

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**Közgyűlésének**  
**35/2015.(X.30.) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról**

módosította:

35/2015 (X.30) önkormányzati rendelet  
49/2015 (XII.18) önkormányzati rendelet  
5/2016 (II.26) önkormányzati rendelet  
34/2017 (XII.01) önkormányzati rendelet  
37/2017 (XII.22) önkormányzati rendelet  
5/2018 (II.23.) önkormányzati rendelet  
20/2018 (VIII.31) önkormányzati rendelet  
23/2018 (IX.28) önkormányzati rendelet  
24/2018 (X.26.) önkormányzati rendelet  
29/2018 (XI.30) önkormányzati rendelet  
31/2018 (XII.21) önkormányzati rendelet  
1/2019 (II.01.) önkormányzati rendelet  
9/2019 (III.29.) önkormányzati rendelet  
17/2019 (VI.28) önkormányzati rendelet  
23/2019 (XI.22) önkormányzati rendelet  
26/2019 (XII.20) önkormányzati rendelet  
6/2020 (IV.08) polgármesteri rendelet  
11/2020 (IV.23) polgármesteri rendelet  
18/2020 (V.27) polgármesteri rendelet  
29/2020(VII.31) önkormányzati rendelet  
36/2020 (IX.01) önkormányzati rendelet  
18/2021. (VI. 14.) önkormányzati rendelet  
24/2021 (X.06) önkormányzati rendelet  
2/2022 I.28) önkormányzati rendelet  
-egységes szerkezetben-

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában kapott felhatalmazás alapján - a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános és értelmező rendelkezések

1. §

(1) Tárgyi hatálya: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának, és intézményeinek, valamint Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának tulajdonában, vagyonkezelésében lévő ingatlanokra, ingóságokra, gazdasági társaságokban lévő

tulajdonrészekre, értékpapírokra, vagyoneértékű 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 önkormányzati rendeletek szabályai szerint kerül sor.

## 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. bérleti jog: bérleti jog alatt értendő: az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségen fennálló helyiségbérleti jogviszonnal 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 24. §-ban 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 alapján jött létre, a Bérlő legkésőbb 2009. december 31. napjáig az Önkormányzathoz benyújtott kezdeményezése alapján.
2. bérleti jogviszony: az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségen fennálló helyiségbérleti jogviszony értendő, amely a VII. 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;
3. értéknövelő beruházás: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében, a rendeltetésszerű használatbavételéig végzett tevékenység: szállítás, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés; az a ráfordítás, amely az ingatlan forgalmi értékét, állagát megóvó ráfordításokon felül növeli;

4. vadászati jog: az a vagyoni értékű jog, amely a földtulajdon jog 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 értendőek;
5. vagyonkezelői jog: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 1. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 109. §-ában meghatározott vagyoni értékű jog.
6. vagyontárgyak együttes értékesítése, hasznosítása: ha a vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása csak egyetlen természetes, vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet, vagy ezek konzorciuma részére történik.
7. közfeladat: jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat. Az önkormányzat esetében törvényben meghatározott kötelezően ellátandó, valamint a helyi képviselő-testület vagy a helyi népszavazás döntésével önként vállalt, a lakosság szélesebb körét szolgáló tevékenység.

## II. Fejezet

### A vagyonnal való rendelkezésre vonatkozó általános szabályok

#### 1. Cím

#### Vagyonnal való rendelkezés

#### 4. §

(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 szolgalmi és egyéb használati jog alapítását, használat jogának biztosítását, elidegenítési és terhelési tilalom alapítását, valamint kezesség vállalását, az Önkormányzat tulajdonán fennálló vagyonelem értékű 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 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 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.

(3) A törzsvagyomba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak tételes listáját a 3. melléklet, a törzsvagyomba tartozó korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak tételes listáját a 4. Melléklet tartalmazza.

(4) 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 használatában lévő, az alaptevékenységük ellátásához szükséges önkormányzati vagyon, a gyógy-, termál- és strandfürdők,
- c) a Közgyűlés és szervei, valamint hivatala elhelyezésére szolgáló épület.

(5) Az ingatlanok törzsvagyoni körből történő kivonásáról a Közgyűlés dönt, amely alapján az ingatlant tartalmazó Mellékletet módosítani kell.

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

## 5. §

Az önkormányzati tulajdonú gazdálkodó szervezetek, valamint az önkormányzati intézmények a hozzájuk rendelt önkormányzati vagyonnal közfeladatainak ellátásának érdekében gazdálkodnak.

## 2. Cím

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

6. §

(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

- a) Ingatlanok értékesítése, bérbeadása, megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy paramétereiben a hozzá legközelebb álló, kereskedelemben kapható dolog ára, ennek hiányában ingóforgalmi szakértő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
- e) A tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az aktuális piaci ár,
- f) A tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár,
- 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.

7. §

(1) A ingó vagyontárgy, ingatlan értékesítése vagy ingatlanra vonatkozó földhasználati jog biztosítása (a továbbiakban együtt ingatlan értékesítése) esetén a 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.

(2) Licites eljárás (legmagasabb összegű vételi ajánlat) során történő elidegenítésről, annak módjáról és a kiírás feltételeiről, valamint közvetlen elidegenítés esetén az ingatlan vételáráról

a) a forgalmi értékbecslés szerint a nettó 10 millió forintot meghaladó forgalmi érték esetén a Közgyűlés,

b) a forgalmi értékbecslés szerint nettó 10 millió forintig terjedő forgalmi érték esetén a Városgazdálkodási Bizottság,

c) hatályon kívül helyezve

d) Zárt borítékos eljárással (összességében legelőnyösebb ajánlat) történő értékesítésről nettó 10 millió Ft felett a Közgyűlés dönt.

(2a) A X. fejezet hatálya alá tartozó ingatlanok bérbeadásáról 1 évet meg nem haladó időtartam esetén a Polgármester, 1-3 évig terjedő időtartamra a Városgazdálkodási Bizottság, 3 évet meghaladó időtartam esetén a Közgyűlés dönt.

(3) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a vagyontárgy forgalmi értékétől függően a (2) bekezdésben meghatározott döntéshozó dönt.

(4) Nem lakáscélú helyiség, garázs, pincehelyiség bérbeadása esetén a bérbeadás feltételeit a Városgazdálkodási Bizottság állapítja meg.

(5) Az Önkormányzat tulajdonát képező mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok cseréjéről, elidegenítéséről, vásárlásáról és használatba adásáról, valamint annak módjáról, versenyeztetési eljárás esetén a kiírás feltételeiről 1 millió Ft összeghatárt el nem érő értékű ingatlan esetén a Polgármester, 1 millió Ft összeghatárt elérő értékű ingatlan esetén a Városgazdálkodási Bizottság dönt. Az önkormányzat tulajdonát képező mezőgazdasági termelés céljára hasznosítható közterületi ingatlan elidegenítéséről és vásárlásáról, valamint annak módjáról és a kiírás feltételeiről nettó 2,5 millió forintig terjedő forgalmi értékig a Városgazdálkodási Bizottság, ezt meghaladó értéknél a Közgyűlés dönt.

(6) 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 **Városgazdálkodási Bizottság** 500 ezer és 7 millió Ft egyedi forgalmi értékhatárok között, ha az ingó vagyon az intézmény tulajdona, egyéb esetben 7 millió Ft egyedi forgalmi értékig,

c) hatályon kívül helyezve

d) 7 millió Ft egyedi forgalmi értékhatár felett a Közgyűlés jogosult dönteni

(7) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, vagyontárgyak együttes értéke az irányadó. 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.

## 8. §

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

(2) A Polgármester a saját hatáskörében hozott jelen rendelet hatálya alá tartozó döntéséről a Városgazdálkodási Bizottságot és a Közgyűlést negyedévenként köteles előterjesztés formájában beszámolni.

(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 székhely és telephely bejegyzéshez való hozzájárulás kivételével a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájára átruházhatja.

(4) A jelen rendeletben biztosított összeghatártól függő döntés jogosultja kérheti, hogy a döntés 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 díjtartozás, 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 6.47. § bekezdése szerinti kamat megfizetését.

### III. Fejezet

Az önkormányzati vagyont érintő követelésekkel és vagyontárgyak megterhelésével kapcsolatos szabályok

#### 1. Cím

Követelésről való lemondás

#### 9. §

(1) Az Önkormányzat azon követeléséről, amely a Költségvetési törvényben meghatározott kisösszegű követelés ötszörös összegét nem haladja meg a Polgármester, a kisösszegű követelések ötszörös és harmincszoros összege között a Városgazdálkodási Bizottság, egyéb esetekben a Közgyűlés mondhat le abban az esetben, ha a követelés

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

(2) Behajthatatlannak minősített követelés leírása nem minősül követelésről való lemondásnak.

(3) A döntéshozó méltányosságot gyakorolhat:

- a) magánszemély esetében, ha a követelés kifizetése a kötelezett és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti,
- b) jogi személy és egyéb szervezet esetében, ha a követelés kifizetése gazdálkodási tevékenység ellehetetlenüléséhez vezetne.

