

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
9/2011. (II. 25.)**

önkormányzati rendelete

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

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény 80. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő ingatlanokkal és ingó vagyontárgyakkal, valamint vagyoni értékű jogokkal (továbbiakban: önkormányzati vagyon) való gazdálkodásra terjed ki.
- (2) E rendelet hatálya Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala és az önkormányzat által alapított költségvetési szerv (a továbbiakban: intézmény) költségvetési gazdálkodási rendjét nem érinti.

2. Az önkormányzati vagyon

2. §

- (1) A forgalomképtelen vagyon nem idegeníthető el, nem terhelhető meg, nem köthető le, nem lehet követelés biztosító, tartozás fedezete és végrehajtás sem vezethető rá, alapítványba és vállalkozásba sem vihető. A forgalomképtelen törzsvagyon törvény alapján fennálló szerződéskötési kötelezettség alapján megterhelhető használati jog (közérdekű szolgalmi jog) alapítása céljából.
- (2) Az önkormányzat törzsvagyonára hitel felvételéhez és kötvény kibocsátásához fedezetül nem használható fel és semmilyen más módon nem terhelhető meg.

3. §

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

4. §

- (1) Forgalomképes vagyon - ha jogszabály másként nem rendelkezik - mindazon vagyontárgy, mely nem tartozik a törzsvagyon körébe.

- (2) A forgalomképes vagyon hasznosítható, elidegeníthető, bérbe, használatba, koncesszióba adható, gazdasági társaságba – a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség kivételével – apportként bevihető, megterhelhető, biztosítékul adható.

5. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonot és annak változásait az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet szerint kataszterben kell nyilvántartani. Az ingatlanvagyon – kataszter e rendelet függelékét képezi.
- (2) A kataszter és a kataszternapló folyamatos vezetéséről, továbbá az önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyeztetéséről, a kataszterben való átvezetéséről a jegyző gondoskodik.
- (3) Ha az önkormányzat vagyona új vagyontárggyal gyarapszik és a vagyontárgy besorolása jogszabályi rendelkezések alapján nem egyértelmű, a szerzéssel egyidejűleg vagy a szerzést követő ülésén a Közgyűlés dönt a vagyontárgy minősítéséről

3.A vagyongazdálkodás, vagyonhasznosítás elvei

6. §

- (1) Az önkormányzat teljes vagyonának kezelésére, hasznosítására, gyarapítására vonatkozó közép- és hosszú távú célkitűzéseket az önkormányzat gazdasági programja és vagyongazdálkodási koncepciója tartalmazza.
- (2) A költségvetési rendelet tartalmazza az önkormányzat teljes vagyonának kezelésére, hasznosítására, értékesítésére, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket.

7. §

- (1) Az önkormányzati tulajdonú vagyon értékesítését megelőzően célszerűségi és pénzügyi-gazdaságossági vizsgálatot kell tartani.
- (2) A vagyonnal felelősen, rendeltetésszerűen, a kitűzött célt leginkább biztosító módon kell gazdálkodni. A Közgyűlés a működéshez szükséges vagyont biztosítja az általa alapított intézmények részére.

4. A tulajdonosi jogok gyakorlása

8. §

- (1) A tulajdonosi jogokat az e rendeletben foglaltak szerint a Közgyűlés, átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban Bizottság), valamint a Polgármester 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 képviselőt a Polgármester vagy az általa megbízott személy (a továbbiakban: Polgármester) látja el az alábbiak szerint:
- 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 Közgyűlés vonatkozó határozata szerint dönt,
 - az egyéb tulajdonosi döntéseket szabadon hozza meg az önkormányzati célokkal összhangban.

5. Forgalmképtelen törzsvagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

9. §

- (1) A forgalmképtelen vagyontárgy megszerzése, amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke
- az egy millió forintot nem haladja meg, a Polgármester
 - az egy millió Forintot meghaladja a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.
- (2) A forgalmképtelen vagyontulajdonjogot nem érintő hasznosításáról:
- amennyiben három évet nem meghaladó időtartamra történik, a Polgármester,
 - amennyiben három év vagy azt meghaladó időtartamra történik, a Közgyűlés 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.

6. A korlátozottan forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jog gyakorlása

10. §

- (1) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyont elidegeníteni, használati jogát átruházni, gazdasági társaságba, vagy alapítványba bevinni, vagy egyéb módon hasznosítani kizárólag a Közgyűlés 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 Közgyűlés előzetes jóváhagyó döntése.

7. A forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

11. §

- (1) Forgalomképes vagyontárgy elidegenítéséről és egyéb úton történő hasznosításáról amennyiben a vagyontárgy vagy vagyoni értékű jog forgalmi értéke
- az 5 millió forintot nem éri el, a Polgármester;
 - 5 millió Ft vagy azt meghaladja, de a 30 millió Ft-ot nem éri el a Bizottság;
 - 30 millió Ft vagy azt meghaladja a Közgyűlés dönt.

