

# KAPOSVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

### egyéb vagyongazdálkodási ügyekről

#### 1. / A piac és vásárcsarnok bérleti díjáról

A Közgyűlés 2009. júniusi ülésén a 118/2009.(VI.11.) önkormányzati határozatában elvi döntést hozott arról, hogy az új piac és vásárcsarnokot gazdasági társasága útján fogja üzemeltetni oly módon, hogy az üzemeltető legalább a mindenkori amortizáció mértékének megfelelő nettó összegű bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére. A bérleti díj fejében végzett üzemeltetés megteremti annak lehetőségét, hogy az Önkormányzat biztosítsa a szükséges felújítási, karbantartási munkák fedezetét. A 2011. április 15. napján a Kaposvári Nagypiac Kft-vel kötött Önkormányzatunk bérleti szerződést a vásárcsarnok ingatlanára.

A Kaposvár, Baross G. u. 5-13. sz. alatti 445/1 hrsz-ú, összesen 3562 m<sup>2</sup> területű, természetben 8003 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű „kivett vásártér” megnevezésű önkormányzati ingatlan bérleti díja 2011. évtől 11.270.190 Ft + ÁFA/év. A Laktanya u. 5. szám alatti 454 hrsz-ú összesen 7187 m<sup>2</sup> területű „kivett vásártér” megnevezésű önkormányzati tulajdonrészének bérleti díja 2.000 e Ft+Áfa/év. Mindkét díjtétel esetében azok minden évben az előző évre vetített KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkednek a bérleti szerződés alapján.

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének 243/2012. (XII.13.) önkormányzati határozata alapján 2014. január 1-től a 445/1 hrsz-ú ingatlan bérleti díja 1.106.648 Ft/hó +Áfa, a 454 hrsz-ú ingatlané 173.167 Ft/hó+Áfa összeg lett.

A fenti ingatlanok 2021. évi bérleti díja az éves KSH szerinti emelés értékével 1.181.019 Ft/hó+Áfa, valamint 184.805 Ft/hó+Áfa.

Az üzemeltető, Kaposvári Nagypiac Kft. kezdeményezte a bérleti díjak csökkentését oly módon, hogy a csökkentés mértékével megegyező összegben az ingatlanok szükséges felújítási és nagyobb volumenű karbantartási munkálatainak megvalósítására vállal kötelezettséget. A bérleti díjak mértékét javaslom megállapítani évente 5.000.000 Ft+Áfa értékben azzal, hogy 11.389.888+Áfa éves összegben a Bérlő köteles a bérelt ingatlanokon felújítási és karbantartási munkálatokat elvégezni, amely munkálatokat minden tárgyév május 31-ig köteles megküldeni a Bérbeadónak egyeztetésre. A Bérlőt a vállalt fejlesztési, karbantartási munkálatok tekintetében elszámolási kötelezettség terheli. Amennyiben a tárgyévi munkálatok nem valósulnak meg, azok hozzáadódnak a következő évi munkálatok értékéhez. A felújítási keret összeg minden évben az előző évre vetített KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik.

A testület 180/2013. (VIII.07.) önkormányzati határozat 3.) pontjában foglaltak alapján 2013. augusztus 15. napjától a Bérleti szerződés 8. pontját aszerint módosította, hogy a Bérlő jogosult a piac-vásárcsarnok területén szedhető díjak mértékét és fajtáját meghatározni. A bérleti szerződés módosításakor a 7. pont szerinti -a bérleti szerződés mellékletében meghatározott-díjak nem kerültek törlésre, amelyet most a szerződés egységesítése során töröltünk.

A változásokkal egységes bérleti szerződés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

## **2/ A Cseri parki és Iparos utcai ingatlanok cseréjéről**

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 123/2017. (VI.12.) számú önkormányzati határozat 1. pontjával döntött a Cseri park megközelítőleg 1,3 hektár nagyságú ingatlanrészének értékesítéséről az alábbiak szerint:

5.000,-Ft/m<sup>2</sup>+Áfa vételárért a kaposvári 9746/29 hrsz-ú, 19 ha 1460 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Cseri park ingatlan megközelítőleg 1,3 hektár nagyságú területét - a Szabályozási Terv módosításának megfelelően lefolytatott telekalakítási eljárás lefolytatását követően; a Készenléti Rendőrség állományának elhelyezéséhez szükséges beruházás megvalósítása érdekében, közfeladat ellátása céljára – akként, hogy a vételárba beszámít a Magyar Állam tulajdonában lévő 5754/19 hrsz-ú, 1 ha 1436 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, melynek forgalmi értéke 5.000,-Ft/m<sup>2</sup>+Áfa azzal, hogy a területkülönbségből eredő vételár különbözetet, megközelítőleg 7.820.000,-Ft+Áfa összeget a Magyar Állam megfizeti Önkormányzatunk felé.