### 3. Cím

Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos perbeli  
vagy peren kívüli egyezségkötés

#### 10.§

Az önkormányzat vagyonát vagy követelését érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség esetén, ha a követelés, valamint az egyezségi ajánlat közötti különbség vagy teher mértéke

- a) nem haladja meg az 500.000 forintot, a Polgármester,
- b) az 500.000 forintot meghaladja, de nem haladja meg az 3 millió forintot, a Városgazdálkodási Bizottság,
- c) 3 millió forintot meghaladja, a Közgyűlés dönt.

### 11. Cím

A vagyontárgyak megterhelésével kapcsolatos egyéb szabályok

#### 11. §

Az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak fedezetül, biztosítékul adásáról, vagy olyan módon megterheléséről, ahol az alapul szolgáló megállapodásból, szerződésből a terhelés értéke megállapítható 7. § (2) bekezdése szerinti, a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok megterhelésére pedig a 7.§ (5) bekezdése szerinti döntéshozó az ott megjelölt értékhatárok figyelembe vételével jogosult.

#### 11/A. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokra szolgálmi-, vezeték-, használati jog (közérdekű használati jog) vagy biztonsági övezet létesítésekor, közterület esetében pedig a terület igénybevételére vonatkozó megállapodás megkötésekor a jogosult egyszeri kártalanítást vagy igénybevételi díjat köteles fizetni, amennyiben erre jogszabály lehetőséget biztosít.



(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok szolgalmi- és vezetékjoggal, valamint használati joggal (közérdekű használati jog) és biztonsági övezettel való megterheléséről, közterület esetében pedig a terület igénybevételeéről, valamint az előbbiekkal összefüggő tulajdonosi hozzájárulás megadásáról, a szükséges megállapodás megkötéséről az ingatlan forgalomképességére és forgalmi értékére tekintet nélkül, nettó 10 millió forint szerződéses összegig a Polgármester dönt.

(3) Amennyiben az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladatainak ellátásához, vagy a saját vagy társfinanszírozásában megvalósuló fejlesztések, beruházások, rekonstrukciók, továbbá a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított és Eger közigazgatási területén központi költségvetési forrásból vagy európai uniós forrásból létrehozandó kormányzati fejlesztések, beruházások, rekonstrukciók megvalósításához szükségessé válik önkormányzati tulajdont terhelő használati jog, szolgalmi jog, vezetékjog (közérdekű használati jog) alapítása, biztonsági övezet létrehozása vagy közterület igénybevétele, a szerződés megkötésére ellenérték meghatározása mellett, de annak megfizetése nélkül kerülhet sor, amelyről az ingatlan forgalomképességére és forgalmi értékére tekintet nélkül a Városgazdálkodási Bizottság dönt.

#### 12 Cím

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényen (továbbiakban. Étv.) alapuló korlátozási kártalanítások hatásköri szabálya

#### 13. §

(1) Az Étv. rendelkezésein alapuló korlátozási kártalanítási ügyekben a kártalanítási igény jogosságáról és annak mértékéről 5 millió forint kártalanítási összegig a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság, 5 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.

#### IV. Fejezet

Az intézményi használatban lévő ingatlanok kezelésének és működtetésének szabályai

#### 14. §

(1) A Közgyűlés az önkormányzat intézményei részére a működésükhöz szükséges vagyon használati jogát a közfeladat ellátásához szükséges mértékben biztosítja, a vagyoni eszközök hasznosításának jogát megvonhatja vagy korlátozhatja.

(2) Az önkormányzat intézményei a használatukban lévő ingatlanok, ingók és egyéb javak hasznosításával az alaptevékenységet nem sértő, és kizárólag az intézmény bevételeit növelő bevételszerző tevékenységet folytathatnak. A feleslegessé váló ingó vagyontárgyak hasznosítása a selejtezési szabályzatában megfogalmazottak szerint történhet.

(3) 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.

(4) Ingatlan, ingatlanrész azonos szervezettel összeségében egy évnél hosszabb, de legfeljebb ötévi időtartamra történő bérbe-, vagy használatba adásához a Városgazdálkodási Bizottság jóváhagyása szükséges. 5 éven túli időtartamra történő bérbe-, vagy használatba adásához a Közgyűlés jóváhagyása szükséges. Ingó dolog bérbe, használatba adásáról az intézményvezető önállóan dönt.

(4a) Amennyiben a bérlő a bérleményen értéknövelő beruházást kíván végezni, az önkormányzati intézmény vezetője a bérlő által benyújtott előzetes költségvetés és az Egri Közszolgáltatások Városi Intézményének szakvéleménye alapján önállóan jogosult dönteni a beszámításról, melynek mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál.

(5) 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.

(6) A használó szervezetnek az önkormányzati intézmény címére történő székhely, valamint telephely bejegyzéséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

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

(8) Az intézmény a feleslegessé vált ingó vagyontárgyait csak az Önkormányzat által fenntartott másik intézménynek adhatja át térítésmentesen.

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

## V. Fejezet

### Ingyenes vagy kedvezményes használatban lévő ingatlanok kezelésének és működtetésének közös szabályai

## 15. §

(1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyontárgyakat Közgyűlés döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján ingyenesen és kedvezményesen is használatba adhatja.

(2) Közfeladat ellátása céljából ingyenes használatba adott vagyontárgyra vonatkozó használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel, 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.

(3) A használónak az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségeket meg kell térítenie.

(4) A használónak az Önkormányzattal írásbeli megállapodást kell kötni, amely tartalmazza a kedvezmény feltételeit, mértékét, a közüzemi díjfizetési, felújítási és karbantartási kötelezettségeket.

(5) A Közgyűlés a kedvezményes használatba adásról hozott döntésében a (3)-(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 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 (2) bekezdésben meghatározott költségeket 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.

(7) A kulturális-művészeti tevékenység céljára használatba adott helyiség használója 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 vállalkozási tevékenység céljára bérbe vagy használatba adott ingatlanrész nem haladja meg a helyiségnek a bérlő részére bérbe adott alapterületének 25%-át. A bérlő a jelen pont szerinti bérbe vagy használatba adásból származó bevételt a kulturális-művészeti tevékenysége céljára 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

(8) A hozzájárulás feltétele a használati díj hátralékmentessége, a helyiség rendeltetésszerű használata, a harmadik személy részéről az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat, az átadásról szóló minden megállapodásnak a kérelemhez történő csatolása.

(9) A szerződést az Önkormányzat 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.

## VI. Fejezet

### Önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódó vagyonkezelés

#### 16. §

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

(2) A vagyonkezelői jog vagyonkezelői szerződéssel versenyeztetés nélkül, a Nvt-ben meghatározott szervezettel ellenérték fejében vagy ingyenesen létesíthető. A vagyontárgyak vagyonkezelésbe adása bruttó értéken - az addig elszámolt értékcsökkenéssel korrigálva - történik.

(3) Vagyonkezelési szerződés megkötése, módosítása értékhatártól függetlenül, a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A vagyonkezelésbe adott vagyontárgyak részbeni vagy teljes visszaadásához külön tulajdonosi döntés nem szükséges.

(4) A vagyonkezelési szerződésnek az általános szerződési feltételeken túl tartalmaznia kell:

- a) a vagyonkezelő által kötelezően ellátandó vagy önként vállalt feladatot
- b) a vagyonkezelésbe adott vagyon birtoklására, használatára vonatkozó korlátozó rendelkezéseket,
- c) a közfeladat ellátása érdekében a vagyonkezelésbe adott eszközöknek az Önkormányzat számviteli nyilvántartási adataival megegyező tételes jegyzékét értékével együtt,
- d) a vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó rendelkezéseket, és vállalkozás feltételeit,
- e) a vagyonkezelői jog megszerzésének ellenértékét, 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 megillető, a vagyonkezelésébe adott vagyon kezeléséből származó befizetések teljesítésére, a vagyonkezelésbe adott vagyonnal történő elszámolásra vonatkozó rendelkezéseket,
- h) a szerződés teljesítésének biztosítására vonatkozó rendelkezéseket, mellékkötelezettségeket.

(5) 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.

(6) 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.

(7) A vagyonkezelő köteles évente egyszer, a tárgyévet követő év március 31-ig a vagyonkezelésbe vett ingatlanok és egyéb vagyoni eszközök állapotának tárgyévi változásairól beszámolót készíteni, és a Polgármesternek beszámolni.

8) A vagyonkezelő a vagyonkezelési szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles tájékoztatni az Önkormányzatot:

- a) ha ellene csőd- vagy felszámolási 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.

## 17. §

(1) A vagyonkezelői jogok gyakorlásának, szabályszerűségének, célszerűségének tulajdonosi ellenőrzéséhez a szerződésben a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság szempontokat határozhat meg. Az ellenőrzés célja a vagyonnyilvántartás hitelességének, teljességének és helyességének biztosítása, a jogszerűtlen, szerződésellenes vagy a tulajdonos érdekeit sértő, az önkormányzatot hátrányosan érintő vagyongazdálkodási intézkedések feltárása és a jogszerű állapot helyreállítása.

