

**Felcsút Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
6/2012. (II. 27.)
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról,
a vagyongazdálkodás szabályairól, valamint a nem lakáscélú helyiségek
bérletéről**

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő- testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet tárgyi hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Felcsút Községi Önkormányzata tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő ingatlanokkal, ingó vagyonnal, valamint vagyoni értékű jogokkal (továbbiakban: önkormányzati vagyon) való gazdálkodásra terjed ki.
- (2) E rendelet hatálya a Körjegyzőség Hivatala és az Önkormányzat által alapított költségvetési szervek (a továbbiakban: intézmény) költségvetési gazdálkodási rendjét nem érinti.

2. Az önkormányzati vagyon

2. §

- (1) Az önkormányzati vagyon elemeinek a meghatározásáról a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 5.§-a rendelkezik.
- (2) A forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyoni elemek felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

3. §

A forgalomképtelen, illetve a korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak üzemeltetéséről, állagának megóvásáról a Képviselő- testület a Körjegyzőség Hivatala, intézményei, társulásai és gazdasági társaságai, valamint üzemeltetési, közszolgáltatási, illetve koncessziós szerződések útján gondoskodik.

3. A tulajdonosi jogok gyakorlása

4. §

- (1) A tulajdonosi jogokat az e rendeletben foglaltak szerint a Képviselő- testület gyakorolja.
- (2) A vagyongazdálkodási és vagyonhasznosítási ügyekben az Önkormányzat a jognyilatkozatait a Polgármester útján teszi meg.

- (3) A közvetlen önkormányzati tulajdonrészrel működő gazdasági társaságokban a tulajdonosi képviseletet a Polgármester vagy az általa megbízott személy (a továbbiakban: Polgármester) látja el az alábbiak szerint:
- a) a gazdasági társaságokról szóló törvényben meghatározott, a szavazatok legalább 3/4-es többségét igénylő kérdésekben, valamint a gazdasági társaság vezető tisztségviselőivel és a felügyelő bizottság tagjaival kapcsolatos személyi kérdésekben (megbízás és visszahívás) a Polgármester a Képviselő- testület vonatkozó határozata szerint dönt,
 - b) az egyéb tulajdonosi döntéseket szabadon hozza meg az önkormányzati célokkal összhangban.

4. Forgalmképtelen törzsvagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

5. §

- (1) A forgalmképtelen vagyontárgy megszerzése a Képviselő- testület hatáskörébe tartozik.
- (2) A forgalmképtelen vagyon tulajdonjogot nem érintő hasznosításáról a Képviselő- testület dönt.
- (3) Intézmény használatában levő forgalmképtelen vagyontárgy tulajdonjogot nem érintő hasznosítása – amennyiben a vagyontárgyak hasznosítására irányuló szerződések időtartama az egy évet és összege az 1 millió forintot nem haladja meg – az intézmény vezetőjének hatáskörébe tartozik.
- (4) Amennyiben a hasznosítás időtartama az egy évet és összege az 1 millió forintot meghaladja, úgy a szerződés érvényességi feltétele a Képviselő- testület előzetes jóváhagyó döntése.

5. A korlátozottan forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jog gyakorlása

6. §

- (1) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyont elidegeníteni, használati jogát átruházni, gazdasági társaságba, vagy alapítványba bevinni, vagy egyéb módon hasznosítani kizárólag a Képviselő- testület döntésével lehet.
- (2) Intézményi kezelésben, használatban levő korlátozottan forgalomképes vagyontárgy tulajdonjogot nem érintő hasznosítása az intézmény vezetőjének hatáskörébe tartozik. Amennyiben a hasznosítás időtartama az egy évet meghaladja, úgy a szerződés érvényességi feltétele a Képviselő- testület előzetes jóváhagyó döntése.

6. Az üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

7. §

- (1) Üzleti vagyontárgy elidegenítéséről és egyéb úton történő hasznosításáról a Képviselő- testület dönt.
- (2) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a vagyontárgy forgalmi értékétől függetlenül a Képviselő- testület dönt.