- (2) A Polgármester és a Bizottság az átruházott hatáskörben hozott döntései alapján történő vagy onértékesítésekről negyedévente tájékoztatja a Közgyűlést.
- (3) Az elővásárlási jog gyakorlásáról a vagyontárgy forgalmi értékétől függetlenül a Polgármester dönt.
- (4) Az önkormányzat az elővásárlási jog gyakorlása útján megszerzett
 - a) lakás célú ingatlanokat a jelen rendelet szabályai szerint értékesíti, vagy a szociális bérlakásokról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint szociális 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.

12. §

- (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, amennyiben a szolgalmi joggal terhelt ingatlan forgalmi értéke
 - a) az 5 millió forintot nem éri el, a Polgármester;
 - b) 5 millió Ft vagy azt meghaladja, de a 30 millió Ft-ot nem éri el a Bizottság;
 - c) 30 millió Ft vagy azt meghaladja a Közgyűlés dönt.
- (2) Kivételesen, ellenszolgáltatás nélkül lehet szolgalmi jogot 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.

13. §

A pályázati eljárás eredménytelensége esetén forgalomképes ingatlan 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.

8. A tulajdonosi jogok gyakorlásával összefüggő egyes feladatok

14. §

- (1) A Közgyűlés a tulajdonjog gyakorlásával összefüggő egyes feladatokat a Polgármesteri Hivatal útján látja el, illetve erre gazdasági társaságot alapíthat vagy természetes, illetve jogi személyekkel, továbbá ezek jogi személyiséggel nem rendelkező társaságaival megállapodhat.

- (2) A Közgyűlés az önkormányzat tulajdonát képező korlátozottan forgalomképes és forgalomképes önkormányzati vagyonelemekre – önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódóan – vagyonkezelői jogot létesíthet. A vagyonkezelői joggal érintett vagyontárgyak köréről a Közgyűlés rendeletben dönt.
- (3) A vagyonkezelésbe adást megelőzően meg kell határozni azt az önkormányzati feladatot, feladatkört, melynek ellátása vagyonkezelésbe adás útján hatékonyabban látható el.
- (4) A vagyonkezelői jog ellenérték fejében történő megszerzése a 26-36. § szerinti 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) Amennyiben a vagyonkezelői jog megszerzésének, illetve gyakorlásának ellenértéke részben vagy egészben a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyon végzett, a (7) bekezdés szerinti tevékenység, a vagyonkezelési szerződésben rögzíteni kell, hogy az önkormányzat részére az e tevékenységgel összefüggő általános forgalmi adót meg kell fizetni.
- (6) A vagyonkezelő a vagyont érintő beruházást, fejlesztést megelőzően köteles beszerezni az önkormányzat írásos hozzájárulását is.
- (7) A kezelésbe adott vagyon esetében az önkormányzati vagyonyilvántartásban fel kell tüntetni ennek tényét, a vagyonkezelő éves beszámolója alapján az átadott tárgyi eszközök értékében és a feladatmutatókban bekövetkezett változásokat át kell vezetni. A vagyonkezelő éves beszámoltatása során értékelni kell a feladatellátás szerződés szerinti teljesítését és a vagyonkezelési szerződésben előírt feltételek érvényesülését. A beszámolót a Bizottság fogadja el.
- (8) Az Önkormányzat a vagyonkezelésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a közfeladat ellátását évente ellenőrzi.

9. Az önkormányzati vagyonkezelő szervek jogállása

15. §

- (1) Az önkormányzati vagyonkezelő szervek gazdasági társaságok, intézmények, és a Polgármesteri Hivatal, valamint azok a szervezetek, akikkel az önkormányzat közszolgáltatási, vagy egyéb vagyonkezelési tevékenységet magában foglaló szerződést kötött.
- (2) Az önkormányzati vagyonkezelő szerv a kezelésében, használatában lévő önkormányzati vagyonnal - az önkormányzat kötelező feladatainak sérelme nélkül - a törvények és a rendelet keretei között gazdálkodik.
- (3) Az önkormányzati vagyon megóvása, üzemképességének biztosítása, értékállandóságának megőrzése minden önkormányzati vagyonkezelő szerv számára kötelező.
- (4) A Kaposvári Városfejlesztési Kft-t a közbeszerzésekről szóló törvény szerinti kizárólagos jog illeti meg az önkormányzat Cselekvési Tervében kijelölt fejlesztési programok menedzselésében a Közgyűléstől kapott egyedi megbízás esetén.

- (5) A Kaposvári Nagypiac Kft-t a közbeszerzésekről szóló törvény szerint kizárólagos jog illeti meg az önkormányzat tulajdonában lévő piac és vásárcsarnok üzemeltetésének ellátására vonatkozóan az Önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján.
- (6) A Kaposvári Élmény- és Gyógyfürdő Nonprofit Kft-t a közbeszerzésekről szóló törvény szerint kizárólagos jog illeti meg az önkormányzat tulajdonában lévő városi fürdő létesítmény üzemeltetésének ellátására vonatkozóan az Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján.

10. Az önkormányzati vagyon forgalmi értékének meghatározása

16. §

- (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 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.