(2) A Tulajdonos meghatalmazottja az ellenőrzés keretében jogosult:

- a) a 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 vagyonra, a vagyonkezelésre vonatkozó adat szolgáltatásának és okirat bemutatásának kérésére,
- c) az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjétől írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni.

(3) A Tulajdonos meghatalmazottja 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 észrevételezésre az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjének 30 napon belül megküldeni.

(4) A vagyonkezelő jogosult az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni, annak megállapításait megismerni, észrevételt tenni.

- (5) Az ellenőrzött vagyonkezelő köteles együttműködni,
- b) tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
  - b) az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről az Önkormányzatot 30 napon belül tájékoztatni.

(6) A Polgármester az adott évben elvégzett tulajdonosi ellenőrzésének legfontosabb megállapításairól, összefoglaló jelentésben a tárgyévet követő év május 30-ig tájékoztatja a Közgyűlést.

(7) Ha a vagyonkezelői jog felmondással szűnik meg, a felmondási idő jogszabály, vagy a felek eltérő rendelkezése hiányában:

- a) rendes felmondás esetén hat hónap,
- b) rendkívüli felmondás esetén két hónap.

(8) Az 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.

(9) 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.

(10) A vagyonkezelési szerződés hatálya alá tartozó ingatlan vagyontárgyak körének megváltozása esetén a vagyonkezelő a változás bekövetkezésétől számított 8 napon belül köteles kezdeményezni a szerződés módosítását. Az ingó vagyontárgyak körének megváltozása esetén a változást 8 napon belül köteles a tulajdonos felé bejelenteni.

(11) A vagyonkezelési szerződés hatálya alá tartozó ingó vagyontárgyak körének megváltozása esetén a szerződés a felek által aláírt rendelkező levéllel módosítható.

## VII. Fejezet

### A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályai

#### 1. Cím

#### Bérleti jogviszony létrejötte

#### 18. §

(1) A helyiség bérbe adható határozott időre legfeljebb 10 évre.

(2) Bérleti jogviszonyt legfeljebb 15 éves időszakra is létre lehet hozni ha:

- a) a határozatlan idejű bérleti jogviszony kerül határozott idejűvé alakításra és a bérlő, valamint a bérbeadó szabad akaratukból megállapodnak az átalakítás feltételeiben.
- b) ha a bérlő olyan értéknövelő beruházást végez, melynek költsége meghaladja a 10 éves időtartamra számított bérleti díj 50%-át. Amennyiben a beruházás a szerződéskötést követő két éven belül nem valósul meg, abban az esetben a szerződés időtartama 10 évre csökken.

(3) Ha a bérlő az értéknövelő beruházást részben az Európai Unió által nyújtott támogatásból valósítja meg, és a támogatási szerződés kötelező fenntartási időszakot ír elő, a bérleti jogviszony időtartama a fenntartási időszakra meghosszabbítható, amennyiben az értéknövelő beruházás költsége meghaladta az ingatlan forgalmi értékének 10 %-át.

#### 19. §

(1) Nem lakás célú helyiséget nyílt versenyeztetés útján, valamint az e rendeletben szabályozott esetekben zárt versenyeztetés útján, vagy közvetlenül lehet bérbe adni.

(2) Zártkörű versenyeztetés folytatható le, ha:

- a) a vagyontárgy, illetve az ellátandó feladat jellegéből adódóan a pályázati feltételeket csak bizonyos kör tudja teljesíteni
- b) kötelező vagy önként vállalt feladat ellátása azt szükségessé teszi.

A versenyeztetés lefolytatására az 1. mellékletben foglalt előírásokat kell alkalmazni.

(3) A Nvt. és költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt meg nem haladó értékű üres üzlethelyiség a versenyeztetési eljárás

feltételiről szóló döntés alapján lefolytatott eredménytelen eljárást követően közvetlenül is bérbe adható.

(4) A Közgyűlés versenyeztetési eljárás kiírása nélkül dönt a Nvt. és költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt meg nem haladó értékű ingatlan tekintetében:

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

(5) Az ingatlan bérbeadása során ingatlanközvetítő az eljárásba bevonható.

## 2. Cím

### A bérleti díj mértékének meghatározása

#### 20. §

(1) Az üres, vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség versenyeztetési eljárás során történő bérbeadásakor alkalmazandó induló éves bérleti díj minimális mértékét az ingatlan tulajdonosa által a 6. § (2) bekezdése alapján készítettett forgalmi értékbecslés alapján megállapított aktuális forgalmi érték 12%-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. Meghatározhatók azon üzleti profilok is, amelyeknek a helyiségben tervezett folytatása esetén a bérlő emelt összegű bérleti díjat köteles fizetni, továbbá azok is melyek folytatása az adott helyiségben nem lehetséges.

(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 a 2. melléklet tartalmazza.

(4) A második sikertelen versenyeztetési 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 alkalmazható.

(5) A Közgyűlés jogosult maximum 12 hónap időtartamra mentesíteni a bérlőket a bérleti díjnak a bérleti szerződésben előírt infláció-követésének túrése alól az 2. melléklet



szerint meghatározott egy adott övezet vagy az övezet jól körülhatárolható részén az összes nem lakás célú helyiség bérlőjére kiterjedő hatállyal.

(6) Ha a 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.

(7) A Kormány által kihirdetett veszélyhelyzet esetén a nem lakás célú helyiségek bérlői 3 hónapos fizetési moratórium igénybe vételére jogosultak az igénybejelentést követő hónap első napjától, vagy az igénybejelentés hónapjában a szerződésben rögzített bérleti díj fizetés határnapja előtt tett bejelentés esetén. A 3 hónapos moratórium lejártát követő 12 hónapon belül a bérlő az elmaradt bérleti díjat választása szerint átütemezéssel, részletfizetéssel, vagy halasztással rendezheti.

(8) A Kormány által kihirdetett veszélyhelyzet esetén azon nem lakás célú helyiségek bérleti díját, amelyek esetében

- a) a helyiségben folytatott kereskedelmi tevékenység megszűnését 2020. március 11. és 2020. április 30. napja között a kereskedelmi hatóság felé bejelentették, vagy
- b) a helyiségben folytatott szolgáltatási tevékenység megszűnését legkésőbb 2020. április 30. napjáig a rendelet 1. mellékletét képező nyomtatványon a jegyző felé bejelentetik.

2020. május 1. napjától kezdődően azon időpontig, amíg a helyiségben kereskedelmi vagy szolgáltató tevékenység folytatására nem kerül sor, de legkésőbb a Kormány által kihirdetett veszélyhelyzet megszűnéséig a 2020. március 10. napján hatályos bérleti díj 100%-kal csökkentett összegében kell meghatározni.

### 3. Cím

#### Felek jogai és kötelezettségei

##### 21. §

(1) 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.

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

- a) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben;

- c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- d) a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállíttatásáról.
- e) a közüzemi szolgáltatókkal, ha 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;
- f) ha a közvetlen díjfizetés műszakilag nem megoldható, köteles a bérbeadónak megfizetni azon szolgáltatás díját, melyet a bérbeadó megfizetett a szolgáltatónak; ha a szolgáltató közvetlenül a bérlőt hívja fel teljesítésre, úgy annak eleget tenni;
- g) a helyiség, vagy az azt magába foglaló épület felújítása, karbantartása esetén bérlő köteles az említett tevékenységet túrni. Ezen időszakra bérleti díjkedvezményt csak akkor igényelhet, ha a tevékenység a helyiség használatát kizárja, vagy nagymértékben korlátozza. A bérlő bérleti jogviszonya szünetel arra az időtartamra, amíg a rendeltetésszerű használat nem biztosítható.

(3) Ha a bérlő a bérleti szerződésben rögzített tevékenységétől eltérő tevékenységet kíván folytatni, azt csak a tulajdonos hozzájárulásával teheti meg. A hozzájárulás megadására a Városgazdálkodási Bizottság jogosult. A hozzájárulás beszerzésének elmulasztása a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetését vonja maga után.

#### 4. Cím

##### Értéknövelő beruházások

##### 22. §

(1) 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 beszámításról

5,5 millió forintot meg nem haladó nettó érték esetén a Polgármester,

5,5 millió forintot meghaladó nettó érték esetén a Városgazdálkodási Bizottság dönt.

A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál, az ezt meghaladó beszámításról a Közgyűlés dönt.

(2) A bérlő előzetes költségvetés alapján kérelmezheti az értéknövelő beruházásnak nem minősülő, a bérlemény homlokzatát, homlokzati portálját érintő, annak esztétikai megjelenését javító költségek maximum 50%-ának a megtérítését, amelyhez a Városképi és Környezetvédelmi Bizottság véleményének kikérését követően a Városgazdálkodási Bizottság adhat hozzájárulást. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál.

(3) Az értéknövelő beruházások a Bérelő részéről az érintett ingatlanon tulajdoni vagy az e rendeltben szabályozott eseteken kívül megtérítési igényt nem keletkeztethetnek.