(3) Az Önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlása útján megszerzett

- a) lakás célú ingatlanokat a jelen rendelet szabályai szerint értékesíti, vagy önkormányzati bérlakás céljára hasznosítja,
- b) a kereskedelmi és ipari hasznosítású ingatlanokat értékesítés, vagy bérbeadás útján hasznosítja,
- c) a termőföldeket a mindenkor hatályos szabályozási terv szerinti területfejlesztési cél megvalósítása érdekében értékesíti, vagy haszonbérlet útján hasznosítja.

8. §

- (1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok szolgalmi- és vezetékjoggal, valamint használati joggal való megterheléséről, valamint az ezzel összefüggő tulajdonosi hozzájárulás megadásáról az ingatlan forgalomképességére tekintet nélkül a Képviselő- testület dönt.
- (2) Kivételesen ellenszolgáltatás nélkül lehet szolgalmi- és vezetékjogot alapítani olyan közművezeték lefektetése céljából, amelynek során a szolgáltató kötelező önkormányzati feladatot valósít meg, továbbá a közművek csatlakozó vezetékének kialakítására (egyedi bekötések).
- (3) A vagyoni értékű jogokról történő lemondásra, illetve a velük való rendelkezésre az (1) bekezdésben foglaltak az irányadók.

9. §

A pályázati eljárás eredménytelensége esetén az üzleti vagyonelemek legfeljebb 6 havi átmeneti hasznosításáról a Polgármester dönt. Az ideiglenes hasznosítás időtartama a hasznosításra kiírt pályázat eredménytelensége után egy alkalommal, legfeljebb további 6 hónappal meghosszabbítható.

7. A tulajdonosi jogok gyakorlásával összefüggő egyes feladatok

10. §

- (1) A Képviselő- testület az egyes feladatokat a Körjegyzőség Hivatala útján látja el, illetve erre gazdasági társaságot alapíthat vagy természetes, illetve jogi személyekkel, továbbá ezek jogi személyiséggel nem rendelkező társaságaival megállapodhat.
- (2) A Képviselő- testület az Önkormányzat tulajdonát képező korlátozottan forgalomképes és üzleti vagyonelemekre – önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódóan – vagyonkezelői jogot létesíthet.
- (3) A vagyonkezelésbe adást megelőzően meg kell határozni azt az önkormányzati feladatot, feladatkört, amelynek ellátása vagyonkezelésbe adás útján hatékonyabban látható el.
- (4) A vagyonkezelői jog ellenérték fejében történő megszerzése nyilvános pályáztatás útján történhet, azzal, hogy a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az Önkormányzattól átvállalt közfeladat ellátására vonatkozó jogszabályi előírások

szerint a pályázó személyi és szakmai felkészültségével kapcsolatos elvárásokat, az ellátás biztonságát szavatoló biztosítékokat.

- (5) A vagyongazdálkodó a vagyont érintő beruházást, fejlesztést megelőzően köteles beszerezni az Önkormányzat írásos hozzájárulását is.
- (6) A kezelésbe adott vagyon esetében az önkormányzati vagyonyilvántartásban fel kell tüntetni ennek tényét, a vagyongazdálkodó éves beszámolója alapján az átadott tárgyi eszközök értékében és a feladatmutatókban bekövetkezett változásokat át kell vezetni. A vagyongazdálkodó éves beszámoltatása során értékelni kell a feladatellátás szerződés szerinti teljesítését és a vagyongazdálkodási szerződésben előírt feltételek érvényesülését. A beszámolót a Képviselő-testület fogadja el.
- (7) Az Önkormányzat a vagyongazdálkodásba adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a közfeladat ellátását évente ellenőrzi.

8. Az önkormányzati vagyongazdálkodó szervek jogállása

11. §

- (1) Az önkormányzati vagyongazdálkodó szervek gazdasági társaságok, intézmények, és a Körjegyzőség Hivatala, valamint azok a szervezetek, akikkel az Önkormányzat közszolgáltatási, vagy egyéb vagyongazdálkodási tevékenységet magában foglaló szerződést kötött.
- (2) Az önkormányzati vagyongazdálkodó szerv a kezelésében, használatában lévő önkormányzati vagyonnal - az Önkormányzat kötelező feladatainak sérelme nélkül - a törvények és e rendelet keretei között gazdálkodik.
- (3) Az önkormányzati vagyon megóvása, üzemképességének biztosítása, értékállandóságának megőrzése minden önkormányzati vagyongazdálkodó szerv számára kötelező.

