

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
rendelettervezete
egyes önkormányzati rendeletek módosításáról**

Tisztelt Közgyűlés!

I.

1./ Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 54/2014. (XII.19) önkormányzati rendelet 18. §-a sorolja fel a Hivatal szervezeti egységeit. Az Adó Iroda a jelenlegi szervezeti tagozódás szerint az alábbi csoportokból áll:

- aa) Adó Nyilvántartási és Kivetési Csoport,*
- ab) Ellenőrzési és Elemzési Csoport,*
- ac) Pénzügyi és Hátralékkezelési Csoport.*

Az Adó Iroda a hatáskörébe utalt feladatokat funkcionális szervezeti és irányítási rendszerben végzi. A funkcionális feladat elvégzésre a gyorsan változó környezet, a nagy tömegű, rövid határidejű és komplex önkormányzati adóigazgatási feladatok elvégzésének hatékony kezelése az ASP rendszere való átállás miatt van szükség. A feladatok hatékony, gyors elvégzése érdekében az irodákat a szervezeti egység vezetői irányítják, akik a szakirányú feladat és hatáskörükbe tartozó teendőket összehangolják, irányítják és ellenőrzik. Tehát nem szervezeti egységek, hanem a feladatok funkciója alapján történik az adóigazgatási ügyintézés. Ezek a tevékenységek:

- Adóigazgatási feladatok,
- Szálláshely szolgáltatási és üzemeltetési tevékenységgel összefüggő feladatok,
- Hagyatéki ügyintézéssel kapcsolatos feladatok.

Javaslom ezért a fenn felsorolt csoportok törlését.

2./ Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 54/2014 (XII.19) önkormányzati rendelet 19. §-a tartalmazza Általános ügyfélfogadási időtől eltérő ügyfélfogadási rendet, mely **pontosításra szorul az Adó Iroda vonatkozásában:**

„(2) Általános ügyfélfogadási időtől eltérő ügyfélfogadási rend:

Adóigazgatási és szálláshely üzemeltetési tevékenységgel összefüggő ügyekben

Hétfő, kedd, csütörtök 9.00-16.00 óráig

Szerda 9.00-17.00 óráig

Helye: Eger, Dobó István tér 2.

Hagyatéki ügyekben Hétfő 13.00-16.00 óráig

Szerda 8.00-12.00 óráig és 13.00-17.00 óráig

Péntek 8.00-12.00 óráig

Helye: Eger, Kossuth Lajos u. 28.”

A rendelet további technikai jellegű felülvizsgálata során módosításra kerülnek a rendelet 1.(1), 3.§ (2), 5.§ (6), 6.§ (3), 10.§ (8), 11. (1)-(2), és 12.§ (1) bekezdései.

II.

1./ Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 50. §-a tartalmazza mindazokat a döntéseket, amelyhez a Közgyűlés minősített szavazattöbbsége szükséges. Ugyanazon szakasz felhatalmazást ad arra, hogy szabályzatunkban olyan döntéseket határozzunk meg, mely az önkormányzat működése szempontjából kiemelkedő fontosságú. Javasoljuk, hogy Eger Megyei Jogú Város Alapokmánya 15. §-a egészüljön ki az alábbi (4) bekezdéssel:

„A Közgyűlés döntéseit egyszerű többséggel hozza. Minősített többség szükséges a Mötv. 42. § 1., 2., 5., 6., 7. pontjában foglaltakon túl a közvetett és közvetlen tulajdonban álló társaságok vezető tisztségviselői személyére tett javaslat elfogadásához.”

2./ A testületi anyagok kiküldésének rendjét és az anyagok kézbesítésének módját Eger Megyei Jogú Város Alapokmánya 8.§ (2) és 41. §. (4) bekezdése tartalmazza.