(4) A bérbeadó és a bérelő a helyiség birtokbavételekor, visszaadásakor és az értéknövelő beruházás átvételekor kötelesek az ingatlan műszaki állapotát jegyzőkönyvben rögzíteni.

(5) A bérleti jogviszony, bérleti jog lejárat előtti megszűnése esetén a még beszámításra nem került értéknövelő beruházás tekintetében a felek megállapodása az irányadó.

## VIII. Fejezet

### Bérleti jogra és jogviszonyra vonatkozó különös rendelkezések

#### 1. Cím

#### Bérleti jog, bérleti jogviszony folytatása

#### 23. §

(1) Üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jog vagy jogviszony szerződés szerinti időtartamának leteltét legalább 60 nappal megelőzően, a bérleti díj és egyéb díjtartozással nem rendelkező bérelő, kezdeményezheti az Önkormányzatnál a bérleti szerződés időtartamának lejáratát követő naptól a lejáró bérleti szerződéssel megegyező, de maximum 10 éves időtartamra új bérleti szerződés megkötését bérleti jogviszony keretében.

(2) Az új bérleti jogviszony versenyeztetési eljárás nélküli létesítésének feltétele, hogy az üzlethelyiség bruttó forgalmi értéke ne haladja meg az Nvt-ben és a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési értékhatárt.

(3) Új bérleti jogviszony versenyeztetési eljárás nélküli megkötése esetén a bérleti jog jogosultja vagy bérleti jogviszony alapján a korábbi bérelő köteles a bérleti szerződés aláírásával egyidejű egyszeri szerződéskötési díj megfizetésére az Önkormányzat javára, amelynek összege a bérleti jog jogosultja által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa.

(4) Amennyiben a bérleti jog jogosultja az ingatlant albérletbe adás útján kívánja tovább hasznosítani, az új bérleti jogviszony létesítésének feltétele, - versenyeztetési eljárás lefolytatása esetén is - a bérleti szerződés aláírásával egyidejű egyszeri szerződéskötési díj megfizetése az Önkormányzat javára, amelynek összege a bérleti jog jogosultja által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj tízszerese.

(5) A (3) és (4) bekezdés rendelkezései alapján megfizetett szerződéskötési díj a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérelő részére nem jár vissza.

(6) Az induló bérleti díj mértékének meghatározása a 20. § (1) bekezdésében foglaltak szerint történik, azzal a feltétellel, hogy a bérleti jogviszony alapján fizetendő bérleti díj összege a bérleti jog hátralévő időtartama alatt még érvényesítésre kerülő fogyasztói árindex mértékével növelt összegben kerül megállapításra. A lejárató bérleti jog jogosultja a szerződés megkötésével egyidejűleg köteles megfizetni a megállapított bérleti díj háromszorosának megfelelő összeget óvadékként.

(7) Ha 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 versenyeztetési eljárás útján történő ismételt, a bérleti jog, bérleti jogviszony megszűnését követő első, bérleti jogviszony keretében történő hasznosítása esetén előbérleti jog illeti meg.

(8) E paragrafus rendelkezései a 2015. december 31. napja előtt lejárató bérleti jogviszony folytatása esetén is alkalmazandók.

## 2. Cím

### Bérleti jog, bérleti jogviszony folytatásának különleges esetei

#### 24. §

(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 elhalálozása vagy cselekvőképességének elvesztése időpontjától számított három hónapon belül a járási hivatalhoz 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 bérlő örököse a bérlő házastársa, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, jogszerűen befogadott gyermekétől származott unokája, valamint örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője jogosult azonos tevékenységgel a bérleti jogot folytatni.

(3) Az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő által alapított gazdasági társaság abban az esetben jogosult a bérleti jogot, bérleti jogviszonyt azonos tevékenységgel folytatni, amennyiben a gazdasági társaságban az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő meghatározó befolyással rendelkezik.

## 3. Cím

### Bérleti jog cseréje, albérletbe adás

#### 25. §

(1) Amennyiben ingatlancsere kapcsán kerül sor bérleti jog biztosítására, arról a döntést versenyeztetés kiírása nélkül a Közgyűlés hozhatja meg.

#### 26.§

(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.

(2) Nem adható albérletbe az a helyiség, amelyre csak bérleti jogviszonnal rendelkezik a bérlő, kivéve bérleti jog jogviszonyként történő folytatása esetén, amennyiben a bérlő a 23. § (4) bekezdésekben foglalt szerződéskötési díjat megfizette.

(3) A bérleti jog alapján használt helyiség albérletbe adásakor az albérletbe adó által a bérbeadónak eddig fizetett, bérbe adandó területre eső éves bérleti díj automatikusan megemelkedik az aktuális bérleti díj 10 %-ával az albérleti jogviszony időtartamára.

(4) Az albérletbe, vagy bármilyen más jogcímen a bérlő által átadott használati jog semmilyen jogcímen nem adható tovább.

#### 4. Cím

Helyiség meghatározott részének használatba adása, bérleti jog átruházása

#### 27. §

(1) Ha a bérleti jogviszonnal rendelkező bérlő által bérelt helyiség egy részére olyan bérlő jelentkezik, aki a bérleti szerződés feltételeit elfogadja, a bérbeadó a bérlő kérelmére hozzájárulhat a bérleti szerződés közös megegyezéssel való módosításához, oly módon, hogy háromoldalú bérleti szerződés jön létre.

(2) A módosítás feltétele, hogy a módosított bérleti szerződés alapján fizetendő éves bérleti díj a teljes területre vonatkozóan megemelkedik az aktuális bérleti díj 10 %-ával a jogviszony időtartamára.

(3) Az új bérleti szerződés közvetlen megkötésének feltétele továbbá, hogy az abban foglalt helyiség forgalmi értéke ne haladja meg a Nvt-ben és a költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt, és a hatályos bérleti szerződéssel rendelkező bérlő bérleti díj hátralékkal ne rendelkezzen a szerződés-módosítás időpontjában.

(4) A hozzájárulás további feltétele a harmadik személy részéről az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat, az átadásról szóló minden megállapodásnak a kérelemhez történő csatolása.

(5) Bérbeadó jogosult ellenőrizni, hogy a helyiségben, valamennyi bérlő működési engedély birtokában, vagy bejelentési kötelezettség teljesítése mellett tevékenységet

folytat. Amennyiben az üzlethelyiséget ténylegesen csak az új bérlő használja, a bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja.

(6) Amennyiben az új bérlő bérleti szerződése megszűnik, vagy megszüntetésre kerül, úgy amennyiben az üressé váló ingatlanrész hasznosítására kiírt versenyeztetési eljárás két alkalommal eredménytelenül zárul, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés egyoldalú felmondására.

## 28. §

(1) 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, a helyiség kezelésével megbízotthoz kell benyújtania.

(2) Önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti joga nem apportálható.

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

## 29. §

(1) 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.

## 5. Cím

### Bérleti jog megszűnése

## 30. §

(1) 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) amennyiben a szerződésben 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 kötbéreként 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 ismételten, 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.

(2) A bérleti jog, bérleti jogviszony 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.

## 6. Cím

### Garázs, pincehelyiség bérbeadása

#### 31. §

hatályon kívül helyezve

#### 32. §

(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.

(3) Az Önkormányzat tulajdonát képező, külterületen lévő pinchelyiségeket nem mezőgazdasági célra természetes személy vagy átlátható szervezet számára is bérbe lehet adni a Városgazdálkodási Bizottság döntése alapján.

(4) Az Önkormányzat tulajdonát képező, külterületen lévő pinchelyiségekre vonatkozó bérleti szerződés maximum 5 évre köthető az (1) bekezdésben meghatározott bérleti díj alkalmazásával.

## IX. Fejezet

### Mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokkal kapcsolatos szabályok

#### 33. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő azon közterületnek nem minősülő ingatlanokat, ingatlanrészeket, elsősorban beépítetlen területeket, amelyek átmenetileg, vagy véglegesen más módon nem hasznosíthatók és amelyek nem felelnek meg az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontjában meghatározott mező-, illetve erdőgazdasági föld fogalmának, mezőgazdasági és nem mezőgazdasági célra is lehet hasznosítani. Ezen ingatlanok használatára maximum 5 évig terjedő időszakra köthető használati szerződés azzal a kikötéssel, hogy azt közösségi célú igénybevétel esetén a használó kártalanítási igény nélkül – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – 6 hónapon belül köteles az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.

(2) A használati szerződés a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési összeghatárt el nem érő értékű ingatlan esetén a 7. § (5) bekezdésében meghatározott döntéshozó döntése alapján közvetlenül megköthető. A mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési összeghatárral azonos vagy azt meghaladó értékű ingatlan, valamint azon ingatlan esetén, amelyre vonatkozóan használati szerződést több személy is kötni kíván az Önkormányzattal, a használati jogot versenyeztetési eljárás keretében lehet elnyerni.