Az önkormányzati vagyon forgalmi értékének meghatározása

12. §

- (1) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.
- (2) A forgalmi érték megállapításának módja:
 - a) ingatlanok esetében az 500.000,- forint értékhatárt meghaladó jogügyletek esetében a független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték a döntést megelőző 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
 - b) ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy paramétereiben a hozzá legközelebb álló, kereskedelemben kapható dolog ára,
 - c) a tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az aktuális tőzsdei ár,
 - d) a tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár,
 - e) egyéb társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján.

(3) E rendelet alkalmazásában a forgalmi érték ÁFA nélkül értendő.

9. Önkormányzati vagyon kedvezményes átruházása

13. §

- (1) Az önkormányzati vagyon használatát – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – kedvezményesen átruházni az alábbi célra lehet:
- a) meghatározott céllal más saját fenntartású költségvetési szervnek,
 - b) kötelezettségvállalással közérdekű célra,
 - c) az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 9. § (3) bekezdése b) pontjában meghatározott közcélú adományként egyházak és közhasznú és kiemelkedően közhasznú szervezetek részére,
 - d) egyesületek számára az egyesületi cél megvalósításának elősegítésére,
 - e) önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében termelő vagy szolgáltató tevékenységet folytató gazdasági társaságok és egyéni vállalkozók részére termelő és munkahelyteremtő létesítmények megépítése céljára,
 - f) lakóterületi fejlesztési célok megvalósításának elősegítése érdekében helyi közút kialakítása céljára,
 - g) a helyi közszolgáltatások ellátására önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság számára,
 - h) közhasznú szervezetek számára,
 - i) állami vagy önkormányzati, közigazgatási vagy közszolgáltatási feladat ellátásához,
 - j) a község közigazgatási területén 40 év alatti, felsőfokú végzettséggel rendelkező szakemberek letelepedése vagy helyben tartása céljára,
 - k) vezeték szolgalmi jogot többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság részére.
- (2) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának vagy használatának kedvezményes átruházásáról, annak forgalmi értékétől függetlenül a Képviselő- testület dönt.
- (3) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának vagy használatának kedvezményes átruházása nem lehet ellentétes a magasabb rendű jogszabályok előírásaival, a gazdasági versenyt nem torzíthatja, vagy annak torzításával nem fenyegethet, az Európai Unió tagállamai közötti kereskedelmet nem befolyásolhatja.

Az önkormányzati fenntartású intézmények használatába adott vagyon

14. §

- (1) Az intézmények részére a Képviselő- testület a működéséhez szükséges vagyon használati jogát a feladat ellátásához szükséges mértékben biztosítja.
- (2) Az intézmények a használati jogukat a tulajdonostól elvárható gondossággal jogosultak és kötelesek gyakorolni. Kötelesek a használatukban lévő vagyon számviteli előírások szerinti nyilvántartására és adatszolgáltatásra.
- (3) Az intézményektől a vagyoni eszközök hasznosításának jogát a Képviselő- testület bármikor megvonhatja.

15. §

- (1) Az intézmények a használatukban lévő vagyon hasznosításával az alapfeladat színvonalának javítása és saját bevételeinek növelése érdekében az alapító okiratba foglalt módon vállalkozói tevékenységet folytathatnak.
- (2) A vállalkozás eredményességéért és jogszerűségéért az Önkormányzat intézményének vezetője felel.
- (3) A vállalkozás eredményének legfeljebb 10%-át személyi ösztönzésre, a fennmaradó részt pedig az intézmény működési feltételeinek javítására kell felhasználni.
- (4) A személyi ösztönzés rendjét az intézmények belső szabályzatukban kötelesek rögzíteni.

10. Egyes jogügyletekre vonatkozó szabályok

16. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyes vagyontárgyak hasznosítására, üzemeltetésére a Képviselő- testület a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvényben és más jogszabályok által meghatározott körben koncessziós pályázatot írhat ki. A pályázatot a Képviselő- testület bírálja el.