A telekalakítás során kialakult, Kaposvár belterület 9746/32 helyrajzi számú ingatlanon a Készenléti Rendőrség Nyugat-Magyarországi Határrendészeti Igazgatóság Határvadász Bevetési Főosztály I. XII. Határvadász Bevetési Osztályának (Kaposvár) elhelyezésére szolgáló épülete elkészült és Önkormányzatunk hozzájárult az épület ingatlannyilvántartáson történő átvezetéséhez.

A közgyűlési döntésben megfogalmazott ingatlanok cseréjére vonatkozó megállapodás ugyanakkor még nem született meg. Egy adásvétellel vegyes csereszerződést tervezünk megkötni a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel. A szerződő felek által kölcsönösen elfogadott értékbecslések alapján az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló, Kaposvár belterület 9746/32 helyrajzi számú, 1,3734 ha területű ingatlan értéke nettó 70.500.000 Ft; a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonát képező Kaposvár belterület, 5754/19 helyrajzi számú, 1,1436 ha területű ingatlan értéke nettó 60.900.000 Ft.

MNV Zrt. és az Önkormányzat az 5754/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának csereértékét nettó 60.900.000,-Ft értékben határozza meg, amely megegyezik az 9746/32 hrsz-ú önkormányzati ingatlan 203/235 arányú tulajdoni hányadával, a 32/235 arányú tulajdoni hányadának vételára a két ingatlan értékének különbözete, nettó 9.600.000,- Ft, amelyet az MNV Zrt adásvétel címén szerez meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a módosított határozatot fogadja el.

Kaposvár, 2021. november 15.

**Szita Károly**  
polgármester

### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

- 1.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy a Kaposvári Nagypiac Kft-vel 2011. április 15. napján kizárólagos tulajdonát képező Kaposvár, Baross G. u. 5-13. sz. alatti, 445/1 hrsz-ú, összesen 3562 m<sup>2</sup> területű, de természetben 8003 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, „kivett vásártér” művelési ágú, valamint a Kaposvár, Laktanya u. 5. szám alatti, 454 hrsz-ú, összesen 7181 m<sup>2</sup> területű „kivett vásártér” művelési ágú ingatlanok bérletére kötött határozatlan idejű szerződést a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében meghatározottak szerint módosítja és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Szita Károly polgármester  
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató  
Határidő: 2021. december 15.

2.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a 123/2017. (VI.12.) számú önkormányzati határozat 1. számú az alábbiak szerint módosítja:

„1.) Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata értékesíti a Kaposvár, Cseri park 9746/32 hrsz-ú 1,3734 ha nagyságú a Készenléti Rendőrség állományának elhelyezését szolgáló épület alatti földterületét a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére 70.500.000 Ft vételárért az alábbi feltételekkel:

- a vételárba beszámít a Magyar Állam tulajdonában lévő 5754/19 hrsz-ú, 1,1436 ha nagyságú ingatlan, melynek forgalmi értéke nettó 60.900.000 Ft azzal, hogy a területkülönbségből eredő vételár különbözetet, a nettó 9.600.000,-Ft összeget a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. köteles készpénzben megfizetni;  
az Önkormányzat viseli a 5754/19 helyrajzi számú állami tulajdonú, az MNV Zrt. a 9746/32 hrsz-ú önkormányzati ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségeket és eljárási díjakat.

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a Polgármestert utólagos beszámolási kötelezettséggel az adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére.

Felelős: Szita Károly polgármester  
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató  
Határidő: 2022. március 31.”