(3) A versenyeztetési eljárást az 1. mellékletben foglalt szabályok figyelembe vételével kell lebonyolítani.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott ingatlan közvetlen használatba adásakor a Közgyűlés által határozatban megállapított bérleti díjat kell alkalmazni, kivéve, ha az ingatlanra vonatkozó előző használati szerződésben szereplő bérleti díj ennél magasabb volt. Ebben az esetben a használati szerződés kizárólag abban az esetben köthető meg közvetlenül, amennyiben az új használó vállalja ezen magasabb összegű bérleti díj megfizetését.

(5) A szerződés időtartamának lejártát legalább 30 nappal megelőzően a használó kérheti új használati szerződés megkötését. A használati szerződés a használó kérelme alapján legfeljebb az (1) bekezdésben meghatározott maximális időtartammal



meghosszabbítható, amennyiben a használó a használati jogviszony időtartama alatt jogszabályban és a szerződésben rögzített kötelezettségének eleget tett és az önkormányzattal szemben tartozása semmilyen jogcímen nem áll fenn.

(6) Ingatlanrészek hasznosítása a szomszédos ingatlan tulajdonosa részére versenyeztetési eljárás mellőzésével történhet, amennyiben kizárólag részére biztosítható az ingatlanrész használata.

(7) Mezőgazdasági hasznosításra nem adható bérbe az a terület, amelynek ilyen célú hasznosítása jogszabályi, hatósági, vagy a vonatkozó településrendezési tervek előírásaiba ütközik.

(8) E paragrafus hatálya alá tartozó ingatlanok értékesítéséről a 6. § (2) a pontnak megfelelő forgalmi érték megállapítását követően a 7. § 5(a) pontja szerinti döntéshozó dönt.

(9) Használati jogviszony esetén a használó az ingatlanon élő növényzet és ültetvény telepítésére, valamint ideiglenes és végleges jellegű felépítmény létesítésére kizárólag a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult.

#### 34. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja alapján mező-, vagy erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlanok (továbbiakban: termőföld) vonatkozásában az ingatlanok elidegenítésének és vásárlásának szabályairól rendelkező XII. fejezet rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha jelen fejezet másként nem rendelkezik.

(2) Az erdő művelési ágú földrészekkel kapcsolatban az Önkormányzatot, mint tulajdonost megillető vadászati joggal kapcsolatos jogokat az Önkormányzat nevében a **Városgazdálkodási Bizottság** gyakorolja.

#### 35. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező termőföldet elsősorban haszonbérlet vagy rekreációs célú földhasználat útján kell hasznosítani.

(2) Haszonbérleti, valamint rekreációs célú földhasználati jogviszony csak határozott időre, legfeljebb a Földforgalmi tv.-ben meghatározott időtartamra jöhet létre.

(3) Haszonbérleti, valamint rekreációs célú földhasználati szerződés a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési összeghatárt el nem érő értékű ingatlan esetén – értékhatártól függően a 7. § (5) bekezdésében meghatározott döntéshozó döntése alapján közvetlenül megköthető. A mindenkori költségvetési törvényben meghatározott versenyeztetési összeghatárral azonos vagy azt meghaladó értékű ingatlan, valamint azon ingatlan esetén, amelyre vonatkozóan haszonbérleti vagy

rekreációs célú földhasználati szerződést több személy is kötni kíván az Önkormányzattal, a haszonbérleti, illetve rekreációs célú földhasználati jogot versenyeztetési eljárás keretében lehet elnyerni.

(4) A versenyeztetési eljárást az 1. mellékletben foglalt szabályok figyelembe vételével kell lebonyolítani.

(5) Termőföld közvetlen haszonbérbe-, illetve használatba adásakor a Közgyűlés által határozatban megállapított haszonbérleti, illetve földhasználati díjat kell alkalmazni, kivéve, ha az ingatlanra vonatkozó előző haszonbérleti, illetve rekreációs célú földhasználati szerződésben szereplő haszonbérleti, illetve földhasználati díj ennél magasabb volt. Ebben az esetben a haszonbérleti, illetve a rekreációs célú földhasználati szerződés kizárólag abban az esetben köthető meg közvetlenül, amennyiben az új haszonbérlet, illetve földhasználó vállalja ezen magasabb összegű haszonbérleti, illetve földhasználati díj megfizetését.

(6) 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.

(7) Haszonbérleti vagy rekreációs célú földhasználati jogviszony esetén a haszonbérlet, illetve a földhasználó az ingatlanon élő növényzet és ültetvény telepítésére, valamint ideiglenes és végleges jellegű felépítmény létesítésére kizárólag a tulajdonos előzetes hozzájárulásával jogosult.

(8) A szerződés időtartamának lejártát legalább 30 nappal megelőzően a haszonbérlet, illetve földhasználó kérheti új haszonbérleti vagy rekreációs célú földhasználati szerződés megkötését melyre a Földforgalmi tv.-ben és egyéb vonatkozó jogszabályokban meghatározott feltételekkel kerülhet sor amennyiben haszonbérlet, illetve földhasználó a haszonbérleti vagy földhasználati jogviszony időtartama alatt művelési, valamint jogszabályban és a szerződésben rögzített egyéb kötelezettségének eleget tett és az önkormányzattal szemben tartozása semmilyen jogcímen nem áll fenn.

(9) Ha az ingatlan haszonbérletje, illetve használója elhalálozik, versenyeztetési eljárás mellőzésével legfeljebb 10 éves időtartamra új haszonbérleti, illetve legfeljebb 5 éves időtartamra új rekreációs célú földhasználati jog biztosítható az elhalálozott haszonbérlet, illetve földhasználónak a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott közeli hozzátartozója, továbbá élettársa javára az alábbi sorrendben:

1. házastárs, illetve élettárs,
2. gyermek (ideértve az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermeket is),
3. az előző pontban meghatározottak gyermekei,
4. szülők,
5. nagyszülők.

A jelen bekezdésben meghatározott haszonbérleti, illetve rekreációs célú földhasználati jog annak a sorrendben előrébb álló hozzátartozónak a javára biztosítható, aki teljes

bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozik azon szándékáról, hogy az ingatlant haszonbérlet vagy rekreációs célú földhasználat keretében használni kívánja, ezen nyilatkozatban vállalja, hogy az elhalálozott haszonbérelő, illetve földhasználó Önkormányzattal szemben fennálló esetleges haszonbérleti, illetve földhasználati díj-tartozását megfizeti, valamint ezen nyilatkozatához csatolja a sorrendben előtte álló hozzátartozók szintén teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt, az ingatlan használatáról lemondó nyilatkozatát.

### 36. §

(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 7. § (6) 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 átvezettetésével kapcsolatos mindennemű költség a földhasználót terheli.

### 37. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú termőföld 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 6. § (2) bekezdés a) és b) pontban foglaltak az irányadóak.

(3) A termőföldet érintő ingatlancsere esetében a jogügyletről a 7. § (5) bekezdésben meghatározott döntéshozó jogosult dönteni a csere tárgyat képező ingatlanok egyedi nettó forgalmi értékének figyelembe vételével.

### 38. §

(1) Az önkormányzat a termőföldet annak haszonbérlője vagy földhasználója részére versenyeztetési eljárás nélkül, forgalmi értéken értékesítheti.

(2) Az Önkormányzat tulajdonát képező termőföld elidegenítéséről és vásárlásáról, valamint annak módjáról és a kiírás feltételeiről a 7. § (5) bekezdésében meghatározott döntéshozó dönt.

## X. Fejezet

### Ingatlan hasznosítás

#### 39. §

(1) A VII-IX. Fejezetek hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása esetén az ingatlan használata után fizetendő minimális díjat a Közgyűlés határozatban állapítja meg, melyet évente felülvizsgálhat.

(2) A hasznosítási szerződés megkötéséről és tartalmáról a 7. § (2)a bekezdésében meghatározott döntéshozó dönt. A mindenkor költségvetési törvényben meghatározott forgalmi értékhatár fölött minden esetben kötelező versenyeztetési eljárás lefolytatása kivéve, ha törvény a versenyeztetés mellőzését lehetővé teszi.

(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.

(4) Az ingatlanon épület, építmény a tulajdonos előzetes hozzájárulásával helyezhető el. A hozzájárulás feltétele, hogy felek előzetesen megállapodjanak a felépítmény sorsáról, a bérleti szerződés megszűnése vagy felbontása esetén.

#### 40.§

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 versenyeztetési eljárás alól, ha már meglévő felépítmény található a telken. Ebben az esetben annak tulajdonosával kell a szerződést megkötni.

## XI. Fejezet Jogcím nélküli használat

### 41. §

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

(2) A jogcím nélküli használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére, a használat ellenértékeként, a korábban az ingatlanon fennálló bérleti jog, bérleti-, használati jogviszony alapján fizetendő bérleti díjjal azonos mértékű, ennek hiányában a 39. § (1) bekezdésben hivatkozott határozatban megállapított, egyéb esetben a piaci bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

(3) A jogcím nélküli használatból adódó vagyoni hátrány ellenértékeként a jogcím nélküli használó az elmaradt használati díjjal azonos összegű kártérítést köteles fizetni.