17. §

- (1) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyontömeg), a rendelet értékhatárra - és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására - vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.
- (2) A portfólió vagyon körében egyedi értékesítésnek kell tekinteni egy adott gazdasági társaságban meglévő önkormányzati részesedések értékesítését.
- (3) Együttes értékesítésnek kell tekinteni
 - a) a több gazdasági társaságban meglévő önkormányzati részesedések egy szerződés keretében történő értékesítését, vagy egy pályázat keretén belüli értékesítésre történő felajánlását,
 - b) ha a vagyontömeg elidegenítése, illetve hasznosítása csak egyetlen természetes, illetve jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, vagy egyéni vállalkozó részére történik.

11. Önkormányzati vagyon térítésmentes vagy kedvezményes átruházása

18. §

- (1) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát, illetve használatát – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – térítésmentesen vagy kedvezményesen átruházni az alábbi célra lehet:
- a) használati jogot meghatározott céllal más saját fenntartású költségvetési szervnek,
 - b) kötelezettségvállalással közérdekű célra,
 - c) közalapítvány javára alapítványi rendeléssel,
 - d) közösségi célra alapítványi hozzájárulással,
 - e) 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,
 - f) használati jogot egyesületek számára az egyesületi cél megvalósításának elősegítésére,
 - g) a város területén parkolóház vagy többszintes parkoló megépítése céljára,
 - h) a város iparterületein található önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében termelő vagy szolgáltató tevékenységet folytató gazdasági társaságok és egyéni vállalkozók részére termelő és munkahelyteremtő létesítmények megépítése céljára,
 - i) a város lakóövezeteiben gazdálkodó szervezetek szakembereinek letelepítése céljából lakóépület megépítése céljára,
 - j) társasházak, lakásszövetkezetek részére az önkormányzati tulajdonú közterületre 1990 előtt épített lakóház által elfoglalt terület tulajdonjogát, amennyiben az a lakóépület alapterületének 20%-át nem haladja meg,
 - k) közműszolgáltatók részére az önkormányzati beruházásban épített közműveket és azok üzemeltetéséhez szükséges egyéb tárgyi eszközöket,
 - l) lakóterületi fejlesztési célok megvalósításának elősegítése érdekében helyi közút kialakítása, közforgalom számára megnyitott magánút megépítése és üzemeltetése céljára,
 - m.) helyi felsőoktatási intézmény részére oktatási tevékenység végzéséhez illetve dolgozói lakhatását elősegítő célokra,
 - n.) a helyi önkormányzatokról szóló törvényben meghatározott helyi közzolgáltatások ellátására önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság számára,
 - o.) használati jogot közhasznú szervezetek számára,
 - p.) állami vagy önkormányzati, közigazgatási vagy közzolgáltatási feladat ellátásához,
 - q) a város közigazgatási területén 40 év alatti, felsőfokú végzettséggel rendelkező szakemberek letelepedése vagy helybentartása céljára,
 - r) művészeti tevékenység végzésére a 7819/6 hrsz. alatti 3 db műterem használatát mindaddig, amíg a művész művészeti tevékenységét Kaposváron, a 7819/6 hrsz. alatti műteremben végzi,
 - s) vezeték szolgalmi jogot többségi önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság részére.
- (2) A térítésmentes átruházás során az Önkormányzatot terhelő forgalmi adót az új tulajdonos vagy használó köteles az Önkormányzatnak megfizetni.
- (3) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának vagy használatának térítésmentes vagy kedvezményes átruházásáról, annak forgalmi értékétől függetlenül a Közgyűlés dönt.
- (4) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának vagy használatának térítésmentes vagy kedvezményes átruházása nem lehet ellentétes a magasabb rendű jogszabályok

előírásaival¹, a gazdasági versenyt nem torzíthatja, vagy annak torzításával nem fenyegethet, az Európai Unió tagállamai közötti kereskedelmet nem befolyásolhatja.

12. Követelés mérséklése, illetve elengedése

19. §

- (1) Az önkormányzat a kötelezett által elismert, illetőleg jogerős bírósági határozat alapján járó kamat és kötbértartozásról, vagy annak egy részéről lemondhat.
A lemondás esete lehet különösen, ha az önkormányzati követelés megfizetése
 - a) az adós gazdálkodó szervezet működését ellehetetleníti,
 - b) az adós gazdálkodó szervezetnél kaposvári munkahelyek megszűnését eredményezheti,
 - c) az adós magánszemély és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti.A kérelem elbírálása során figyelembe kell venni a fizetési nehézség kialakulásának okait és körülményeit, a kérelmező pedig igazolni, vagy valószínűsíteni köteles a méltánylást érdemlő körülmények fennállását. Az igazolás módja lehet különösen a gazdálkodó szervezetek számviteli dokumentációinak, magánszemélyek szociális és jövedelmi viszonyait ismertető dokumentumoknak a bemutatása.
- (2) A követelésről való lemondásról a Közgyűlés határoz.
- (3) Közgyűlés az adós kérelmére méltányosságból az adós szociális helyzete alapján
 - a) a lejárt, egy összegben esedékes lakás vételár-követelés és járulékai vonatkozásában részletfizetést, legfeljebb 1 éves időtartamra fizetési haladékot adhat,
 - b) a nem lejárt követelés esetében a részletfizetés átütemezését engedélyezheti, legfeljebb a futamidő 3 évvel történő meghosszabbításával.
- (4) Az adós szociális helyzete akkor méltányolható, ha a szociális bérlakásokról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján jogosult lenne önkormányzati szociális jelleű bérlakásra.
- (5) Az adós vagyoni viszonyainak vizsgálatakor a megvásárolt lakást nem kell figyelembe venni.

