a 23. § (8) bekezdése, valamint a 30. § (3) bekezdése szerinti döntéshozó dönt.

### 37. §

(1) Az ingatlan valós állapotában, értékében bekövetkezett változást, új ingatlan létrejöttét, vagy a vagyoneleltárban bekövetkezett csökkenést, az adott vagyontárgy kezelője, üzemeltetője, az Önkormányzat intézménye, a Polgármesteri Hivatal érintett irodái, valamint az Önkormányzat megbízásából eljáró vagyoneleltárkezelő, vagy beruházó, a változás bekövetkezésétől számított 30 napon belül a változást dokumentáló okirat másolatának, valamint az okirat alapján kitöltött módosító adatlap csatolásával együtt köteles jelenteni az ingatlan kataszter vezetésével megbízott Gazdasági Irodának.

(2) Az ingatlan kataszterben a változást annak bekövetkezésétől számított 30 napon belül kell a nyilvántartáson átvezetni, szükség esetén ingatlan nyilvántartási átvezetéséről is gondoskodni kell.

## XV. Fejezet

### Az Önkormányzat követeléseiről való lemondás

### 38. §

(1) A követelésekről történő lemondás esetei:

- a) méltányosság
- b) visszterhes átadás
- c) adókövetelés elengedése

(2) Az Önkormányzat követeléséről a Költségvetési törvényben meghatározott kisösszegű követelés értékhatáráig a Polgármester, a kisösszegű követelések értékhatára és annak tízszeres összege között a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság, egyéb esetekben a Közgyűlés mondhat le, amennyiben a követelés érvényesítése nem vezetett eredményre és ez nem is várható, vagy a

követelés érvényesítése aránytalan ráfordítást eredményezne, vagy a lemondás az Önkormányzat számára a követeléssel arányos egyéb előnyt biztosít.

(3) Méltányosság abban az esetben gyakorolható, ha a fizetésre kötelezett bizonyítja, hogy magatartása vagy körülményei megfelelnek a méltányosság feltételeinek. A méltányosság feltételeinek vizsgálata során magánszemély esetében azt kell mérlegelni, hogy a követelés kifizetése a kötelezett és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti-e. Jogi személy és egyéb szervezet esetében a kivételes méltánylást érdemlő körülmény, különös tekintettel a gazdálkodási tevékenység ellehetetlenülése lehet az elfogadható indok.

Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos perbeli,  
vagy peren kívüli egyezségi kötés

39. §

(1) Az Önkormányzat vagyonát vagy követelését érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség esetén, ha a követelés, valamint az egyezségi ajánlat közötti különbség, vagy teher esetén az egyezség során felajánlott összeg

- a) nem éri el a kisösszegű követelések értékhatárát, a Polgármester,
- b) a kisösszegű követelések értékhatára és annak tízszeres összege között a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság, valamint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság együttesen,
- c) egyéb esetekben a Közgyűlés dönt.

A vagyontárgyak megterhelésével kapcsolatos egyéb szabályok

40. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak fedezetül, biztosítékkul adásáról, vagy olyan módon megterheléséről, ahol az alapul szolgáló megállapodásból, szerződésből a terhelés értéke megállapítható, a 23. § (8) bekezdése szerinti, a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok megterhelésére pedig a 30. § (3) bekezdése szerinti döntéshozó az ott megjelölt értékhatárok figyelembe vételével jogosult.

Az Étv.-n alapuló korlátozási kártalanítások hatásköri szabályai

41. §

(1) Az Étv. rendelkezésein alapuló korlátozási kártalanítási ügyekben a kártalanítási igény jogosságáról és annak mértékéről, ha e rendelet másképp nem rendelkezik:

- a) 5 millió forint kártalanítási összegig a Polgármester,
- b) 5-20 millió forint közötti kártalanítási összeg esetében a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság,
- c) 20 millió forint kártalanítási összeg felett a Közgyűlés dönt.

(2) Ha a döntésre jogosult szerv vagy személy a kártalanítási igényt elutasítja és ezt követően a döntés felülvizsgálatára jogosult hatóság az Önkormányzatra nézve hátrányos határozatot hoz, a felülvizsgálati kérelem benyújtásáról való döntés az (1) bekezdésben meghatározott értékhatárok szerint alakul.

## XVI. Fejezet

### 42. §

(1) A Polgármester a saját hatáskörében hozott jelen rendelet hatálya alá tartozó döntéséről a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottságot és a Közgyűlést negyedévenként, 1 millió forint értékhatár feletti döntéséről a Közgyűlést soron következő ülésén köteles tájékoztatni.

(2) Jelen rendelet hatálya alá tartozó döntéseikről a bizottságok negyedévenként kötelesek a Közgyűlést tájékoztatni.

(3) Az ingatlanok kezelésével, üzemeltetésével, használatával kapcsolatos anyagi kötelezettséggel nem járó, a tulajdonjogot nem érintő tulajdonosi jogokat a Polgármester gyakorolja, mely jogokat közterületek vonatkozásában a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájára, nem közterületi ingatlanok esetében pedig a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységére átruházhatja.