17. §

- (1) Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat tételére a 18.§ (1) bekezdésének szabályait kell alkalmazni.
- (2) Az intézményi konyhához kapcsolódó beruházások, a főzőkonyha átalakítása tekintetében a tulajdonosi hozzájárulás megadása tárgyában értékhatárra tekintet nélkül a Polgármester dönt.

18. §

- (1) A mezőgazdasági célra alkalmas ingatlan haszonbérbe adás útján is hasznosítható.
- (2) A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama 10 év lehet. A szerződés időbeli hatályának meghatározásánál a szabályozási terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A haszonbérlő a bérelt föld művelési ágát nem változtathatja meg, és csak ideiglenes jellegű gazdasági épületet létesíthet az építésre vonatkozó jogszabályok szerint, melyet a haszonbérlet megszűnésekor kártalanítási igény nélkül köteles elbontani.
- (4) A megkötött szerződésről nyilvántartást kell vezetni, amelynek felfektetéséről, folyamatos vezetéséről a Körjegyzőség Hivatala gondoskodik. A haszonbérleti díj mértékét képviselő- testületi határozat állapítja meg.

19. §

- (1) A vagyontárgyak elidegenítése során a vételárat elsősorban a szerződés aláírásával egyidejűleg pénzben kell megfizetni. Amennyiben a vételár vagy annak egy része megfizetése nem a szerződéskötéssel egyidejűleg, hanem később történik, úgy a tulajdonjogot a vételár teljes kiegyenlítéséig fenn kell tartani, egyidejűleg elállási jogot kikötni arra az esetre, ha a vételár megfizetésére határidőben nem kerül sor.
- (2) Részletfizetést vagy fizetési haladékot kizárólag a Képviselő- testület adhat.
- (3) A vagyontárgyak elidegenítésénél, illetve hasznosításánál pénzen kívüli ellenérték csak a Képviselő- testület jóváhagyásával fogadható el.

11. Eljárási szabályok

20. §

- (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése vagy hasznosítása kérelemre vagy hivatalból indulhat.
- (2) Az önkormányzati vagyont – értékétől függetlenül - értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni nyilvános pályázati eljárás keretében, a legkedvezőbb ajánlatot tevő részére lehet. A pályázati kiírás feltételeit a Képviselő- testület határozza meg.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú vagyon értékesítését megelőzően célszerűségi és pénzügyi- gazdaságossági vizsgálatot kell tartani, amelynek elvégzéséről a Körjegyzőség Hivatala gondoskodik.

12. A pályázati rendszer

21. §

- (1) A Képviselő- testület a vagyon hasznosítására két vagy többfordulós pályázatot is kiírhat. A kiíró a pályázat első fordulójában a résztvevők pénzügyi-gazdasági, illetve műszaki, szakmai alkalmasságát méri fel. A kiíró az első forduló objektív alkalmassági mutatói alapján meghatározza a második fordulóban résztvevő ajánlattevők körét. A második fordulóban zárt körben, részletes ajánlattételre kerül sor.
- (2) Ingatlan bérbeadására és értékesítésére kiírt pályázat kétszeri eredménytelensége esetén - ugyanazon éven belül - az ingatlan ajánlatkérési felhívás keretében is hasznosítható vagy értékesíthető, melyre az ajánlott vételár, vagy bérleti díj, a gyakorolni kívánt tevékenységi kör és bérleti időszak (legfeljebb 5 év) megjelölésével lehet ajánlatot benyújtani.

A pályázat kiírása

22. §

- (1) Az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó pályázati kiírás tartalmáról a Képviselő- testület dönt.

- (2) A pályázat meghirdetése minden esetben az Önkormányzat honlapján és a helyi televízió képújságjában, indokolt esetben helyi vagy megyei lapban történő megjelentetéssel történik.
- (3) Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati felhívásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontok között legalább 8 nap legyen.
- (4) A kiíró a pályázati felhívás visszavonását az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig teheti meg. A felhívás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni, ebben az esetben a pályázati csomag díja visszajár.