13. Az önkormányzati fenntartású intézmények használatába adott vagyon

20. §

- (1) Az intézmények részére a Közgyűlés 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 Közgyűlés bármikor megvonhatja.

¹ 85/2004. (IV.19.) Korm. Rendelet Az Európai Közösséget létrehozó Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről
2011.03.18. 9:43. C:\Documents and Settings\talos.kristof\Dokumentumok\előterjesztés- új vagyonrend Dr. Tál os Kristóf
8. oldal, összesen: 22

21. §

- (1) Az intézmények a használatukban lévő vagy on hasznosításával – a 10. § (2) bekezdésben foglaltak szerint – 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 50%-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.

14. Egyes jogügyletekre vonatkozó szabályok

22. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő egyes vagyontárgyak hasznosítására, üzemeltetésére a Közgyűlés a koncesszióról szóló törvényben¹ és más jogszabályok által meghatározott körben koncessziós pályázatot írhat ki. A pályázatot a Közgyűlés bírálja el.

23. §

- (1) Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat tételére a 12. § (1) bekezdésének szabályait kell alkalmazni.
- (2) Az intézményi konyhákhoz kapcsolódó beruházások, a főzőkonyhák átalakításai, továbbá a beépített eszközök konyhák közötti átcsoportosításai tekintetében a tulajdonosi hozzájárulás megadása tárgyában értékhatarra tekintet nélkül a Polgármester dönt.

24. §

- (1) A mezőgazdasági célra alkalmas ingatlan hasznobérbe adás útján is hasznosítható.
- (2) A hasznobérleti szerződés leghosszabb időtartama 10 év lehet. A szerződés időbeli hatályának meghatározásánál a szabályozási terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) A hasznobérlő a bérelt föld művelési ágát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg, és csak ideiglenes jellegű gazdasági épületet létesíthet az építésre vonatkozó jogszabályok szerint, melyet a hasznobérlet megszűnéskor kártalanítási igény nélkül köteles elbontani.
- (4) A hasznobérbeadásról a Polgármester dönt. A megkötött szerződésről nyilvántartást kell vezetni, amelynek felfektetéséről, folyamatos vezetéséről a jegyző gondoskodik. A hasznobérleti díj mértékét önkormányzati határozat tartalmazza

25. §

- (1) A vagyontárgyak elidegenítése során a vételárát 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

¹ A koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény.

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 Közgyűlés adhat.
- (3) A vagyontárgyak elidegenítésénél, illetve hasznosításánál pénzen kívüli ellenérték csak a Közgyűlés jóváhagyásával fogadható el.
- (4) A vagyontárgyak elidegenítéséről, illetve hasznosításáról szóló megállapodásokban jogvita esetére a hatáskörrel rendelkező kaposvári székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét ki kell kötni.

15. Eljárási szabályok

26. §

- (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése vagy hasznosítása kérelemre vagy hivatalból indulhat.
- (2) Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni nyilvános pályázati eljárás keretében, a legjobb ajánlattevő részére lehet. A pályázati kiírás feltételeit a 11.§ (1) bekezdésében meghatározott jogosultsággal rendelkező szerv határozza meg.
- (3) Nem tartozik a (2) bekezdésben meghatározott pályáztatási eljárás hatálya alá:
 - a) a Kaposvár, Szent Imre u. 14. szám alatti irodaházból az Önkormányzat tulajdonát képező irodahelyiségeknek politikai pártok, társadalmi szervezetek, köztestületek, alapítványok, közalapítványok részére történő – bérleti díj és rezsiköltség megfizetési kötelezettség melletti – bérbeadása. A bérbeadói jogokat a Polgármester gyakorolja.
 - b) telekhatár kitűzés hiányosságaiból eredő földfoglalások, telek-kiegészítések, idegen tulajdonú felépítmények alatti földterület hasznosítása,
 - c) önállóan nem hasznosítható ingatlanok a Szabályozási terv szerint érintett ingatlanhoz csatolása,
 - d) garázsfelépítmény alatti földterület értékesítése.
- (4) A (3) bekezdés b)-d) pont esetén legfeljebb kétfel millió forint értékű ügylet köthető pályáztatási eljárás nélkül.

16. A pályázati rendszer

27. §

- (1) A Közgyűlés 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 zártkörben, részletes ajánlattételre kerül sor.
- (2) Amennyiben a vagyonhasznosítás gyors lebonyolítása szükséges, úgy a Polgármester döntése alapján az önkormányzati vagyon hasznosítására vagy értékesítésére vonatkozó pályázat – kötelezettségvállalás kizárásával – a Közgyűlés vagy a Bizottság döntését

megelőzően is kiírható. Ilyen esetben a pályázati kiírás feltételeinek elfogadásáról és a beérkezett pályázatokról értékhatártól függően a 11. § (1) bekezdés szerinti szerv dönt. Az előterjesztésben a pályázati kiírás gyors lebonyolításának szükségességét indokolni kell.