(4) A jelen rendeletben biztosított összeghatártól függő döntés jogosultja kérheti, hogy a döntés az ügy bonyolultsága vagy a lakossági fogadtatása miatt magasabb szinten történjen meg.

(5) A jelen rendeletben biztosított összeghatártól függő döntési jogosultság esetén a magasabb szinten lévő döntési joggal rendelkezőnek joga van a döntés jogát magához vonni.

(6) A bérleti díj és haszonbérleti díj tartozás, valamint a kül- és belterületi ingatlanok elidegenítéséből származó követelés részletekben történő megfizetését a Polgármester saját hatáskörben legfeljebb 6 hónap időtartamra engedélyezheti, amennyiben a bérlő vállalja a teljes tartozás Áfa tartalmának azonnali befizetését, valamint a részletfizetés időtartamára a Ptk. 232. § (3) bekezdése szerinti kamat megfizetését.

(7) A jelen rendelet előző bekezdésében nem szabályozott esetekben a bérbeadói hozzájárulást a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egysége jogosult kiadni.

## XVII. Fejezet

### Záró rendelkezések

### 43. §

(1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

### 44. §<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2012 (II.24.) önkormányzati rendelet

Dr. Kovács Luca  
jegyző

Habis László  
polgármester



1. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/2012 (II.24.) önkormányzati rendelethez

### A licites eljárás szabályzata

1. A licites eljárás szabályzata (a továbbiakban Szabályzat) hatálya az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak licites eljárás útján történő értékesítésére és hasznosítására terjed ki. A Szabályzat hatálya továbbá kiterjed a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok licites eljárás útján történő értékesítésére is abban az esetben, ha a csatlakozásról és annak feltételeiről a döntéshozó jóváhagyása alapján a licithez csatlakozni kívánó ingatlan-tulajdonossal az Önkormányzat a licit-felhívás megjelentetésének időpontjáig írásbeli megállapodást köt.

2. A licites eljárás nyilvános. Az eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információk nyújtása, és az alkalmazott versenyfeltételek tekintetében.

3. A nyilvános felhívás, és a pályázati dokumentáció tartalmát úgy kell meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megalapozottan licitálhassanak.

4. A liciteljárás során a résztvevők számára teljes nyilvánosságot kell biztosítani.

5. Minden ajánlattevőnek joga van a liciteljárás során rendelkezésre álló valamennyi információhoz hozzáférni a jelen Szabályzatban meghatározottak szerint annak érdekében, hogy lehetősége nyíljon a megalapozott licitálásra.

### A liciteljárás kiírása

6. Liciteljárásra nyilvános közzététellel kerülhet sor. Lehetőség van zártkörű licites eljárás lefolytatására a zárt borítékos pályázat alapján benyújtott azonos vagy azonos módon előnyös ajánlatok esetén, vagy a Rendelet 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetben.

7. A liciteljárás egyfordulós. Eredménytelen liciteljárás esetén a Polgármester dönthet a liciteljárás újbóli, változatlan feltételek melletti lefolytatásáról.

8. A nyilvános felhívást Eger Város honlapján, továbbá lehetőség szerint a Városi Újságban, a Város Televízió képújságban, a megyei napilapban, indokolt esetben országos napilapban, vagy országos internetes oldalon, vagy az eljárásba vont ingatlanon kihelyezett egységes tájékoztató táblán és Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján pedig rövidített formában hirdetmény útján kell közzé tenni.

9. A nyilvános felhívásnak tartalmaznia kell:

9.1. az ingatlan rövid bemutatása, ingó vagyontárgy esetén annak rövid bemutatása

9.2. értékesítés esetén a legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése

9.3. bérbeadás esetén:

9.3.1. az induló bérleti díj mértéke,

9.3.2. a bérleti jogviszony időtartama,

- 9.3.3. a helyiségben végezhető tevékenység
- 9.4.a licit időpontja, a pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának helye, ideje, ellenértéke

## 10. A pályázati dokumentáció tartalma

- 10.1. Ingatlan vagyontárgy esetén:
  - 10.1.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok: helyrajzi szám, tulajdonos, tulajdoni hányad, fekvés, utca, házszám, térmérték, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő egyéb lényeges tények, terhek,
  - 10.1.2. Az ingatlan közművesítettsége, tartozékai, épületnél a jellemző sajátosságok,
  - 10.1.3. A megalapozott licitáláshoz szükséges egyéb lényeges adatok,
- 10.2. ingó vagyontárgy esetén a vagyontárgy részletes leírása,
- 10.3. elővásárlási, előbérleti jog fennállása, hasznosítási korlátozás,
- 10.4. értékesítés esetén:
  - 10.4.1. legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése,
  - 10.4.2. fizetési feltételek, pénzügyi garanciák
- 10.5. bérbeadás esetén:
  - 10.5.1. a fizetendő bérleti díj, amelynek induló éves bérleti díja nem lehet alacsonyabb az érintett ingatlan aktuális forgalmi értékének 15%-ánál,
  - 10.5.2. a bérleti díj emelkedésének szabályai,
  - 10.5.3. a bérleti jogviszony időtartama,
  - 10.5.4. a helyiség funkciója, alapterülete, az ott végezhető tevékenységek,
- 10.6. a licit és az eredményhirdetés helye, időpontja,
- 10.7. pályázati biztosíték összege, befizetésének módja, határideje
- 10.8. licitlépcső meghatározása
- 10.9. a vagyontárgy megtekintésének időpontja
- 10.10. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a licit soron következő helyezettjével szerződést kötni,
- 10.11. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- 10.12. arra vonatkozó utalás, hogy pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül,
- 10.13. meghirdetés módja,
- 10.14. ajánlati kötöttség időtartama,
- 10.15. egyéb kikötések, feltételek.