(4) Az ügy körülményeire tekintettel a Városgazdálkodási Bizottság a kártérítés megfizetésétől eltekinthet.

## XII. Fejezet

### Az ingatlanok elidegenítésének, vásárlásának és az önkormányzat általi ingatlanhasználat szabályai

### 42. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonát képező, forgalomképes ingatlanok elidegenítése versenyeztetéssel, kivételes esetben közvetlen értékesítéssel történhet természetes személy vagy átlátható szervezet részére.

(2) Mezőgazdasági ingatlan rekreációs célra történő elidegenítése versenyeztetés vagy közvetlen értékesítés útján történhet a 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerinti döntéshozó döntése alapján.

(3) Zártkörű versenyeztetési eljárás folytatható le a 19. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben.

(4) hatályon kívül helyezve

(5) Az önkormányzati vagyon ingyenes átruházásáról kizárólag a Közgyűlés dönthet minősített szavazattöbbséggel.

(6) Ha az ingatlanvagyon tulajdonjogáról az Önkormányzat vagy intézménye javára mondtak le, a tulajdonszerzési nyilatkozatra a 7. § (2) bekezdésben megfogalmazott értékhatárok szerinti döntéshozó jogosult.

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

(8) A második sikertelen versenyeztetési eljárás lefolytatása után az induló vételár tekintetében 10%-os mértékű csökkentés alkalmazható. A Nvt. és költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt meg nem haladó értékű ingatlan a versenyeztetési eljárás feltételiről szóló döntés alapján lefolytatott kettő eredménytelen eljárást követően közvetlenül is értékesíthető.

(9) A nem önkormányzati tulajdonban lévő terület használatára vonatkozó megállapodás megkötéséről 1 évet meg nem haladó időtartam esetén a Polgármester, 1-3 évet meg nem haladó időtartamra a Városgazdálkodási Bizottság, 3 évet meghaladó időtartam esetén a Közgyűlés dönt.

#### 43. §

43. § Ingatlanvásárlásról a 7. § (2) bekezdésében meghatározott értékhatárok, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok esetén a 7. § (5) bekezdésében meghatározott értékhatárok szerint meghatározott döntésre jogosult dönt.

#### 44. §

Ingatlanvásárlással és értékesítéssel ingatlanközvetítő is megbízható.

### XIII. Fejezet

Ingóságok elidegenítésének, megszerzésének valamint hasznosításának szabályai

#### 45. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingóságok elidegenítéséről, tulajdonjogának ellenérték fejében történő megszerzéséről a 7. § (6) bekezdésében megfogalmazott értékhatárok szerint a Polgármester, a Városgazdálkodási Bizottság, vagy a Közgyűlés jogosult dönteni.

(2) Az intézményi tulajdonban lévő ingóság értékesítéséből származó bevétel az Önkormányzat intézményének költségvetését illeti meg. Az 5 millió Ft egyedi forgalmi értékhatárt elérő ingóság értékesítéséből származó bevétel akkor illeti meg az intézmény költségvetését, ha a döntéshozó másként nem dönt.

(3) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingó vagyon hasznosítására természetes személlyel vagy átlátható szervezettel hasznosítási szerződés köthető az 7. § (6) bekezdésében meghatározott összeghatárok figyelembevételével.

(4) Amennyiben ingóság tulajdonjogáról az Önkormányzat javára ingyenesen mondtak le, a tulajdonszerzési nyilatkozatra a Polgármester jogosult.

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

#### XIV. Fejezet

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

#### 46. §

(1) Önálló gazdasági társaság alapításáról, már létrejött gazdasági társasági részesedés megvásárlásáról, vagy eladásáról az Nvt. előírásainak megfelelően a Városgazdálkodási Bizottság 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) az a) pontban meg nem határozott esetben a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tájékoztatása mellett a Városgazdálkodási Bizottság dönt,
- c) hatályon kívül helyezve

(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 7. § (2) bekezdésében meghatározott értékhatárok mellett az ott megnevezett döntéshozó jogosult. Ingatlanforgalmi szakvélemény készítése a 6. § (2) bekezdés a) és b) pontja előírásai szerint szükséges könyvvizsgáló bevonásával.

## 47. §

(1) A Közgyűlés a Ptk. alapján a tulajdonosi jogok gyakorlását a következőkben határozza meg.

(2) Az alábbiakban felsorolt ügyek az egyszemélyes gazdasági társaságok esetében a Közgyűlés hatáskörébe tartoznak. A többségi önkormányzati tulajdonban lévő többszemélyes gazdasági társaságok esetében a Közgyűlés döntése szükséges arról, hogy a társaság közgyűlésén az alábbi ügyekben Eger Megyei Város Önkormányzatának képviselője milyen javaslatokat tegyen, vagy milyen döntési alternatívákat támogasson:

1. gazdasági társaság alapítása,
2. alapító okirat elfogadása, alapító okirat módosítása,
3. társasági szerződés elfogadása, társasági szerződés módosítása
4. vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok könyvvizsgálók megválasztása,
5. vezető tisztségviselő visszahívása, megbízatásának meghosszabbítása valamint a munkáltatói jogok gyakorlása,
6. a felügyelő bizottság tagjai, valamint a könyvvizsgáló megbízatásának meghosszabbítása, visszahívása,
7. a vezető tisztségviselők díjazásának és prémiumfeladatainak meghatározása, a prémiumfeladatok teljesítésének értékelése, a könyvvizsgáló, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai díjazásának meghatározása,
8. vezető tisztségviselők, valamint a könyvvizsgáló ellen kártérítési igények érvényesítése,
9. számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést, előtársasági beszámoló elfogadása,
10. éves üzleti terv elfogadása, az éves üzleti terv I. negyedéves, féléves, valamint az I-III. negyedéves teljesítéséről készült beszámolók elfogadása
11. pótbefizetés elrendelése és visszatérítése,
12. osztalékfelvétel és osztalék fizetésének elhatározása,
13. üzletrész felosztásához való hozzájárulás, és az üzletrész bevonásának elrendelése,
14. elővásárlási jog gyakorlása a társaság által
15. elővásárlásra jogosult személy kijelölése, az üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása,
16. törzstőke emelés esetén a tagok elsőbbségi jogának kizárása,
17. törzstőke emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése,
18. törzstőke felemelésekor, vagy az elsőbbségi jog gyakorlása esetén a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása
19. törzstőke leszállításakor a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása,



20. olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, élettársával köt,
21. a társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása,
22. a társaság több évre szóló stratégiai tervének jóváhagyása,
23. azon társaságok esetében, ahol az Önkormányzat többségi befolyással rendelkezik a további gazdálkodó szervezet alapításához vagy megszüntetéséhez történő hozzájárulás,
24. azon társaságok esetében, ahol az Önkormányzat többségi befolyással rendelkezik más gazdálkodó szervezetben részesedés megszerzéséhez vagy átruházásához történő hozzájárulás.
25. egyszemélyes társaságok esetében a Ptk 3:109. § (4) bekezdésében meghatározottak alapján a társaság legfőbb szervének hatáskörébe tartozó ügyekben a Közgyűlés írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) A nettó 10 millió Ft-ot meghaladó 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 együtt értékesítésre vonatkozó 7. § (7) bekezdésének rendelkezései megfelelően irányadóak.

(7) A (2) bekezdés szerinti gazdasági társaságok az üzleti tervüket tárgyév január 31.-ig küldik meg a polgármester részére, és azt a Közgyűlés a tárgyévi önkormányzati költségvetés elfogadásával egyidejűleg tárgyalja.

#### 47/A. §

(1) Közvetett önkormányzati tulajdonban lévő társaságok esetében a Közgyűlés tesz javaslatot a tulajdonos gazdasági társaság legfőbb szervének az alábbi ügyekben:

1. vezető tisztségviselők, felügyelő bizottsági tagok megválasztása,
2. vezető tisztségviselő visszahívása, megbízatásának meghosszabbítása,
3. a felügyelő bizottság tagjai, megbízatásának meghosszabbítása, visszahívása.

Amennyiben a tulajdonos gazdasági társaság legfőbb szerve a javaslatot nem fogadja el, újabb javaslattételre a Közgyűlés jogosult.

(2) Közvetett önkormányzati tulajdonban lévő társaságok esetében a közvetlen tulajdonos gazdasági társaság döntését követően a közgyűlés jóváhagyása szükséges az alábbi kérdésekben:

1. számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést, előtársasági beszámoló elfogadása,
2. éves üzleti terv elfogadása a 47. § (7) bekezdés szerinti határidők megfelelő alkalmazásával.

(3) A közvetett önkormányzati tulajdonban lévő társaságok esetében az alábbi hatásköröket a tulajdonos gazdasági társaság gyakorolja.