23. §

- (1) A pályázati kiírás tartalmazza különösen:
 - a) az ellenszolgáltatás mértékét,
 - b) az ingatlan címét, helyrajzi számát, alapterületének nagyságát, műszaki jellemzőit, tulajdonosi jogosultságot, esetenként az ajánlott funkciót, tevékenységi, illetve üzletkört,
 - c) bérleti díj esetén a várható inflációs ráta érvényesíthetőségét,
 - d) a bérleti, a használati jog időtartamát,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának helyét és idejét,
 - f) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
 - g) pályázati csomag díjazás ellenében történő átvétel lehetőségét (esetenként),
 - h) az elbírálás szempontjait,
 - i) a hiánypótlás lehetőségének biztosítását, vagy kizárását;
 - j) az indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítás jogának fenntartását;
 - k) egyéb kikötéseket, feltételeket.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit – az a) pont kivételével – értelemszerűen az ajánlatkérésre is alkalmazni kell.

13. A pályázati ajánlat

24. §

- (1) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő nyilatkozatát a pályázati felhívás feltételeinek elfogadásáról.
- (2) A pályázathoz mellékelni kell – ha a kiíró előírta – a tevékenység végzésére feljogosító engedély hiteles másolatát is, amennyiben a tevékenység jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött, valamint mindazon nyilatkozatokat, igazolásokat, amelyeket a kiíró a pályázati kiírásban meghatározott.
- (3) Az ajánlattevő az ajánlat egyes elemeinek nyilvánosságra hozatalát megtilthatja, kivéve a nevét és az általa felajánlott ellenszolgáltatást és azon adatokat, amelyek bírálati szempontok lehetnek.
- (4) Az ajánlatot zárt borítékban kell benyújtani és fel kell tüntetni rajta az adott pályázatra utaló jelzést.
- (5) Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig, amennyiben a döntést testület hozza, a testület soron következő ülésétől számított 30 napig kötve marad, kivéve, ha a kiíró ezt megelőzően valamelyik más ajánlattevővel szerződést köt, vagy közli, hogy egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.

25. §

- (1) A beérkezett zárt pályázatok egyidejű felbontását kell biztosítani a Körjegyző és az általa kijelölt, legalább 2 fő köztisztviselő jelenlétében.
- (2) A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

14. A pályázatok értékelése

26. §

- (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére és ajánlattételi felhívás keretében történő egyéb hasznosításra vonatkozó pályázatok értékelését a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke és tagjai végzik.
- (2) A Bizottság ülésén tanácskozási joggal részt vesz: a Körjegyző és az Aljegyző.
- (3) Az értékelés időpontjáról a Bizottság tagjait legkésőbb 5 nappal előbb, az anyag egyidejű megküldésével értesíteni kell.
- (4) A Bizottság egyszerű szótöbbséggel határoz.
- (5) Az ajánlatok értékeléséről azok felbontását követő 15 napon belül a Polgármester számára jegyzőkönyv készül. A Bizottság véleményét figyelembe véve a pályázat elbírálásáról a Képviselő-testület 15 napon belül dönt.
- (6) A Bizottság az értékelés során megállapítja a beérkezett pályázat érvényességét vagy érvénytelenségét, javaslatot tesz a Képviselő-testület számára a pályázat nyertesének kihirdetésére.

15. A szerződéskötés

27. §

- (1) A pályázat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 8 napon belül írásban értesíteni kell. A bírálat eredményének kézhezvételét követő 30 napon belül a nyertes pályázóval (elő)szerződést kell kötni.
- (2) Az ingatlan értékesítése során – a bérlakások eladása kivételével – a forgalmi értékbecslés és a szerződésszerkesztés költségei a vevőt terhelik.
- (3) Amennyiben a szerződés az (1) bekezdésben rögzített határidőn belül nem jött létre, úgy a határidő lejártát követően új eljárás lefolytatása szükséges.

16. Lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételei

28. §

Nem idegeníthető el a lakás vagy helyiség, ha az

- a) olyan épületben van, amelyet a mindenkor hatályos szabályozási terv bontásra kijelölt,
- b) szolgálati lakás,
- c) életvédelmi célokat szolgál,
- d) értékesítésre ki nem jelölt lakóépületben található,

e) a Körjegyzőség Hivatala épületében található.