11. Amennyiben elkészül, a pályázati dokumentáció térítés ellenében is bocsátható az érdeklődők rendelkezésére, a térítési díj összegét a pályázati dokumentáció előállítási, sokszorosítási költségei, ideértve az ingatlanforgalmi értékbecslés díját is, továbbá a nyilvános felhívás jelen szabályzat 8. pontja szerinti meghirdetésének költségei alapján a kiírási feltételek meghatározásával egyidejűleg a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hagyja jóvá. A dokumentációt a licitelni kívánó erre vonatkozó írásos kérelme alapján legkésőbb 3 munkanapon belül rendelkezésre kell bocsátani. A kérelemhez csatolni kell az ellenérték megfizetéséről szóló igazolást.

12. Az eljárást a Versenyeztetési Munkacsoport felügyeli és hirdeti ki az eljárás eredményét. A Munkacsoport akkor hozhat döntést, ha annak legalább 3 tagja jelen van. A Munkacsoport döntését egyszerű szavazattöbbséggel hozza. A Versenyeztetési Munkacsoport tagjai:

- 12.1. a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság vezetője vagy az általa megbízott tag,
- 12.2. a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységének képviselője,
- 12.3. a Gazdasági Iroda képviselője,
- 12.4. a a Jogi és Hatósági Iroda képviselője”.

13. A Munkacsoport tagjainak meghívásáról és a licit előkészítéséről a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egysége vagy az eljárást lebonyolító szervezet gondoskodik.

14. A Versenyeztetési Munkacsoport licit eljárásban részt vevő tagja nem lehet a licitáló vagy annak:

- 14.1. hozzátartozója, vagy közeli rokona vagy,
- 14.2. munkaviszony alapján közvetlen felettese vagy,
- 14.3. szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatottja vagy,
- 14.4. jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság ajánlatot tevő esetén, annak tulajdonosa vagy résztulajdonosa.

15. Az elbírálásban, döntésben részt vevő, a vele szemben fennálló összeférhetlenségi okot köteles haladéktalanul bejelenteni. Összeférhetlenségi kérdésben vita esetén a Polgármester dönt.

#### Pályázati biztosíték

16. A licites eljáráson való részvétel pályázati biztosíték megfizetéséhez kötött, amely biztosítékot a kiírásban meghatározott időpontig kell a licitálónak a kiírásában meghatározottak szerint teljesítenie.

17. A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

- 17.1. a kiírás visszavonásától,
- 17.2. az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- 17.3. a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

18. Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

- 18.1. a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül,
- 18.2. az ajánlattevő a licit megkezdését követően a licitálástól visszalép,
- 18.3. az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- 18.4. a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

#### A licitálás szabályai

19. A pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül.

20. A liciten olyan természetes személy és átlátható szervezet vehet részt, aki a pályázati biztosítékot a kiírásban szereplő feltételek szerint befizette, és a kiírás feltételeit elfogadja, kivéve azon természetes személyt, jogi személyt vagy jogi személyiség nélküli szervezetet, annak vezető tisztségviselőjét, képviselőjét, tulajdonosát, amely a licitet megelőzően az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennállt fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesítette, továbbá azon jogi személyt vagy jogi személyiség nélküli szervezetet, amelynek vezető tisztségviselője, képviselője és tulajdonosa megegyezik azon jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet vezető tisztségviselőjével, képviselőjével és tulajdonosával, amely a licitet

megelőzően az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennállt fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesítette.

21. Az ajánlattevő a licit kezdetén az alábbi dokumentumokat köteles bemutatni a licit vezetőjének:

- 21.1. személyazonosság igazolására szolgáló dokumentum,
- 21.2. egyéni vállalkozói igazolvány, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány legalább egyszerű másolatban,
- 21.3. ha az ajánlattevő nem személyesen vesz részt a liciten, akkor közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt képviseleti meghatalmazása,
- 21.4. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat.

22. A licitet a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységének képviselője, vagy a Polgármesteri Hivatallal a feladat ellátására vonatkozóan szerződéses jogviszonyban álló személy vagy szervezet vagy ezek képviselője vezeti. A licites eljárásba ingatlanközvetítéssel foglalkozó cég vagy vállalkozó is bevonható.