8. (2) „A meghívót a napirendek írásos anyagaival együtt az ülés előtt legalább a 6. nap 12 óráig a képviselők részére kézbesíteni kell. **Kézbesítésnek minősül a papír alapú kézbesítés, vagy az elektronikus levélben, vagy a digitális adathordozón továbbított közgyűlési anyag, vagy a közgyűlési anyaghoz elektronikus rendszeren történő hozzáférés biztosítása.**

„Az ülés napirend szerinti anyagát a közgyűlés napját megelőző 14. nap 16 óráig kell a tagoknak megküldeni. A bizottsági anyagot a képviselő tagok részére a Városházán erre rendszeresített postaládában kell elhelyezni, a bizottsági szakértő tagok részére postai úton kell kiküldeni. **Kézbesítésnek minősül a papír alapú kézbesítés, az elektronikus levélben, digitális adathordozón továbbított közgyűlési anyag, vagy a közgyűlési anyaghoz elektronikus rendszeren történő hozzáférés biztosítása.** A meghívóban szereplő napirendi pontokhoz kapcsolódó nem kézbesített előterjesztés utólagosan kerül kézbesítésre.

Ezeket a rendelkezéseket fontos módosítani, pontosítani azzal, hogy a kézbesítés rendelkezésre álló formái közül melyiket tekintjük hivatalosnak:

A képviselők a testületi anyagokat hivatalosan a napirend.eger.hu webes felületen keresztül érhetik el. A képviselők internet elérés hiányában kérhetik a testületi anyag papír vagy digitális adathordozón történő kézbesítését.

A bizottsági szakértő tagok részére a testületi anyagot választásuk szerint papír alapon, elektronikus levélben, vagy digitális adathordozón kell továbbítani.”

3./ Eger Megyei Jogú Város Alapokmányának felülvizsgálata a képviselőcsoportok vonatkozásában egyértelműsíti azt a szabályt, hogy ki, milyen formában és milyen feltételekkel jogosult képviselőcsoportot alakítani, mivel ez a szabályozás nem volt egyértelmű, az jogtechnikai felülvizsgálatra szorul. A kiegészítés az alábbi:

„Képviselőcsoport alakítására az önkormányzati képviselők általános választásán egyazon jelölő szervezet jelöltjeként indult és mandátumot szerzett képviselők jogosultak. A mandátumot szerzett képviselő csak egy képviselőcsoportnak lehet tagja.”

További módosítást jelent, hogy a képviselőcsoport alakításához szükséges létszám 3 főről 4-re növekedne, illetve a rendelet hatálybalépését követően rendeletalkotást kezdeményezhet, előterjesztést tehet és tájékoztatót nyújthat be a képviselőcsoport nevében a képviselőcsoport elnöke is. (17.§ (2))

Technikai jellegű módosítások a 21.§ (1) bekezdés e) pontja, és a 23.§ (2) szövegrészek.

III.

1. Használati díjak számításának egységesítése a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 22/2014. (V.23.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30) rendelet tekintetében

Tekintettel arra, hogy sok esetben előfordul, hogy az építkezések, kerítésépítések során önkormányzati tulajdonú ingatlan (közút, közterület, beépítetlen terület) kerül lekerítésre, beépítésre, Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Irodája megkezdi a felmérést azon beépített önkormányzati ingatlanok, ingatlanrészek tekintetében, melyeket jogcím nélkül használnak, és engedély nélkül lekerítenek.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015 (X.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) XI. fejezetének 41. §-a szabályozza a jogcím nélkül használt ingatlanokra vonatkozó elmaradt használati díjak mértékét és megfizetésének módját.

(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 használati díj mértéke 6 hónap elteltével a kétszeresére, 1 év elteltével háromszorosára emelkedik.*

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

A Vagyonrendelet tehát egyéb esetekben, - ide értve az ingatlantulajdonosok telekkiegészítéseit is - az ingatlanhasznosításra vonatkozó használati díjak megállapításáról szóló 497/2016 (XI.24.) közgyűlési határozatban foglalt piaci bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjakra hivatkozik, melyek a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 22/2014 (v.23.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében meghatározott övezeti besorolás alkalmazásával állapíthatók meg az alábbiak szerint:

I. Övezet: 400,- Ft + Áfa/m²/hó

II. Övezet: 600,- Ft + Áfa/m²/hó

III. Övezet: 150,- Ft + Áfa/m²/hó

IV. Övezet: 100,- Ft + Áfa/m²/hó

Jelenleg a **közterületek** telekkiegészítésként történő hasznosítása során elhelyezkedéstől függetlenül a belterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokra vonatkozó díjszabást alkalmazza az önkormányzat.