1. alapító okirat elfogadása, alapító okirat módosítása,
2. társasági szerződés elfogadása, társasági szerződés módosítása
3. a vezető tisztségviselők díjazásának és prémiumfeladatainak meghatározása, a prémiumfeladatok teljesítésének értékelése, a könyvvizsgáló, valamint a felügyelő bizottság elnöke és tagjai díjazásának meghatározása,
4. vezető tisztségviselők, valamint a könyvvizsgáló ellen kártérítési igények érvényesítése,
5. a I. negyedéves, féléves, valamint az I-III. negyedéves teljesítéséről készült beszámolók elfogadása
6. osztalékkelőleg és osztalék fizetésének elhatározása,
7. üzletrész felosztásához való hozzájárulás, és az üzletrész bevonásának elrendelése,
8. elővásárlási jog gyakorlása a társaság által
9. elővásárlásra jogosult személy kijelölése, az üzletrész kívülálló személyre történő átruházásánál a beleegyezés megadása,
10. törzstőke emelés esetén a tagok elsőbbségi jogának kizárása,
11. törzstőke emelés során az elsőbbségi jog gyakorlására jogosultak kijelölése,
12. törzstőke leszállításakor a törzsbetétek arányától való eltérés megállapítása,

(4) Közvetett önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok esetében a tulajdonos gazdasági társaság köteles az éves üzleti terv I. negyedéves, féléves, valamint az I-III. negyedéves teljesítéséről tájékoztatni a Polgármestert.

(5) Közvetett önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságok legfőbb szerve az 1-2 bekezdésekben nem nevesített bármely további döntését a Közgyűlés elé felterjesztheti jóváhagyás céljából.

## 47/B §

(1) A közvetlen vagy közvetett kisebbségi önkormányzati tulajdonban lévő, többszemélyes gazdasági társaságok esetében a Közgyűlés tesz javaslatot a tulajdonos gazdasági társaság legfőbb szervének az alábbi ügyekben:

- társasági szerződés elfogadása, társasági szerződés módosítása

(2) Amennyiben a tulajdonos gazdasági társaság legfőbb szerve a javaslatot nem fogadja el, újabb javaslattételre a Közgyűlés jogosult.

(3) A Polgármester vagy az általa írásban megbízott gyakorolja a döntési hatásköröket az (1) bekezdésben nem szabályozott esetekben.

## XV. Fejezet

### A vagyongazdálkodás tervezése

#### 1. cím

#### A vagyongazdálkodás irányelvei

### 48. §

(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.

#### 2. cím

#### A finanszírozási műveletek szabályai

### 49. §

(1) Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala az Önkormányzat fizetési számláin lévő átmenetileg szabad pénzeszközeinek hasznosítását az adott évre vonatkozó önkormányzati költségvetési rendelet szabályozza.

(2) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben foglalt tranzakciókkal összefüggésben a számlavezetőn kívül más pénzintézetnél is számlát nyithat.

(3) Az Önkormányzat irányítása alá tartozó költségvetési szerv a fizetési számláján lévő szabad pénzeszközeit betétként kizárólag a számlavezető pénzintézetnél a fizetési számlához kapcsolódó alszámlán kötheti le.

(4) Az Önkormányzat irányítása alá tartozó költségvetési szerv értékpapírt nem vásárolhat.

(5) Az Önkormányzat a finanszírozási műveletek alakulását a költségvetés végrehajtásáról szóló féléves, I-III negyedéves tájékoztatóban és az éves beszámolóban bemutatja.

(6) A kötelezettségvállalási, utalványozási, pénzügyi ellenjegyzési vagy az e rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben az Önkormányzat költségvetéséről, végrehajtásának rendjéről szóló rendelkezései, valamint az Önkormányzat irányítása alá tartozó költségvetési szervek Polgármesteri Hivatal belső szabályzataiban foglaltak az irányadóak.

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

### 50. §

(1) A vagyonleltár az Önkormányzat tulajdonában a költségvetési év zárónapján meglévő vagyon kimutatása.

(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 a jogszabályi előírások szerint kerül kialakításra a zárszámadás mellékleteként.

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

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

(8) A intézményvezető felel:

- a) a vagyonyilvántartás folyamatos vezetéséért,
- b) az ingatlan kataszter és az ingatlanokról vezetett kataszteri napló folyamatos vezetéséért,
- c) a vagyonyilvántartásnak 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 intézményvezető köteles a vagyoneleltár folyamatos karbantartásáról gondoskodni.

#### 51. §

(1) Az ingatlan valós állapotában, értékében bekövetkezett változást, új ingatlan létrejöttét, vagy a vagyonban bekövetkezett csökkenést, az adott vagyontárgy kezelője, üzemeltetője, az Önkormányzat intézménye, a Polgármesteri Hivatal érintett szervezeti egységei, valamint az Önkormányzat megbízásából eljáró vagyongazdálkodó, vagy beruházó, a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül a változást dokumentáló okirat másolatának, valamint az okirat alapján kitöltött módosító adatlap csatolásával együtt köteles jelenteni az ingatlan kataszter vezetésével megbízott Vagyongazdálkodási Csoportnak és a Gazdasági Irodának.

(2) Az ingatlan kataszteren a változást annak bekövetkezésétől számított legfeljebb 30 napon belül kell a nyilvántartáson átvezetni.

### XVII. Fejezet

#### Záró rendelkezések

#### 52. §

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

(2) Hatályát veszti Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 6/20012. (II.24.) önkormányzati rendelete.

Dr. Kovács Luca  
jegyző

Habis László  
polgármester

1. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015 (X.30.) önkormányzati rendelethez

## A versenyeztetési eljárás szabályai

### I.

#### Nyilvános versenyeztetés

1. A versenyeztetési eljárás szabályzata (a továbbiakban Szabályzat) hatálya az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyak versenyeztetés útján történő értékesítésére és hasznosítására terjed ki. A Szabályzat hatálya továbbá kiterjed a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok versenyeztetés útján történő értékesítésére is abban az esetben, ha a csatlakozásról és annak feltételeiről a döntéshozó jóváhagyása alapján az eljáráshoz csatlakozni kívánó ingatlan-tulajdonossal az Önkormányzat a versenyeztetési felhívás megjelentetésének időpontjáig írásbeli megállapodást köt.
2. A nyilvános versenyeztetési 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 tehessenek ajánlatot.
4. A eljárás során a résztvevők számára teljes nyilvánosságot kell biztosítani. Minden ajánlattevőnek joga van az eljárás során rendelkezésre álló valamennyi információhoz hozzáférni a jelen Szabályzatban meghatározottak szerint annak érdekében, hogy lehetősége nyíljon a megalapozott ajánlattételre.
5. Indokolt esetben lehetőség van zártkörű eljárás lefolytatására. A versenyeztetési eljárás csak a törvényben és e rendeletben meghatározott esetekben mellőzhető.

Zártkörű versenyeztetés folytatható le, ha:

- a) a vagyontárgy, illetve az ellátandó feladat jellegéből adódóan a pályázati feltételeket csak bizonyos kör tudja teljesíteni
- b) kötelező vagy önként vállalt feladat ellátása azt szükségessé teszi.

#### Az eljárás kiírása

6. Az eljárásra nyilvános közzététellel kerülhet sor.
7. A eljárás egyfordulós. Eredménytelen eljárás esetén a Polgármester dönthet annak 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 tájékoztató táblán és Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján pedig rövidített formában hirdetmény útján kell közzé tenni.

9. A nyilvános felhívásnak tartalmaznia kell:

- 9.1. Az eljárás kiírójának nevét,
- 9.2. Az eljárás célját, tárgyának megnevezését,  
(az ingatlan rövid bemutatása, ingó vagyontárgy esetén annak rövid bemutatása)
- 9.3. értékesítés esetén a legalacsonyabb nettó és bruttó eladási ár megjelölése
- 9.4. bérbeadás esetén:
  - 9.4.1. az induló bérleti díj mértéke,
  - 9.4.2. a bérleti jogviszony időtartama,
  - 9.4.3. a helyiségben végezhető tevékenység
- 9.5. A pályázati dokumentáció rendelkezésre bocsátásának helye, ideje, ellenértéke.
- 9.6. Az eljárás időpontja, ajánlatok benyújtásának határideje.
- 9.7. Eredményhirdetés időpontja

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 ajánlattételhez 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 12%-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. az eljárás és az eredményhirdetés helye, időpontja,
- 10.7. pályázati biztosíték összege, befizetésének módja, határideje
- 10.8. licitlépcső meghatározása
- 10.9. az ajánlatok értékelési szempontjai
  - Az ajánlatok értékelési szempontja a következő lehet:
    - a) a legmagasabb összegű vételár, vagy bérleti díj, vagy
    - b) az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.
  - Ha az ajánlatkérő az összességében legelőnyösebb ajánlatot kívánja kiválasztani, köteles meghatározni az összességében legelőnyösebb ajánlat megítélésére szolgáló részszempontokat,
- 10.10. a vagyontárgy megtekintésének időpontja,

- 10.11. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni,
- 10.12. az Önkormányzat azon jogának fenntartása, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa,
- 10.13. arra vonatkozó utalás, hogy pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül,
- 10.14. meghirdetés módja,
- 10.15. eredményhirdetés időpontja
- 10.16. ajánlati kötöttség időtartama,
- 10.17. egyéb kikötések, feltételek.