23. A licitálás vezetője:

- 23.1. számba veszi a megjelent ajánlattevőket, majd indoklással ellátott tájékoztatást ad a licitálásra esetlegesen nem jogosultakról. Ingatlantulajdon értékesítése esetén azt is köteles bejelenteni, ha lenne elővásárlási joggal rendelkező;
- 23.2. ismerteti a licites eljárásra vonatkozó legfontosabb szabályokat; felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a liciten legmagasabb összeget tartó ajánlattevő nem köt szerződést, úgy a pályázati biztosítékot elveszíti és az Önkormányzat a következő legmagasabb összeget tartóval kísérli meg a szerződéskötést az általa tartott összegen;
- 23.3. levezeti a licitálást a kiírás szerinti licitlépcsők alkalmazásával;

24. A licites eljáráson a legmagasabb összegű ajánlatot tevő a nyertes. Amennyiben az ajánlattevők között egyező legmagasabb ajánlat alakulna ki, akkor köteles a licitálás vezetője ezeket a ajánlattevőket külön felkérni a végső legmagasabb ajánlatra. Amennyiben az ismételt felhívásra tett végső legmagasabb ajánlatok is azonos vételárösszeget eredményeznének, akkor az azonosak között sorsolással kell meghatározni a megnyert szerződéskötési jogosultság sorrendjét.

25. Az eredmény kihirdetésére a helyszínen azonnal sor kerül. Az eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

26. A licites eljárás eredménytelen, ha a legalacsonyabb nettó áron érvényes ajánlat nem érkezett.

#### A szerződés megkötése

27. A Munkacsoport döntése szerinti nyertes ajánlattevővel az eredményhirdetést követően a felhívásban megjelölt időponton belül kell a szerződést megkötni, kivéve ha az értékesítendő, hasznosítandó dolgot elővásárlási vagy előbérleti jog terheli.

Amennyiben az ajánlattevő a vételárat banki hitel igénybevételel kívánja kiegyenlíteni, lehetőség van az ingatlanra vonatkozó előszerződés megkötésére, amennyiben a licitkiírás ezt a lehetőséget tartalmazza. Az előszerződésben meg kell határozni a végleges szerződés megkötésére nyitva álló határidőt. Amennyiben a határidőig a végleges szerződés megkötésére nem kerül sor, az előszerződés hatályát veszti.

28. A Munkacsoport döntése alapján amennyiben a szerződés megkötésére a 27. pontban meghatározott határidőn belül a nyertes ajánlattevőnek fel nem róható okból nem kerül sor, a szerződéskötési határidő legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható.

29. Ha az értékesítendő dolgot elővásárlási jog, a hasznosítandó dolgot előbérleti jog terheli, a Ptk. és a nemzeti vagyonról szóló törvény szabályainak megfelelően kell eljárni azzal, hogy az 27. pont szerinti szerződéskötési határidő a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosulttal, vagy a bérleti ajánlatnak az előbérletre jogosulttal történő joghatályos közlésétől számított 30 nap elteltével kezdődik.

30. Ha a szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevővel nem kerül sor, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti és ezért az Önkormányzat elállási jogát gyakorolja, a szerződést az eljárás második helyezettjével lehet megkötni a 27. és 29. pontban foglaltak figyelembe vételével. Elállási jog gyakorlása esetén a szerződés csak akkor köthető meg, ha az eredményhirdetéstől számítva a nyertes ajánlattevővel korábban megkötött szerződéstől való elálláskor a szerződéskötéstől számított 3 hónap még nem telt el.

31. Tulajdonjog átruházásakor ki kell kötni a tulajdonjog fenntartását a vételár teljes kiegyenlítéséig, továbbá a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetésére az elállási jogot.

#### Eljárás eredménytelen licit, vagy szerződéskötés megghiúsulása esetén

32. Amennyiben a licit eredménytelenül zárul, vagy a szerződéskötésre a 30. pontban foglaltak szerint sem kerül sor, a Polgármester döntése alapján a döntéshozó által korábban elfogadott feltételek mellett, a határidők pontosítása mellett további két alkalommal tartható licites eljárás a döntéshozó külön döntése nélkül. Az új licites eljáráson nem vehet részt az az ajánlattevő, akinek érdekkörében felmerült okból a szerződéskötés megghiúsult.