- (3) 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 és a gyakorolni kívánt tevékenységi kör megjelölésével lehet ajánlatot benyújtani. A felhívás nyertese a Közgyűlés döntése alapján az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő.

17. A pályázat kiírása

28. §

- (1) Az önkormányzati vagy on hasznosítására vonatkozó pályázati kiírást a Jegyző készíti elő.
- (2) A pályázati kiírás tartalmára vonatkozóan a szakértői munkacsoport tagjait (33. §) előzetes véleményezési jog illeti meg.
- (3) A pályázat meghirdetése minden esetben az önkormányzat honlapján és a helyi televízió képűségjában, indokolt esetben helyi vagy megyei lapban, vagy országos jellegű napilapban történő megjelentetéssel történik.
- (4) 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.
- (5) 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.

29. §

- (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.

18. A pályázati biztosíték (bánatpénz) és a pályázati ajánlat

30. §

- (1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött, amely biztosítékot a pályázat benyújtásával egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani.
- (2) A pályázati biztosíték (bánatpénz) a pályázatban meghirdetett vételár, vagy éves bérleti (használati) díj 10 %-a, de minimum 50.000,- Ft, amely összeg eredményes pályáztatás esetén beszámításra kerül.
- (3) A biztosíték visszajár:
 - a) a pályázati felhívás visszavonásától,
 - b) az ajánlatok érvénytelenségének, a pályázat eredménytelenségének megállapításától,
 - c) az ajánlatok elbírálásától számított 30 napon belül.
- (4) Nem jár vissza a bánatpénz:
 - a) ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül,
 - b) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta,
 - c) ha az ajánlattevő a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza ajánlatát,
 - d) a szerződésnek a pályázat eredményhirdetésétől számított 30 napon belüli megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

31. §

- (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 (30 napnál nem régebbi cégkivonat; cégbejegyzés vagy változásbejegyzés esetén az eljárást tanúsító cégbírói igazolás és az annak tárgyát képező, cégbírói bélyegzővel ellátott okiratok) 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.

32. §

- (1) A beérkezett zárt pályázatok egyidejű felbontását kell biztosítani a jegyző által kijelölt, legalább 3 fő köztisztviselő jelenlétében.
- (2) A pályázatok bontásáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

19. A pályázatok értékelése, a szakértői munkacsoport

33. §

- (1) Az önkormányzati vagy on elidegenítésére és ajánlattételi felhívás keretében történő egyéb hasznosításra vonatkozó pályázatok értékelését szakértői munkacsoport végzi, melynek tagjai:
 - a) Alpolgármesterek, vagy az általuk megbízott Képviselő,
 - b) Jegyző vagy megbízottja,
 - c) Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság tanácsnoka, vagy az általa megbízott bizottsági tag,
 - d) Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság tanácsnoka, vagy az általa megbízott bizottsági tag,
 - e) Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottság tanácsnoka, vagy az általa megbízott bizottsági tag,
 - f) az érintett vagy on fekvése szerinti terület egyéni képviselője,
 - g) részönkormányzat területén lévő vagy on hasznosítása esetén a részönkormányzat elnöke, vagy az általa megbízott képviselője,
 - h) intézményi vagy on hasznosítása esetén az érintett intézmény vezetője, vagy az általa megbízott helyettese.
- (2) A szakértői munkacsoport ülésén tanácskozási joggal részt vesz:
 - a) Vagyongazdálkodási Igazgatóság vezetője vagy megbízottja,
 - b) Gazdasági Igazgatóság vezetője vagy megbízottja,
 - c) az ügyben érintett Igazgatóság vezetője, vagy megbízottja,
 - d) a Jegyző által kijelölt jogász,
 - e) városrendezési vagy városképi szempontból meghatározó ügyek esetén a városi főépítész,
 - f) a Vagyongazdálkodási Igazgatóságnak az ügyben érintett ügyintézője.
- (3) Az értékelés időpontjáról a szakértői munkacsoport tagjait legkésőbb 5 nappal előbb, az anyag egyidejű megküldésével értesíteni kell.
- (4) A munkacsoport üléseit a Polgármester által kijelölt Alpolgármester vezeti. A munkacsoport akkor határozatképes, ha a szavazati joggal rendelkező tagjainak több mint fele jelen van. A szakértői munkacsoport egyszerű szótöbbséggel határoz.
- (5) Az ajánlatok értékeléséről azok felbontását követő 15 napon belül a Polgármester számára jegyzőkönyv készül. A szakértői munkacsoport véleményét figyelembe véve a pályázat elbírálásáról a Polgármester 15 napon belül dönt.
- (6) A munkacsoport az értékelés során megállapítja a beérkezett pályázat érvényességét vagy érvénytelenségét, több érvényes pályázat esetén intézkedik a licittárgyalás lefolytatásáról, javaslatot tesz a Polgármester számára a pályázat nyertesének kihirdetésére.