11. A pályázati dokumentáció ingyenesen vagy térítés ellenében bocsátható az érdeklődők rendelkezésére. A térítési díj összegét a pályázati dokumentáció előállítási, sokszorosítási költségei, ideértve az ingatlanforgalmi értékbecslés díját is, továbbá a nyilvános felhívás meghirdetésének költségei alapján a kiírási feltételek meghatározásával egyidejűleg a Városgazdálkodási Bizottság hagyja jóvá. A dokumentációt írásos kérelemre, annak kézhezvételétől számított legkésőbb 3 munkanapon belül rendelkezésre kell bocsátani. A kérelemhez csatolni kell az ellenérték megfizetéséről szóló igazolást.

12. Az eljárást a kiíró képviseletében eljáró 3 munkatárs (továbbiakban: Munkacsoport) felügyeli és hirdeti ki az eljárás eredményét egyszerű szavazattöbbséggel.

13. A résztvevők meghívásáról és az eljárás lebonyolításáról a Polgármesteri Hivatal eljárást előkészítő szervezeti egysége vagy az eljárást előkészítő szervezet gondoskodik.

14. A kiíró képviseletében eljáró eljárásban részt vevő személy nem lehet az ajánlattevő 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. Az eljáráson való részvétel pályázati biztosíték megfizetéséhez kötött, amely biztosítékot a kiírásban meghatározott időpontig kell az ajánlattevőnek a kiírásban meghatározottak szerint teljesítenie. A pályázati biztosíték összege bérbeadás esetén háromhavi bérleti díjnak, értékesítés esetén a forgalmi érték 10 %-ának megfelelő összeg. Bérbeadás során a pályázati biztosíték összege nyertesség esetén óvadékként a kezelőnél marad.



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 az eljárás megkezdését követően 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.

### Az ajánlattétel szabályai

19. A pályázati biztosíték befizetése az induló nettó legalacsonyabb áron történő ajánlattételnek minősül.
20. Az eljárásban 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 az eljárást 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 eljárást megelőzően az Önkormányzattal szemben bármilyen jogcímen fennállt fizetési kötelezettségét nem vagy késedelmesen teljesítette.
- Vételárra vagy bérleti díjra történő ajánlattétel esetén
21. A személyes részvétellel történő eljárás során ajánlattevő az eljárás kezdetén az alábbi dokumentumokat köteles bemutatni az eljárás vezetőjének:
- 21.1. személyazonosság igazolására szolgáló dokumentum,
  - 21.2. egyéni vállalkozói igazolvány vagy a regisztrációról szóló igazolás, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány legalább egyszerű másolatban,
  - 21.3. ha az ajánlattevő nem személyesen vesz részt az eljárásban, akkor közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt képviseleti meghatalmazása,
  - 21.4. az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírt cégszerűen aláírt nyilatkozat.
22. Az eljárás 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. Az eljárásba ingatlanközvetítő is bevonható.

23. Az eljárás vezetője:

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

24. Amennyiben az értékelés szempontja az összességében legelőnyösebb ajánlat, abban az esetben 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. Ebben az esetben az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban, hivatalos cégszerű aláírással, az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen vagy meghatalmazott útján nyújthatják be.

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

- 25.1. a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- 25.2. az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- 25.3. a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- 25.4. az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- 25.5. az Nvt. 3. § (2) bekezdésében meghatározott esetekben az ott előírtakra vonatkozóan,
- 25.6. egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

26. Az eljárást kettő 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.

27. Az eljáráson a legmagasabb összegű vagy a legelőnyösebb ajánlatot tevő a nyertes. Amennyiben az ajánlattevők között egyező legmagasabb ajánlat alakulna ki, akkor köteles az eljárás vezetője ezeket az 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.

28. Amennyiben az értékelés szempontja a legmagasabb ajánlat, abban az esetben az eredmény kihirdetésére a helyszínen azonnal sor kerül. Amennyiben az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása szükséges az eredmény kihirdetése a pályázati

dokumentációban meghatározott időpontban történik. Az eljárásról jegyzőkönyvet kell felvenni.

29. Az eljárás eredménytelen, ha az értékelési szempontoknak megfelelő érvényes ajánlat nem érkezett.

#### A szerződés megkötése

30. 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 vételárát banki hitel igénybevételével kívánja kiegyenlíteni, lehetőség van az ingatlanra vonatkozó előszerződés megkötésére, amennyiben a kiírás 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.

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

32. Ha az értékesítendő dolgot elővásárlási jog, a hasznosítandó dolgot előbérleti jog terheli, a Ptk. és az Nvt. szabályainak megfelelően kell eljárni azzal, hogy a szerződéskötési határidő a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosulttal, vagy a bérleti ajánlatnak az előbérletre jogosulttal történő joghatályos közlésétől számított 30 nap elteltével kezdődik.

33. Ha a szerződés megkötésére a nyertes ajánlattevővel nem kerül sor, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti, az Önkormányzat elállási jogát gyakorolja. A szerződést az eljárás második helyezettjével lehet megkötni a 30. és 31. 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.

34. 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 eredménytelenség, vagy szerződéskötés megghiúsulása esetén

35. Amennyiben az eljárás eredménytelenül zárul, vagy a szerződéskötésre a 33. 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 eljárás a döntéshozó külön döntése nélkül. Az új eljáráson nem

vehet részt az az ajánlattevő, akinek érdekkörében felmerült okból a szerződéskötés meghiúsult.

36. A 35. ponttól eltérően nem lakás célú helyiség bérbeadására irányuló eredménytelen eljárás esetén, új eljárás kiírása nélkül, a kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett, köthető szerződés azzal a pályázóval, aki az eredménytelen eljárást követő 90 napon belül írásban nyilatkozik a kiírás feltételeinek elfogadásáról és szerződéskötési szándékáról, és egyidejűleg a pályázati biztosíték összegét befizeti. Ingatlan értékesítésére vonatkozó eredménytelen eljárás esetén, új eljárás kiírása nélkül, a kiírás feltételeivel egyező feltételek mellett a Polgármester jogosult költségvetési éven belül az eljárás tárgyát képező szerződés aláírására, amennyiben a jelentkező az eredménytelen eljárást követően írásban nyilatkozik a 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 30. – 34. pont rendelkezései megfelelően alkalmazandók.”

37. Az érintett ingatlan kezelője köteles havonta egy alkalommal a versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésre vagy bérbeadásra kiírt ingatlanokra vonatkozó eljárás lefolytatására.

## 2. melléklet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015 (X.30.) 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 versenyeztetési eljárás útján történő bérbeadásakor induló bérleti díj mértékét a nem lakás célú helyiségnek a piaci viszonyokat figyelembe vevő aktuális forgalmi értéke alapján a rendelet 20. §-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:

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

II. övezet: Tetemvár utca, Vécsey Sándor utca, Gárdonyi Géza utca, Bástya utca, Mekksey 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.

III. övezet: a II-es övezeten kívül eső Vécsey-völgy utca, Király utca Szépasszony-völgy utca határvonalától délre eső övezet.

IV. övezet: II-es övezeten kívül eső Vécsey-völgy utca, Király utca Szépasszonyvölgyutca határvonalától északra eső övezet.

3. Az induló éves bérleti díj megállapítása során a rendelet 20. § (1) bekezdése szerint a helyiség övezeti besorolásától függően a helyiség aktuális forgalmi értéke 12%-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 gazdaságivállalkozási 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. Kulturális, művészeti tevékenység

4.1.2.4. Utazási iroda

4.1.2.5. Galériák, minőségi antikvitás

4.1.2.6. női, férfi szabóság

4.1.2.7. legalább órás OKJ szakképesítéssel rendelkező órasmester

#### 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 köteles 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

4.3.6. Gyorsétterem

4.4. I. és II. körzetben a használtruha-kereskedés önkormányzati tulajdonú üzlethelységben nem folytatható.

5. A belvárosi rehabilitáció kivitelezési munkái során érintett önkormányzati tulajdonú, bérbe 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.

6. A belvárosi rehabilitáció kivitelezési munkái során érintett önkormányzati tulajdonú, kereskedelmi-vendéglátóipari tevékenység ellátása céljából bérelt üzlethelyiségek bérlője írásban előterjesztett kérelmére két hónap időtartamra 50 %-os mértékű bérleti díj kedvezményben részesülhet. Amennyiben a bérlő a bérleményben kereskedelmi szálláshely szolgáltatást is végez, az 50 %-os mértékű bérleti díj kedvezményt három hónap időtartamban veheti igénybe.

A bérbeadóhoz benyújtott bérleti díj kedvezményre vonatkozó kérelmeket a kivitelezési munkálatokért felelős Egri Városfejlesztési Kft. által alkalmazott műszaki ellenőr ellenjegyzéssel látja el, amellyel igazolja, hogy a bérlemény a munkaterület közvetlen környezetében található.