33. A 32. ponttól eltérően nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló eredménytelen nyílt licites eljárás esetén, új licites eljárás kiírása nélkül, a licit kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett, köthető szerződés azzal a pályázóval, aki az eredménytelen licitet követő 15 napon belül írásban nyilatkozik a licit kiírás feltételeinek elfogadásáról és szerződéskötési szándékáról, és egyidejűleg a pályázati biztosíték összegét befizeti. Ingatlan értékesítésére vonatkozó eredménytelen nyílt licites eljárás esetén, új licites eljárás kiírása nélkül, a licit kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett a Polgármester jogosult költségvetési éven belül a licit tárgyát képező szerződés aláírására, amennyiben a jelentkező az eredménytelen licitet követően írásban nyilatkozik a licit kiírás feltételeinek elfogadásáról, szerződéskötési szándékáról, és egyidejűleg a pályázati biztosítéknak megfelelő összeget szerződéskötési biztosítékként befizeti. Ezen nyilatkozat ajánlattételnek minősül a jelentkező részéről. A szerződéskötésre a 27. – 31. pont rendelkezései megfelelően alkalmazandók.

34. Az érintett ingatlan kezelője köteles havonta egy alkalommal a nyílt licites eljárás keretében történő értékesítésre kiírt ingatlanokra vonatkozó eljárás lefolytatására.

2. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/2012 (II.24.) önkormányzati rendelethez

## A zárt borítékos pályázat eljárási szabályzata

1. A zárt borítékos pályázat eljárási szabályzat (továbbiakban: Szabályzat) hatálya az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak zárt borítékos pályázat útján történő értékesítésére és hasznosítására terjed ki.
2. A pályázati eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt kell biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információk nyújtása, és az alkalmazott versenyfeltételek tekintetében.
3. A pályázati felhívás tartalmát úgy kell meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.
4. Minden ajánlattevőnek joga van a pályázati eljárás során rendelkezésre álló valamennyi információhoz a jelen szabályzatban foglalt feltételek mellett hozzáférni annak érdekében, hogy lehetősége nyíljon a megalapozott ajánlattételre.
5. Az ajánlattevő nem igényelhet térítést az ajánlat kidolgozásáért, és az ajánlattétellel kapcsolatban más jogcímen sem terjeszthet elő követelést.

## A pályázat meghirdetése

6. A pályázat nyilvános.
7. A pályázatot kétféle vagy több fordulóban is meg lehet hirdetni. Ilyenkor a második vagy az azt követő fordulókban az előre meghatározott és közzétett szempontok alapján az első, vagy előző forduló eredményeként kiválasztott ajánlattevők vehetnek részt.
8. Indokolt esetben lehetőség van zártkörű eljárás lefolytatására, a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár fölötti esetben legalább 3 érintettnek kell egyidejűleg és közvetlenül megküldeni a pályázati felhívást. Zártkörű eljárás tartható a Rendelet 17. § (1) bekezdésében, a 23. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott esetekben.

## A pályázat közzététele, pályázati felhívás

9. A nyilvános pályázati felhívást Eger Város honlapján, a Városi Újságban lehetőség szerint, a Város Televízió képújságban, a megyei napilapban, indokolt esetben országos napilapban, vagy országos internetes oldalon, továbbá az eljárásba vont ingatlanon kihelyezett egységes tájékoztató táblán és Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján pedig rövidített formában hirdetmény útján kell közzé tenni.
10. A pályázatok leadására határidőt kell megjelölni, melyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók részére a megalapozott ajánlattételhez elegendő idő álljon rendelkezésre.

11. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
  - 11.1. A pályázat kiírójának nevét, székhelyét,

- 11.2. A pályázat célját, tárgyának megnevezését,
- 11.3. Arra való utalást, hogy a pályázó titkosan vagy a név megjelölésével pályázhat,
- 11.4. Az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,
- 11.5. A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét, ellenértékét, a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését,
- 11.6. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést, és ily módon a pályázatot, akár indoklás nélkül is, eredménytelennek minősítse,
- 11.7. a pályázat beadása a minimális pályázati feltételek elfogadásának, vagy ezen feltételek melletti ajánlattételnek minősül a pályázó részéről.

12. A pályázók megalapozott ajánlattételéhez szükséges adatokat és feltételeket a pályázati dokumentáció tartalmazza. A dokumentáció kiadása ellenérték megfizetéséhez kötött, a térítési díj összegét a pályázati dokumentáció előállítási, sokszorosítási költségei, ideértve az ingatlanforgalmi értékbecslés díját is, továbbá a nyilvános felhívás jelen szabályzat 8. pontja szerinti meghirdetésének költségei alapján a kiírási feltételek meghatározásával egyidejűleg a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság hagyja jóvá. A dokumentációt a pályázni kívánó erre vonatkozó írásos kérelme alapján legkésőbb 3 munkanapon belül rendelkezésre kell bocsátani. A kérelemhez csatolni kell az ellenérték megfizetéséről szóló igazolást.