Terület nagysága (m ²)	Bérleti díj (Ft,-/m ² /év)
0-100	30
101-300	20
301	15

A fenti táblázatból is jól látszik, hogy a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokra vonatkozó díjszabás igen kedvező a közterületet esetleg rosszhiszeműen beépítő vagy elkerítő ingatlantulajdonosokra nézve. Ezért merült fel annak az igénye, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő belterületi ingatlanrészekre egy a piaci viszonyokat sokkal jobban tükröző sávós díjszabás vonatkozzon, mely az ingatlanhasznosításra vonatkozó használati díjak megállapításáról szóló 497/2016 (XI.24.) közgyűlési határozat módosításával, annak szerves részét képezné.

Így a belterületi önkormányzati ingatlanok (közterület, közút, beépítetlen terület) övezeti besorolása mellett helyet kapna a 200 m²-t meg nem haladó telekkiegészítésnek minősülő ingatlanhasznosítások külön sávós díjszabása az alábbiak szerint:

Terület nagysága (m ²)	Bérleti díj (Ft,-/m ² /hó)
0-100	55
101-200	65

A fenti rendelkezésekből következne, hogy az önkormányzati ingatlanok telekkiegészítésként történő használata 200 m² térmértékig részesülne kedvezőbb díjazásban, ezen határérték feletti telekkiegészítésekre a közgyűlési határozat övezeti besorolása vonatkozna.

Az előzőekben részletezett módosításokra azért van szükség, hogy a közterületekre illetve beépítetlen területekre jelenleg vonatkozó szabályozás egységesítésre kerüljön,

mivel az önkormányzati ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban szereplő megnevezése a használat értékét nem befolyásolja. Az önkormányzat belterületi ingatlanai telekkiegészítés esetén hasznosítási szempontból azonos megítélés alá esnének.

Az egységesítést szolgálja továbbá a kártérítés intézményének – a Vagyonrendeletre hasonló módon történő – beemelése is a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 22/2014 (V.23.) önkormányzati rendeletbe.

Tekintettel arra, hogy a Vagyonrendelet rendelkezik az elmaradt használati díjjal azonos összegű kártérítés megfizetésének kötelezettségéről, indokolt ezen szabályozás kiterjesztése a közterületek jogcím nélküli használatára is.

2. A bérleti díj mértékének meghatározása üres, vagy bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség esetén:

Az elkövetkező években nagyszámban járnak le a jellemzően belvárosi üzlethelyiségek bérleti jogviszonyai. A nemzeti vagyonról szóló törvény és vagyonrendeletünk alapján, az új licites eljárásokhoz új ingatlan értékbecslések elkészíttetése szükséges, melyekről általánosságban elmondható hogy az ingatlanok általános piaci értéke megemelkedett. A jelenlegi 6.67 éves elvart megtérülésen alapuló számítás az ingatlanérték 15%-os induló bérleti díjának megállapítását eredményezi, mely magasabb az átlagos statisztikai átlagtól, illetve az üzlethelyiségeink átlagos bérleti futamidejétől, így összességében elmondható, hogy a két tényezőn alapuló induló bérleti díjak jelentős emelkedésére lehet számítani. Fentiek, valamint független ingatlanszakértői vélemény alapján indokolt a 8.33 éves megtérülési elvárást alapul véve, az ingatlanérték 12%-os érték, mint induló bérleti díjat meghatározó mérték alkalmazása.

Pontosításra került továbbá a vagyonhasznosítási eljárásainkhoz szükséges értékbecslések megrendelésének rendje is.

3. Az üzlethelyiségekre vonatkozó lejáró bérleti jog és jogviszony folytatásának esetén a bérleti díj meghatározása:

Az elmúlt időszakban végbement ingatlanpiaci fellendülés, a vételárak és bérleti díjak változása miatt sor került a rendeleti szabályozás felülvizsgálatára.