17. A helyiség bérbeadásának szabályai

29. §

- (1) A bérbeadó üres nem lakás céljára szolgáló helyiséget – az Önkormányzat jelen rendeletében szabályozott – pályázati eljárás lefolytatása keretében legfeljebb 5 éves határozott időtartamra adhat bérbe a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel.
- (2) Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony időtartama alatt bérlő írásban, a helyiség felújítását a Képviselő- testület előzetes írásos hozzájárulása alapján vállalja, oly módon, hogy az általa tervezett beruházás nettó értéke
 - a.) a 3 éves bérleti díj összegét eléri, de az 5 éves bérleti díj összegét nem haladja meg és értéknövekedés címén történő visszaköveteléstől eltekint és bérleti díjba történő beszámításra nem tart igényt, úgy a szerződés időtartama a szerződéskötéstől számított legfeljebb 10 év,
 - b.) az 5 éves bérleti díj mértékét meghaladja, és értéknövekedés címén történő visszaköveteléstől eltekint és bérleti díjba történő beszámításra nem tart igényt, úgy a szerződés időtartama szerződéskötéstől számítottan legfeljebb 15 év.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő az általa tervezett beruházást a bérleti jogviszony létrejöttét követő 5 év alatt köteles megvalósítani.
- (4) A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

18. A bérleti díj

30. §

- (1) A bérleti díj mértékében a felek - a pályázati eljárás szabályai szerint – szabadon állapodnak meg. A bérleti díjat a bérlő a bérbeadó kibocsátott számlája alapján, az abban feltüntetett fizetési határidőben, havonta, előre köteles megfizetni.
- (2) A bérleti díj legkisebb pályázati mértékét a Képviselő- testület határozatban állapítja meg.
- (3) A bérleti szerződést írásban kell megkötni. A bérlemény birtokba vételét meg kell előznie a bérlő általi közműszerződések megkötésének.
- (4) A bérleti szerződésben szerepeltetni kell, hogy a bérbeadó a bérleti díjat minden év január hó 1. napjától egyoldalúan megemeli legfeljebb a KSH által közzétett előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével.
- (5) A bérleti díj késedelmes fizetése esetén bérbeadó késedelmi kamatot számít fel. Amennyiben bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a bérleti díjat, úgy bérbeadó a bérleti szerződést felmondja.
- (6) A Képviselő- testület a sportcélra hasznosított bérlemények bérleti díját a bérlő kérelmére, a község sportéletének fellendítése, az egészséges életmód gyakorlásának elősegítése érdekében, a hatályos jogszabályok szerinti általános forgalmi adónak a bérlő általi megfizetésének kötelezettsége mellett, mérsékelheti vagy elengedheti.

19. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

31. §

- (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

32. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség burkolatának felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő-) tető, biztonsági berendezések és reklámok karbantartásáról,
 - c) a helyiségben folytatott tevékenységhez tartozó felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
 - d) az épület (helyiség) olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - e) az épület (helyiség), továbbá a közös használatra szolgáló helyiség és területek tisztán tartásáról és megvilágításáról, olyan általa termelt szemét elszállításáról, amely az ő tevékenységével függ össze.
- (2) A bérlő köteles a helyiségre vagyon és felelősségbiztosítást kötni, és annak folyamatos fenntartását a bérbeadó felé igazolni.
- (3) A bérbeadó az (1) bekezdés a) – d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (4) A bérlő által a helyiségeknek közcélú villamos-, víz-, csatorna és gáz ellátási vezetékhalózathoz való bekötésének, közműhálózat szabványosításának, romos helyiség helyreállításának, a helyiség alapterülete építés útján való növelésének költségei a bérleti díjba 100%-ban beszámíthatók előzetes képviselő- testületi döntés alapján.

20. Bérleti jogviszony megszűnése

33. §

- (1) A bérleti jogviszony megszűnik:
 - a) felmondással,
 - b) ha a jogi személy bérlő, jogutód nélkül megszűnik,
 - c) ha a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges engedély érvénye megszűnik,
 - d) a természetes személy bérlő halálával,
 - e) a helyiség megsemmisülésével,
 - f) a határozott idő elteltével,
 - g) lemondással.
- (2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérbeadónak átadni.