13. A pályázati dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

13.1. ingatlan vagyontárgy esetén:

13.1.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok helyrajzi szám, tulajdonos, tulajdoni hányad, fekvés, utca, házszám, térmérték, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő egyéb lényeges tények, terhek,

13.1.2. Az ingatlan közművesítettsége, tartozékai, épületnél a jellemző sajátosságok,

13.1.3. A megalapozott pályázathoz szükséges egyéb lényeges adatok,

13.2. ingó vagyontárgy esetén a vagyontárgy részletes leírása,

13.3. elővásárlási, előbérleti jog fennállása, hasznosítási korlátozás,

13.4. értékesítés esetén:

13.4.1. legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése,

13.4.2. fizetési feltételek, pénzügyi garanciák

13.5. bérbeadás esetén:

13.5.1. a fizetendő bérleti díj, amelynek összege kevesebb is lehet az ingatlan aktuális forgalmi értékének 15%-ánál, a bérleti díj emelkedésének szabályai,

13.5.2. a bérleti jogviszony időtartama,

13.5.3. a helyiség funkciója, alapterülete, az ott végezhető tevékenységek,

13.6. az eladási áron, vagy bérleti díjon kívüli bírálati szempontok sorrendje és azok súlya,

13.7. a borítékbontás és az eredményhirdetés helye, időpontja,

13.8. pályázati biztosíték összege, befizetésének módja, határideje,

13.9. a pályázat célhoz kötöttsége esetén a pályázat célja, több forduló esetén a fordulók száma,

13.10. a vagyontárgy megtekintésének időpontja,

13.11. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni,

13.12. meghirdetés módja,

13.13. ajánlati kötöttség időtartama,

13.14. egyéb kikötések, feltételek.

14. A kiírásban szereplő, vagy a pályázó tudomására hozott pályázati feltételek, vagy szabályok, vagy azok bármelyike a pályázat során csak az alábbiak szerint változtathatóak meg a kiíró részéről:

- 14.1. ha ezt a jogát a pályázati kiírásban kifejezetten fenntartotta magának, és erről a pályázókat megfelelő módon tájékoztatta,
- 14.2. ha a pályázatok benyújtási vagy elbírálási határidejét hosszabbítja meg, vagy
- 14.3. a pályázónak az ajánlat benyújtására a módosítás közzétételétől, zártkörű pályázat esetén az értesítés elküldésétől megfelelő idő áll rendelkezésére.

15. A benyújtási határidőre vonatkozó változtatást a pályázati kiírás közzétételére, vagy az ajánlatok kérésére vonatkozó szabályok szerint kell közzétenni, valamint valamennyi érdekeltnek megküldeni, míg az elbírálási határidő meghosszabbítására vonatkozó változtatást valamennyi érdekeltnek egyidejűleg kell megküldeni.

#### Pályázati biztosíték

16. A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték megfizetéséhez köthető, amely biztosítékot a kiírásban meghatározott időpontig kell a pályázónak a kiírásában meghatározottak szerint teljesítenie.

17. A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

- 17.1. a kiírás visszavonásától,
- 17.2. az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- 17.3. a nyertes pályázó kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

18. Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

- 18.1. a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül,
- 18.2. a pályázó a borítékbontást követően a pályázattól visszalép,
- 18.3. a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- 18.4. a szerződésnek az eredményhirdetést követő 30 napon belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

#### A pályázati felhívás visszavonása

19. A kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A visszavonásra a közzétételnél irányadó szabályokat kell alkalmazni.

20. A pályázati felhívás visszavonása esetén a kiíró a dokumentumok szolgáltatása ellenében köteles a pályázónak annak ellenértékét visszafizetni.

21. Az ajánlattevő, a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig az ajánlatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja.

#### A pályázati ajánlat



22. Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, hivatalos cégszerű aláírással, az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen vagy meghatalmazott útján nyújthatják be.

23. Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát:

- 23.1. a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- 23.2. az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- 23.3. a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- 23.4. az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- 23.5. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírtakra vonatkozóan,
- 23.6. egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

24. Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot rendelkezésre bocsátotta.

#### Az ajánlatok benyújtása, felbontása

25. Az ajánlati dokumentumokat, a beérkezés sorrendjében, bírálati sorszámmal kell ellátni.

26. A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a 23. § (8) bekezdés szerinti döntéshozó döntésének megfelelően nyilvánosan történhet, azon a pályázók, vagy meghatalmazottaik is jelen lehetnek.

27. A pályázó meghatalmazottja köteles közokirattal, ügyvédi meghatalmazással, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni a képviselési jogosultságát, vagy annak mértékét.

28. A pályázatok bontását a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységének képviselője, vagy a Polgármesteri Hivatallal a feladat ellátására vonatkozóan szerződéses jogviszonyban álló személy vagy szervezet vagy ezek képviselője vezeti.

A bontás vezetője:

- 28.1. tanúsítja a pályázatok átvételét és felbontásuk szabályos lefolytatását,
- 28.2. ellenőrzi, hogy az ajánlatok megfelelnek-e a kiírásban rögzített alaki, formai követelményeknek,
- 28.3. rögzíti az ajánlatok bírálati sorszámaát és darabszámaát, a pályázatok felbontásakor vagy ismertetésekor bejelentett óvásokat, kifogásokat, észrevételeket, hozzászólásokat,

29. Az ajánlatok nyilvános felbontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét, lakóhelyét és azt, hogy az ajánlat megfelel-e a kiírásban meghatározott alaki, formai követelményeknek.