- (7) Amennyiben a Polgármester a szakértői munkacsoport véleményével nem ért egyet, úgy előterjesztése alapján a pályázatot kiíró szerv dönt.

20. A licitárgyalás lefolytatásának szabályai

34. §

- (1) A licitárgyalást legalább 3 fős – a Jegyző által kijelölt köztisztviselőkből álló – csoport végzi, melynek tagjai a Vagyongazdálkodási Igazgatóság vezetője, vagy az általa megbízott helyettes, az igazgatóság jogásza, valamint az igazgatóságnak a pályázat lefolytatásával megbízott ügyintézője.
- (2) A licitárgyaláson részt vehet a pályázó, vagy képviselője.
- (3) A licit megkezdése előtt a jelenlevőknek igazolniuk kell, hogy a licitárgyaláson milyen minőségben vesznek részt.
- (4) A licit elején a levezető személy ismerteti a licitárgyalás lefolytatására vonatkozó szabályokat. Felhívja a pályázók figyelmét arra, hogy amennyiben a liciten legmagasabb összeget tartó nem köt szerződést, úgy a pályázati biztosítékot elveszíti és az önkormányzat a következő legmagasabb összeget tartóval kísérel meg a szerződéskötést az általa tartott összegben.
- (5) A licitemelés mértékét az induló licitösszeg 1 és 10 %-a közötti összegben a licitet levezető határozza meg.
- (6) A pályázat nyertese az, aki a legnagyobb licitösszeget tartja. Amennyiben licitálással nem állapítható meg a pályázat nyertesének a személye, úgy sorsolással döntenek a pályázók a nyertes kiválasztásáról. A sorsolás módját a levezető személy határozza meg. Nem választható olyan sorsolási módszer, amely ellen valamennyi pályázó tiltakozik.
- (7) A licitárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

21. A szerződéskötés

35. §

- (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 bérlások eladása kivételével – a forgalmi értékbecslés és a szerződésszerkesztés költségei a vevőt terhelik.
- (3) A szerződésekről a Jegyző nyilvántartást vezet.
- (4) Amennyiben a szerződés az (1) bekezdésben rögzített határidőn belül nem jött létre, úgy a határidő lejártát követően új eljárás lefolytatása szükséges.

22. Lakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítésének feltételei

36. §

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 Városháza épületében található.

23. A helyiség bérbeadásának szabályai

37. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

24. A bérleti jogviszony létrejötte

38. §

- (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 Közgyűlés 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) Amennyiben az önkormányzat forgalomképes vagy onában lévő nem lakás célú helyiségek hasznosítása a 38. § (1)-(3) alapján eredménytelen volt, vagy állami, vagy önkormányzati, közigazgatási vagy közszolgáltatási feladatok ellátásához ez szükséges, a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásáról egyéb módon –akár közbeszerzésen való részvétellel - is lehet gondoskodni.
- (5) Az (4) bekezdésben foglalt hasznosítás során a bérbeadó e rendelet szabályaitól eltérhet, azonban a Közgyűlés által meghatározott díjtételekhez képest a térítésmentes vagy kedvezményes hasznosításra a 18. §-ban foglaltak irányadók.

(6) Az e § szerinti hasznosításról a Közgyűlés és szervei e rendelet hatáskörtelepítése szerint döntenek, azzal, ha a késelem a nem lakáscélú helyiségek hasznosítását veszélyeztetné, a polgármester dönt. A döntésről a polgármester a Közgyűlést következő ülésén tájékoztatja.

25. A bérleti díj

39. §

- (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 – funkció és övezeti besorolás szerinti szorzók alkalmazásával – a Közgyűlés határozatban állapítja meg.
- (3) A bérleti szerződést írásban kell megkötöni. A bérlemény birtokba vételét meg kell előznie a bérlő általi közmszerzések 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 Közgyűlés a sportcélra hasznosított bérlemények bérleti díját a bérlő kérelmére, a város sportéletének fellendítése, az egészséges életmód gyakorlásának elősegítése érdekében, a hatályos jogszabályok szerinti általános forgalmi adónak a bérlő általi megfizetésének kötelezettsége mellett, mérsékelheti vagy elengedheti.

26. A biztosíték

40. §

- (1) Bérlő a szerződés megkötését megelőzően a bérleti díj megfizetésének biztosítékeként az alábbi összegeket köteles megfizetni a bérbeadónak, amely összegből a bérbeadó a bérleti díj nemfizetése vagy késedelmes teljesítése esetén jogosult bérleti díj követelését érvényesíteni:
 - határozott idejű szerződés esetén 3 havi,
 - határozatlan idejű, 30 napos határidővel indoklás nélkül felmondható szerződés esetén 1 havi bérleti díj összeg.Bérlő az érvényesítést követően köteles ezen biztosítéket a fentieknek megfelelő teljes összegre kiegészíteni. Bérlő a biztosítéket az alábbi módokon teljesítheti:
 - b) készpénzes befizetés a bérbeadó elkülönített letéti számlájára. A bérleti szerződés megszűnésekor a felek elszámolnak egymással.
 - c) bankgarancia nyújtásával.
- (2) Költségvetési szervek a biztosíték elhelyezése helyett jogosultak a fenntartó szerv kezességvállaló nyilatkozata becsatolása mellett a szerv szabályszerűen kiállított nyilatkozatával igazolni, hogy a tárgyévre vonatkozó bérleti díj és rezsiköltségek megfizetésére költségvetésük fedezetet biztosít.