- (3) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor csak az általa a bérleti jogviszony tartama alatt érvényesített és a bérbeadó által elismert költségek meg nem térült részére tarthat igényt.
- (4) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

21. A bérleti jogviszony szünetelése

34. §

- (1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhat a bérleti jogviszony szünetelésében, ha a bérlő a helyiséget azért kénytelen kiüríteni, mert annak állapota az állékonyságot, az élet- vagy közbiztonságot veszélyezteti, illetve annak felújítása, helyreállítása vagy bővítése csak a helyiség kiürítése esetén végezhető el vagy a bérleményt a feleken kívülálló okból nem tudta birtokba venni. A szünetelés időtartama a bérleti jogviszony időtartamába nem számít be.
- (2) A bérlő a tevékenység folytatásához szükséges helyiségről – a bérleti jogviszony szünetelésének tartamára – maga köteles gondoskodni és viselni a költözködéssel kapcsolatos költségeket.

22. A bérleti jogviszony folytatása

35. §

- (1) Az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén csak az egyéni vállalkozásról szóló törvényben meghatározott személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni.
- (2) A vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén csak a
 - a) bérlő házastársa,
 - b) gyermeke (örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermeke) jogosult a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használja mint a bérlő.

23. Használati díj fizetési kötelezettség

36. §

- (1) Jogcím nélküli használat, továbbá jogellenes albérletbe adás esetén – a használat ellenértékeként – az egyébként fizetendő bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat kell fizetni.
- (2) Jogcím nélküli a használat különösen, ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnt és a helyiséget határidőre nem ürítette ki.

24. Önkormányzati fenntartású intézmények helyiségeinek, sportpályáinak bérbeadása

37. §

- (1) Az önkormányzati fenntartású intézmények helyiségeit, sportpályáit önkormányzati határozatban szereplő bérleti díjakért az intézmény bérbe adhatja.
- (2) Az intézmények tornatermét, tornaszobáját, sportpályáját, tantermeit, egyéb helyiségeit elsősorban sportolási, oktatási, kulturális, kiállítási, művészeti tevékenység céljára lehet bérbe adni oly módon, hogy ez az intézményt alapító okirata szerinti tevékenysége gyakorlásában nem akadályozhatja vagy korlátozhatja.
- (3) Az intézmény vezetője dönt a bérbeadásról és köti meg a bérleti szerződést. A bérleti szerződés egy rendezvényre vagy határozott időre, legfeljebb tárgyévre, oktatási- nevelési intézmény esetén az adott tanév- nevelési év végéig terjedő időszakokra szólhat.
- (4) A bérleti díj az intézmény bevételét képezi.
- (5) A tantermek osztálytalálkozók céljára történő biztosítása nem minősül bérbeadásnak.

25. Értelmező rendelkezések

38. §

E rendelet alkalmazása szempontjából:

- a) Érvényes az a pályázat, amely mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak.
- b) Forgalmi érték: a vagyontárgy ára, amely független felek között, normális piaci körülmények mellett általában elérhető lenne.
- c) Kedvezményes átruházás: a rendelet alkalmazásában kedvezményes átruházásnak minősül a vagyon olyan értéken történő átruházása, mely egyébként a polgári jogi szabályok szerint a szerződés feltűnő értékaránytalanság címen történő megtámadását tenné lehetővé.

26. Hatályba léptető és záró rendelkezések

39. §

- (1) Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti 7/2004. (V.03.) önkormányzati rendelet, valamint az ezt módosító 9/2005. (IV.15.) önkormányzati rendelet.

Felcsút, 2011. február 27.

Mészáros Lőrinc
polgármester

Dr. Petrin László
körgyűző

Záradék:

Ez a rendelet 2012. február 27-én a Körjegyzőség Felcsút Székhelyének hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Dr. Petrin László
körjegyző

1. melléklet a 6/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelethez

Az Önkormányzat tulajdonában álló kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon:

- (1) vízi közművek,
- (2) óvodai nevelés céljára használt ingatlanok,
- (3) alapfokú oktatás céljára használt ingatlanok,
- (4) köztemetők ingatlanai,
- (5) orvosi rendelői célra használt ingatlanok,
- (6) szociális és gyermekjóléti alap- és szakellátási célra használt ingatlanok,
- (7) igazgatási feladatok céljára használt ingatlanok,
- (8) könyvtári és közművelődési feladatok céljára használt ingatlanok.

ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ- TESTÜLET 2012. FEBRUÁR 27-EI ÜLÉSÉRE

Tárgy: Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól, valamint a nem lakáscélú helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet megalkotása

Előterjesztő: Dr. Petrin László körjegyző

Előterjesztést készítette: Dr. Petrin László körjegyző

Fenti tárgyú, több évvel ezelőtt megalkotott és azóta nem módosított, de jelenleg még hatályában lévő önkormányzati rendeletünkben a vagyongazdálkodás szabályai már nem felelnek meg a magasabb szintű jogszabályok által előírt követelményeknek, valamint számos ponton részletezettsége is kívánnivalót hagy maga után. Az előbb elmondottak továbbá az alábbiakban ismertetésre kerülő új törvény is indokolttá teszi egy új rendelet megalkotását.

2012. január 2-án hatályba lépett a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény. A törvény hatálya kiterjed az önkormányzati vagyonra is. A 18. § (1) bekezdése alapján a törvény hatályba lépésétől számított 60 napon belül rendeletben köteles Önkormányzatunk meghatározni azokat a vagyoni elemeket, amelyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonként forgalomképtelen törzsvagyonnak minősít. Ilyennek minősíthető az az önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképtelen, az 1990. évi LXV. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti kötelező önkormányzati feladat ellátását biztosító vagyonelem, amelyet a nemzeti vagyonról szóló törvény nem minősít kizárólagos önkormányzati tulajdonú vagyonnak.

Erre tekintettel javaslom, hogy Önkormányzatunk a most megalkotásra kerülő önkormányzati rendelet mellékletében a község területén található vízi közművet, óvodai nevelés céljára használt ingatlanokat, alapfokú oktatás céljára használt ingatlanokat, köztemetők ingatlanait, közművelődés céljára használt ingatlanokat, orvosi rendelői célra használt ingatlanokat, szociális és gyermekjóléti alapellátási célra használt ingatlanokat, igazgatási feladatok céljára használt ingatlanokat minősítse forgalomképtelen törzsvagyonnak.

A törvény 13. § (1) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen kizárólag törvényben meghatározott esetekben és módokon lehet átruházni, ezért rendeletünkben nem szerepelhet a tulajdonjog térítésmentes átruházására vonatkozó részletszabály.

A törvény 2013. január 1-jén hatályba lépő 11. § (16) bekezdése szerint meg kell jelölni azt az értékhatárt, amely felett kötelező a versenyeztetési eljárás. Javaslom az eddigi eljárás megerősítését, amely szerint a versenyeztetés értékhatárra tekintet nélkül legyen mindig kötelező.

Javaslom, hogy az intézmény használatában lévő vagyon hasznosítása eredményének legfeljebb 10%-át használhassa fel az intézmény személyi ösztönzésre.

A jelenlegi gyakorlat szerint az ajánlattevő a vételár vagy bérleti díj, és a gyakorolni kívánt tevékenységi kör megadásával pályázhat. Az eljárás eredményesebbé tétele érdekében javaslom, hogy lehessen ajánlatot adni a bérleti időre is azzal, hogy az 5 évnél hosszabb – a rendeletünkben írt kivételektől eltekintve - nem lehet.

Javaslom annak kifejezett rögzítését is, hogy a bérbeadó élhessen az évenkénti díjemelés lehetőségével.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt rendelet-tervezetet fogadja el.

Felcsút, 2012. február 27.

Dr. Petrin László
körjegyző

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet cím az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól, valamint a nem lakáscélú helyiségek bérletéről szóló .../2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet megalkotása				
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás:
Az új törvénynek való megfelelés, pontosítás, szélesebb pályázati lehetőség.	Bérleti díj növekedés.	Nincsenek	Előterjesztés készítési kötelezettség	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: Új törvény lépett hatályba a nemzeti vagyonról, új szabályozási kötelezettségek adódnak.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Törvényellenes helyi rendelet.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	