Jelenleg hatályos rendelkezés szerint a helyiségbérlet versenyeztetési eljárás nélküli folytatásának esetén a legutoljára fizetett bérleti díjat határozta meg a rendelet az új bérleti jogviszonyban fizetendő bérleti díjként. Ez a díj azonban már nem felel meg a piaci viszonyoknak, így a módosítási javaslat szerint a rendeleti szabályozás azt az eljárást követné a bérleti díj meghatározása során, mint az üresen álló üzlethelyiségek esetében, tehát a bérleti díjat az aktuális piaci forgalmi értékből kell kiszámítani, így lépést tartva a piaci viszonyok változásával. A versenyeztetési eljárás nélküli szerződéskötés feltétele a továbbiakban is háromhavi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetése.

4. Versenyeztetési eljárás során történő ingatlanértékesítés esetén a vételár csökkentésének lehetősége

A Rendelet jelenleg is biztosítja bérbeadás esetén annak lehetőségét, hogy két eredménytelen eljárás esetén az induló éves bérleti díj 20 %-al csökkenthető. A tapasztalatok alapján az ingatlanok értékesítésének esetére is szükséges ennek a lehetőségnek a biztosítása. Tekintettel arra, hogy ez az eljárás feltételeinek módosítását jelenti, a csökkentésről minden esetben a feltételek meghatározására jogosult döntéshozó döntése szükséges.

5. Törzsvagyonból kivonás

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az egeri 1755/9 hrsz-ú, 805 m² alapterületű, „kivett út” megnevezésű ingatlan.

Kérelem érkezett az önkormányzathoz a fenti ingatlan 26 m² nagyságú terület részének cseréjére vonatkozóan. A kérelmező a tulajdonában lévő 1755/3 hrsz-ú ingatlan 20 m² nagyságú terület részét kívánja felkínálni az önkormányzat részére. Az értékesítést követő telekalakítás a szabályozási terv által szabályozott útszakaszok kialakítását is szolgálja, mindamelllett, hogy a 1755/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a Donát utcával való közútkapcsolata a teljes telekszélességben kialakítható.

Az ingatlancserét a Városgazdálkodási Bizottság 158/2018. (XI.21.) döntésében jóváhagyta. Tekintettel arra, hogy az érintett önkormányzati ingatlanrész a törzsvagyon részét képezi, szükséges annak törzsvagyon köréből történő kivonása. Az ehhez, valamint az ezt követő telekalakítási eljárás lefolytatásához szükséges változási vázrajz a kérelmező költségén elkészült. Kérem a tisztelt közgyűlést, hogy a rendelet tervezet elfogadásával járuljon hozzá a 1755/9 hrsz-ú ingatlan 26 m² területű részének törzsvagyon köréből történő kivonásához.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendeletek módosításait és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Eger, 2018. december 06.

Habis László s. k
Eger MJV Polgármestere

Dr. Kovács Luca s.k
Eger MJV Jegyzője

Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 497/2016 (XI. 24.) közgyűlési határozatot az alábbiak szerint módosítja:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) rendelete X. Fejezetében szabályozott ingatlanhasznosítás esetére az ingatlan használata után fizetendő díjakat a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 22/2014. (V.23.) rendelete 1. mellékletében meghatározott övezeti besorolás alkalmazásával az alábbiak szerint állapítja meg:

I. Övezet: 400 Ft + Áfa /m²/hó
II. Övezet: 600 Ft + Áfa /m²/hó
III. Övezet: 150 Ft + Áfa /m²/hó
IV. Övezet: 100 Ft + Áfa/m²/hó

A Szépasszonyvölgyben a pince előkertek bérbeadása legalább 6 hónapos időtartamra történhet.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése övezeti besorolástól függetlenül a 200 m²-t meg nem haladó önkormányzati belterületi ingatlanrész telekkiegészítés céljából történő hasznosítására az alábbi sávós díjszabást állapítja meg:

Terület nagysága (m ²)	Bérleti díj (Ft,-/m ² /hó)
0-100	55
101-200	65

Felelős: Dr. Kovács Luca Jegyző megbízásából:
Dr. Bánhidly Péter Jogi és Hatósági Iroda vezetője
Szűcs Tamás Vagyongazdálkodási Irodavezető

Határidő: 2018. december 31.