27. A bérleti jog átruházása, az albérlet

41. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni, melynek 1 példányát a Vagyongazdálkodási Igazgatóságnak át kell adni. A hozzájárulás megadásának feltétele:
 - a) az új bérlő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe nem ütközik,
 - c) tevékenysége a környéken lakók nyugalma nem zavarja,
 - d) a bérleti jogot átadó és átvevő megállapodásában rögzített díj 50%-át, de legalább a helyiség 3 havi bérleti díjának megfelelő összeget a bérbeadónak az átruházáshoz hozzájárulás fejében egy összegben megfizet. Ez az összeg a bérleti jogviszony megszűnése után nem követelhető vissza.
 - e) a bérleti díjat az átvevő által gyakorolt tevékenységi körnek megfelelően kell meghatározni, azonban az nem lehet alacsonyabb a korábbi bérlő esetében fizetett bérleti díjnál.
- (2) A határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időre ruházható át. A hozzájárulás nélküli bérleti jog átadás, illetve bérleménycsere a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogáról a magánszemély bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával egyenes-ágbeli rokona javára lemondhat, amennyiben az új bérlő a helyiségben ugyanazt a tevékenységet folytatja.

42. §

- (1) A bérlő a helyiséget a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és az alábbi okok miatt és időtartamra, a bérleti díjnak megfelelő díj ellenében adhatja albérletbe:
 - a) határozott idejű gyógykezelés időtartamára,
 - b) szülési szabadság, gyed, gyes időtartamára.
- (2) Az albérletbe adásról rendelkező szerződésnek tartalmaznia kell:
 - a) a helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám),
 - b) a helyiség alapterületét, és az eddig fizetett bérleti díjat,
 - c) a bérlő, illetve albérelő nevét, címét, az eddig folytatott, illetve a jövőben folytatni kívánt tevékenység megnevezését (csatolva a tevékenység folytatásához szükséges engedélyt),
 - d) az albérletbe adás okát, időtartamát.
- (3) A megállapodás csak akkor érvényes, ha ahhoz a bérbeadó írásban hozzájárult.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását köteles megtagadni, ha az albérelő:
 - a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységgel szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) tevékenysége külön jogszabályi rendelkezésbe ütközik, vagy zavarja a környéken lakók nyugalma.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását közérdekből (településrendezési és –fejlesztési, egészségvédelmi, környezet- és zajvédelmi okból) megtagadhatja.

28. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

43. §

- (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.

44. §

- (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 tisztántartásáról és megvilágításáról, olyan általa termelt szemét elszállításáról, amely az ő tevékenységével függ össze,
- (2) A bérlő köteles a helyiségre vagyon és felelősségbiztosítást kötni, s annak folyamatos fenntartását a bérbeadó felé igazolni.
- (3) A bérbeadó az (1) bekezdés a) – d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.
- (4) A helyiségeknek közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz és távhő-ellátási vezetékálózatba való bekötésének, közműhálózat szabványosításának, romos helyiség helyreállításának, a helyiség alapterülete építés útján való növelésének költségei a bérleti díjba 90 %-ban beszámíthatók előzetes Közgyűlési döntés alapján.
- (5) A helyiség portálcseréjének, külső homlokzat felújításának költségei a bérleti díjba a költségek 75%-ában számíthatók be. A más jogszabályban meghatározott történelmi városokban városképi szempontokra figyelemmel további 15% kedvezménnyel a munkák 90%-a számítható be.
- (6) Bérbeszámításra nem jogosult, aki a helyiség bérleti jogát a 38. § (2) bekezdés alapján nyerte el.
- (7) A (3)-(4) bekezdésekben meghatározott munkálatokhoz a Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Műszaki Bizottság véleménye alapján a 23. §-ban szabályozottak szerint adható tulajdonosi hozzájárulás a bérlő által a munkák kivitelezése előtt benyújtott, a részletes műszaki tartalmat és költségvetést tartalmazó kérelem alapján.
- (8) A költségek a bérlő által kibocsátott, a Polgármesteri Hivatal által igazolt számla alapján kerülnek kompenzálásra a bérleti díjban oly módon, hogy az a havi bérleti díj 50 %-áig terjedhet.

29. Bérleti jogviszony megszűnése

45. §

- (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 (a cégbíróság a céget törli a cégjegyzékből, az egyéni vállalkozó igazolványát visszaadja vagy visszavonják),
 - d) a természetes személy bérlő halálával,
 - e) a helyiség megsemmisülésével,
 - f) a határozott idő elteltével,
 - g) a bérleti jog átruházásával, és 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 és az óvadék visszatérítésére tarthat igényt.
- (4) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő cserhelyiségre nem tarthat igényt.
- (5) Az (1)-(4) bekezdésekben szabályozottaktól eltérő albérleti szerződés bérlő általi megkötése a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
- (6) Az (5) bekezdésben foglalt felmondás esetén a Közgyűlés különös méltányosságból az albérlővel az eredeti bérlő bérleti jogviszonya szerződés szerinti időtartamáig – pályáztatás nélkül - a bérleti szerződés megkötéséről határozhat.