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
**változásokkal egységes szerkezetben**

amely létrejött egyrészről **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata** (Kaposvár, Kossuth tér 1., adószám: 15731591-2-14, statisztikai jelzőszáma: 15731591-8411-321-14) képviseletében eljáró Szita Károly polgármester (továbbiakban: Bérbeadó), pénzügyi ellenjegyző Balogh Beáta gazdasági igazgató,

másrészről a **Kaposvári Nagypiac Kft** (7400 Kaposvár, Baross G. u 5-13., adószáma: 13497886-2-14, statisztikai jelzőszáma: 13497886-6820-113-14) képviseletében eljáró Varga Éva ügyvezető (továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával 2014. január 1. napjától határozatlan időre bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező Kaposvár, Baross G. u. 5-13. sz. alatti, 445/1 hrsz-ú, összesen 3562 m<sup>2</sup> területű, de természetben 8003 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, „kivett vásártér” művelési ágú, valamint a Kaposvár, Laktanya u. 5. szám alatti, 454 hrsz-ú, összesen 7181 m<sup>2</sup> területű „kivett vásártér” művelési ágú ingatlanokat azok minden önkormányzati tulajdonú természetes és jogi tartozékával együtt Bérlő részére, üzemeltetés céljára.
2. Bérlő az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat megtekintett állapotban bérbe veszi. A birtokba adás leltár szerint történik, mely leltár a szerződés mellékletét képezi.
3. **A bérleti díjat Bérlő a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján köteles havonta előre minden hó 5. napjáig megfizetni Bérbeadó részére. A 445/1 hrsz-ú ingatlan és a 454 hrsz-ú ingatlan együttes bérleti díja 5.000.000,- Ft/év + ÁFA. A bérleti díjak mértéke minden év január 1. napjától legalább az előző évre vetített, KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik.**  
**A Bérlő köteles a bérleti díjon felül 11.389.888 Ft+Áfa értékben évente a bérlemény épületében felújítási és nagyobb volumenű karbantartási munkát elvégezni, amely munkák részletes tartalmát minden tárgyév május 31-ig köteles megküldeni a Bérbeadónak. 2021. évben az egységes szerkezetű bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg. A Bérlőt a vállalt fejlesztési, karbantartási munkálatok tekintetében elszámolási kötelezettség terheli. Amennyiben a tárgyévi munkálatok nem valósulnak meg, azok hozzáadódnak a következő évi munkálatok értékéhez. A fejlesztési, karbantartási keret mértéke minden év január 1. napjától legalább az előző évre vetített, KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik.**
4. Bérlő az üzemeltetésre átadott ingatlant csak és kizárólag a Kaposvár Megyei Jogú Város Jegyzőjének határozata alapján, annak szigorú betartásával üzemeltetheti.
5. Bérlő a piac-vásárcsarnokot jelen szerződés 1. mellékletében foglaltak szerint köteles nyitvatartani. A nyitvatartási idő a bérbeadó engedélyével módosítható.
6. A piac-vásárcsarnok zöldség-gyümölcs-élelmiszer árusító jellegét Bérlő köteles biztosítani. A vásárcsarnokban kizárólag zöldség-gyümölcs-élelmiszer árusítása céljára történhet meg az üzletek, elárusítóhelyek bérbeadása, az új városi piac területén pedig az átépítés előtt a piacon működő egyéb profilú (háztartási cikk, ruházat stb.) vállalkozókon kívül egyéb profilú árusításra bérbeadás nem történhet. Bérlő bérleti jogviszonyának

ideje alatt megüresedő üzlethelyiségeket, árusítóhelyeket Bérlő licittárgyalás útján is hasznosíthatja figyelembe véve a piac jegyzői nyilvántartásba vételnek megfelelő jellegét.

7. Bérlő jogosult a vásárcsarnokban kialakított üzleteket és elárúsító helyeket a piac jellegének megfelelő célra 30 napos felmondási idő kikötésével határozatlan időre bérbe adni, a Bérbeadó mindenkor hatályos vagyonrendeletében foglalt szabályok szerint, a bérleti díjakat, helypénzt, parkolási díjat és egyéb díjakat szedni.
8. A piac-vásárcsarnok területén szedhető díjak mértékét és fajtáját Bérlő határozza meg. Bérlő a felszámított üzemeltetési díjakról köteles tételes kimutatást készíteni a piac és vásárcsarnok bérlői részére.  
Bérlő köteles a piacokról és vásárokról szóló mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseit betartani.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy a piac-vásárcsarnok közművesített, víz-, szennyvízvezeték, elektromos áram van az ingatlanon. A közüzemi szolgáltatókkal a fogyasztói szerződést a Bérlő köteles megkötni. A közüzemek felé a fogyasztói bejelentkezési kötelezettsége és annak költségei a Bérlőt terhelik. A fogyasztói szerződések egy példányát Bérlőnek Bérbeadó részére 30 napon belül be kell csatolnia.
10. Az üzlethelyiségekben található fogyasztásmérők tekintetében a közüzemi szolgáltatókkal a helyiség bérlői kötelesek fogyasztói szerződést kötni.
11. A piac és vásárcsarnok tisztán tartása, s a keletkezett szemét elszállíttatása Bérlő feladata. A piaci szemétszállítás díja Bérlőt terheli.
12. Bérlő köteles túrni, hogy az önkormányzat, a jegyző, illetve a szakhatóságok a rendeltetésszerű használatot a helyszínen ellenőrizze.
13. Az üzemeltetés időtartama alatt Bérlő a jó gazda gondosságával köteles gondoskodni a vásárcsarnokban és a piac területén szükséges hibaelhárításról, a rendszeres fenntartási, karbantartási munkák elvégzéséről.  
  