#### A pályázatok értékelése, elbírálása

30. A pályázaton benyújtott ajánlatokat a Versenyeztetési Munkacsoport felügyeli és hirdeti ki az eljárás eredményét. A kiírási feltételeket elfogadó döntéshozó azonban az eljárást lezáró döntés meghozatalának jogát magához vonhatja, vagy fenntarthatja. A kiírási feltételek elfogadásakor a döntéshozó dönthet továbbá úgy is, hogy a pályázatok előzetes értékelésére külön bíráló bizottságot hoz létre, a bizottság tagjainak kijelölésével egyidejűleg.

31. Az ajánlatok értékelésében résztvevő személyeket, vagy az általuk felkért szakértőket titoktartási kötelezettség terheli. Az ajánlat értékelésében résztvevők az e minőségben tudomásukra jutó információkat kizárólag a pályázat értékelésének céljára használhatják fel.

32. A pályázat értékelésében résztvevő, vagy a Ptk. 685. § b) pontja szerinti közeli hozzátartozója nem lehet:

- 32.1. az ajánlatot benyújtó pályázó,
- 32.2. az ajánlatot benyújtó pályázó alkalmazottja,
- 32.3. az ajánlatot benyújtó pályázónál más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatott,
- 32.4. az ajánlatot benyújtó pályázó tulajdonosa vagy tagja, vezető tisztségviselője, amennyiben a pályázó jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság,
- 32.5. az, aki vezető tisztségviselője vagy tulajdonosa olyan gazdasági társaságnak, melynek a pályázó a tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője.

33. A pályázat értékelésében résztvevő köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármely összeférhetlenségi ok áll fenn.

34. Összeférhetlenségi kérdésben vita esetén a Polgármester dönt. Az összeférhetlenség megállapítása esetén a pályázót az eljárásból ki kell zárni.

35. Az ajánlatok felbontása után felvilágosítás kérhető a pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, vagy összehasonlítása elvégezhető legyen. Ez nem eredményezheti a pályázati ajánlatban megfogalmazott vállalások, lényeges feltételek módosítását, csak azok értelmezését szolgálhatja.

36. Az ajánlatok elbírálása során azonos ajánlat, vagy azonos módon előnyös pályázatok esetén, a Munkacsoport döntése alapján a pályázó között a licit szabályzatban foglaltak megfelelő alkalmazásával meghívásos licitjárást kell lefolytatni.

37. A pályázat elbírálása során az érvényes ajánlatok közül a bírálati szempontok szerinti összességében legelőnyösebb ajánlatot kell győztesként kihirdetni.

38. A döntésben meg lehet jelölni a nyertes pályázón kívül azokat a pályázókat is, akikkel az Önkormányzat még szerződést kötne (a továbbiakban: szerződéskötésre jogosulttá váló pályázó) akkor, ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megíúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és azért az Önkormányzat a szerződéstől eláll.

#### A szerződés megkötése

39. A nyertes pályázóval az eredményhirdetést követően a felhívásban megjelölt időn belül kell a szerződést megkötni.

40. A Munkacsoport döntése alapján, amennyiben a szerződés megkötésére az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül a nyertes pályázónak fel nem róható okból nem kerül sor, a szerződéskötési határidő legfeljebb 90 nappal meghosszabbítható.

41. A szerződés tartalmát a felek a pályázati feltételek, a pályázatot nyert pályázó ajánlata és a hatályos jogszabályok alapján alakítják ki.

## Eljárás eredménytelen pályázat, vagy szerződéskötés megghiúsulása esetén

42. Ha a pályázat eredménytelenül zárul, vagy a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti és ezért az Önkormányzat az elállás jogát gyakorolja feltéve, ha a döntésében a nyertes pályázón kívül megjelölte a szerződéskötésre jogosulttá váló pályázókat is, a Polgármester jogosult a soron következő pályázóval szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni további két alkalommal, ideértve az eredménytelen pályázat esetét is a döntéshozó külön döntése nélkül.

5. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/2012 (II.24.) önkormányzati rendelethez

### A nem lakás célú helyiségek bérleti díjának megállapítása

1. Az üres, vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség licites, vagy zárt borítékos eljárás útján történő bérbeadásakor induló bérleti díj mértékét a nem lakás célú helyiségnek a piaci viszonyokat figyelembe vevő aktuális forgalmi értéke alapján a rendelet 19/A. §-ában foglaltak alapján kell meghatározni a jelen mellékletben meghatározott szabályok alapján.