30. A bérleti jogviszony szünetelése

46. §

- (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 költségekkel kapcsolatos költségeket.

31. A bérleti jogviszony folytatása

47. §

- (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 (örökbe fogadott, mostoha és nevelt gyermeke) jogosult a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használja mint a bérlő.

32. Használati díj fizetési kötelezettség

48. §

- (1) Jogcím nélküli használat, továbbá jogellenes albérletbe adás esetén – a használat ellenértékéért – 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.

33. Önkormányzati fenntartású intézmények helyiségeinek, sportpályáinak bérbeadása

49. §

- (1) Az önkormányzati fenntartású intézmények helyiségeit, sportpályáit önkormányzati határozatban szereplő bérleti díjakért az intézmény bérbe adhatja.
- (2) Az intézmények tornatermet, sportpályáit, tantermeit, egyéb helyiségeit elsősorban sportolási, oktatási, kulturális, kiállítási, művészeti tevékenység céljára, az intézmény erre kijelölt helyiségét iskolai büfé 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 tárgyévire, oktatási intézmény esetén az adott tanév végéig terjedő időszakra szólhat.
- (4) A bérleti díj az intézmény bevételeit képezi.
- (5) A tantermek osztálytalálkozó céljára történő biztosítása nem minősül bérbeadásnak.

34. A Piac-vásárcsarnok üzemeltetése

50 §

- (1) Az önkormányzat tulajdonát képező Piac-vásárcsarnok üzemeltetését az önkormányzat által megbízott üzemeltető végzi.
- (2) A Piac-vásárcsarnok területén lévő önkormányzati tulajdonú felépítmények, területek és árusító asztalok legfeljebb 5 éves határozott vagy 30 napos felmondási határidővel megszüntethető határozatlan időre adhatók bérbe.
- (3) Az üzemeltetéssel kapcsolatos szerződéseket (víz, hulladékszállítás, takarítás, őrzés, stb.) az üzemeltető saját nevében köti meg.
- (4) A bérlők az üzemeltetőnek üzemeltetési költséget az általuk használt terület arányában kötelesek fizetni.

35. Értelmező rendelkezések

51. §

E rendelet alkalmazása szempontjából:

- a) Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági vagy szolgáltatási célra szolgál.
- b) Érvényes az a pályázat, amely mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve megfelel a pályázati kiírásban foglaltaknak.
- c) Forgalmi érték: a vagyontárgy ára, amely független felek között, normális piaci körülmények mellett általában elérhető lenne.
- d) Ingó vagyontárgy: Az ingatlanok és portfolió vagyonnak nem minősülő dolog.
- e) 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.
- f) Portfolió vagyon: Társasági tagsági jogot megtestesítő tartós részesedések (részvények, üzletrészek), egyéb értékpapírok.
- g) Vagyoni értékű jog A tulajdonjogon kívüli dolgokra vonatkozó jogok (korlátolt dologi jogok); polgári jogi értelemben minden olyan jog, amely pénzben kifejezhető vagyoni értékkel bír és önálló forgalom tárgya lehet.
- h) Vagyonkezelő: Az a szervezet, amelyet az önkormányzat a tulajdonosi jogok teljes vagy részleges gyakorlásával megbíz.

52. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek megfelelő szabályozást tartalmaz.

36. Hatályba léptető és záró rendelkezések

53. §

- (1) Ez a rendelet 2011. március 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben akkor kell alkalmazni, ha a Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének 34/2005. (VI. 24.) számú önkormányzati rendelete szerint a tulajdonosi jogkör gyakorlója a tulajdonosi döntést még nem hozta meg.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzat vagy onáról, a vagyongazdálkodás szabályairól, valamint a nem lakáscélú helyiségek bérletéről szóló 34/2005 (VI.24.) önkormányzati rendelet, valamint az ezt módosító 46/2005. (IX.23.) önkormányzati rendelet, a 76/2005. (XII.20.) önkormányzati rendelet, a 8/2006. (II.28.) önkormányzati rendelet, a 17/2006. (V.3.) önkormányzati rendelet, a 35/2006. (VI.23.) önkormányzati rendelet, a 19/2007. (V.4.) önkormányzati rendelet, a 56/2007. (XI.15.) önkormányzati rendelet, a 85/2008. (XII.11.) önkormányzati rendelet, a 39/2009. (VI.12.) önkormányzati rendelet, a 56/2009. (IX.24.) önkormányzati rendelet, a 97/2009. (XII.15.) önkormányzati rendelet, a 22/2010. (V.03.) önkormányzati rendelet, a 30/2010. (VI.14.) önkormányzati rendelet.

Kaposvár, 2011. február 24.

Szita Károly
polgármester

dr. Kéki Zoltán
címzetes főjegyző