2. Az induló bérleti díj meghatározása szempontjából Eger Városa az alábbi övezetekre kerül felosztásra:

- 2.1. I. övezet: Széchenyi István utca Ráckapu tértől Csiky Sándor utca kereszteződéséig, Lenkey J. u., Csiky Sándor utca Városhal utcáig, Városhal utca Eszterházy térig, Kossuth Lajos utca, Dózsa György tér, Almagyar u. 1. szám, Dobó István utca a Harangöntő utcáig, Harangöntő utca, Markhot Ferenc utca, Zalár József utca Árva köz és az ezen utcák által határolt ingatlanok
- 2.2. II. övezet: Tetemvár utca, Vécsey Sándor utca, Gárdonyi Géza utca, Bástya utca, Mekcsey István utca, Szarvas tér, Diófakút u. 1. szám, Kertész u. 2. szám, Frank Tivadar utca, Klapka György utca, Hatvani kapu tér, Telekessy István utca, Trinitárius utca, Törvényház utca, Vörösmarty Mihály utca, Bartalos Gyula utca kereszteződésétől Malom utcáig, Malom utca, Régi Cifrakapu utca Tetemvár utca kereszteződéséig és az ezen utcák által határolt ingatlanok.
- 2.3. III. övezet: a II-es övezeten kívül eső Vécsey-völgy utca, Király utca Szépasszony-völgy utca határvonalától délre eső övezet.
- 2.4. IV. övezet: II-es övezeten kívül eső Vécsey-völgy utca, Király utca Szépasszony-völgy utca határvonalától északra eső övezet.

3. Az induló éves bérleti díj megállapítása során a rendelet 19/A. § (1) bekezdése szerint a helyiség övezeti besorolásától függően a helyiség aktuális forgalmi értéke 15%-ától számított negatív irányú eltérés mértéke az alábbi lehet:

- |      |              |            |
|------|--------------|------------|
| 3.1. | I. övezet:   | maximum 3% |
| 3.2. | II. övezet:  | maximum 5% |
| 3.3. | III. övezet: | maximum 7% |
| 3.4. | IV. övezet:  | maximum 8% |

4. A kiírási feltételek jóváhagyása során meghatározhatók azon preferált és támogatott profilok, amelyeknek a helyiségben tervezett folytatása esetén az induló bérleti díj összegéből kedvezmény adható, továbbá meghatározhatók azon üzleti profilok is, amelyeknek a helyiségben tervezett folytatása esetén a bérlő emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni. Ezen profilok, és az adható kedvezmények mértéke az alábbiak szerint kerülnek meghatározásra:

4.1. Preferált profilok:

4.1.1. 50% díjkedvezmény adható:

4.1.1.1. az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvényben meghatározott közhasznú szervezet által folytatott nem gazdasági-vállalkozási tevékenység, ideértve a 2014. május 31. napjáig kiemelkedően közhasznú

- szervezetként nyilvántartott szervezetek által folytatott nem gazdasági-vállalkozási tevékenységet is,
- 4.1.1.2. az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvényben meghatározott egyesülési jog alapján létrejött egyesület által folytatott nem gazdasági-vállalkozási tevékenység.
  - 4.1.2. 12 -25% díjkedvezmény adható:
    - 4.1.2.1. Könyvesbolt
    - 4.1.2.2. Virágbolt
    - 4.1.2.3. Minőségi vendéglátás: étterem, cukrászda, gyorsétkeztető, kávéház, teázó
    - 4.1.2.4. Kulturális intézmények
    - 4.1.2.5. Utazási iroda
    - 4.1.2.6. Galériák, minőségi antikvitás
    - 4.1.2.7. női, férfi szabóság
    - 4.1.2.8. legalább órás OKJ szakképesítéssel rendelkező órásmeister
  - 4.2. Támogatott profilok: 0-12% díjkedvezmény adható:
    - 4.2.1. Minőségi élelmiszerbolt
    - 4.2.2. Óra és ékszerboltok
    - 4.2.3. Exkluzív ajándéktárgy kereskedés
    - 4.2.4. Exkluzív lakásfelszerelés
    - 4.2.5. Parfüméria, drogária, gyógynövénybolt
    - 4.2.6. Játékbolt
    - 4.2.7. cipész
    - 4.2.8. fodrász
    - 4.2.9. többségében valódi kézműves termékeket előállító, és forgalmazó üzletek
    - 4.2.10. exkluzív ajándékbolt
  - 4.3. Kiemelt, 20%-kal magasabb díjat megfizetni kötelees profilok:
    - 4.3.1. Pénzintézetek, egyéb pénzügyi szolgáltatás
    - 4.3.2. Biztosítók
    - 4.3.3. Távközlési szolgáltatók
    - 4.3.4. Állami szerencsejáték
    - 4.3.5. Európai színvonalú kaszinó
  - 4.4. I. és II. körzetben a használtruha-kereskedés önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségben nem folytatható.

„5. A belvárosi rehabilitáció kivitelezési munkái során érintett önkormányzati tulajdonú, bérebe adott üzlethelyiségek bérlő által írásban előterjesztett kérelme, a bérleti szerződés szerinti használata teljes egészében ellehetetlenülésének időtartamára, a kivitelezési munkálatokért felelős Egri Városfejlesztési Kft által alkalmazott műszaki ellenőr által a rendeltetésszerű használat lehetetlenülésére vonatkozó igazolása alapján, az adott időszakra vonatkozóan, 66%-os mértékű bérleti díj kedvezményben részesül.”