E szerződés teljesítése során a karbantartás fogalma alatt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ (4) bekezdés 9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni, azaz  
*karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakoként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.*
14. Bérlő köteles a megyei állategészségügyi és élelmiszer-ellenőrző állomás élelmiszerhigiéniai kirendeltsége részére állandó jelleggel ingyenes helyiséghasználatot biztosítani a vásárcsarnok területén.
15. Bérlő köteles a fektetőágygal ellátott elsősegélynyújtó hely folyamatos rendelkezésre állásáról gondoskodni.
16. Bérlő köteles az ingyenes gombavizsgálat személyi és tárgyi feltételeit biztosítani.

17. A piac rendjét, a forgalomba hozott termékeket az ellenőrzésre jogosult hatóságok és a jegyző ellenőrzik. A piac rendjét megszegőkkel szemben kiszabható pótdíj mértékét Bérló köteles a bejáratok mellett jól látható helyen hirdetményben közzétenni. A hirdetményben ismertetni kell a helyfoglalás, a telepítés szakmai szabályok figyelembe vételével kialakított sorrendjét is.
18. Bérló jelen szerződés hatálybalépését követő 5 munkanapon belül a tevékenységére köteles felelősségbiztosítást kötni. A biztosítási kötvény egy másolati példányát köteles átadni Bérbeadónak.
19. Bérló köteles elkészíteni a piac-vásárcsarnok működési- és házirendjét, tűzvédelmi- és munkavédelmi szabályzatát.
20. Bérló tudomásul veszi, hogy bármilyen építés – építési engedélyhez, vagy bejelentési kötelezettség alá nem eső építés, átalakítás esetén is – kizárólag Bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulásával végezhető. E kötelezettség vonatkozik a bérlemény területén árusítást végzőkre is, melyről Bérló köteles őket a szerződéses jogviszonyuk létrejöttkor írásban tájékoztatni.
21. Bármelyik fél jogosult a szerződést 90 napos felmondási határidővel a másik félhez intézett nyilatkozattal a hónap utolsó napjára felmondani. A bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással is meg lehet szüntetni. Szerződő felek a vonatkozó jogszabályban foglaltakon felül a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek tekintik, ha a bérló a bérleményt a szerződéstől eltérően hasznosítja, vagy ha Bérló a bérleti díjat az előírt határidőre nem fizeti meg.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a piacokra és vásárookra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, valamint Bérbeadó rendelkezései az irányadók.
23. A felek a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek, a közöttük esetlegesen kialakult jogvitát tárgyalás útján rendezik. Megegyezés hiányában a felek – értéktől függően – Kaposvári Járásbíróság, illetőleg a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
24. A szerződő felek jelen okirat elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kaposvár, 2021. .... hó ..... napján

.....  
Szita Károly polgármester  
Bérbeadó képviselőként

.....  
ügyvezető  
Bérló képviselőként

Kaposvár, 2021. .... hó ..... napján

pénzügyi ellenjegyző:  
Balogh Beáta gazdasági igazgató

## A PIAC NYITVATARTÁSA

Hétfő:	Zárva
Kedd:	6.00 órától 17.00 óráig
Szerda:	6.00 órától 17.00 óráig
Csütörtök:	6.00 órától 17.00 óráig
Péntek:	6.00 órától 17.00 óráig
Szombat:	6.00 órától 14.00 óráig
Vasárnap:	6.00 órától 14.00 óráig

Az ünnepek körüli nyitvatartási rend meghatározására az üzemeltető jogosult.

A helyhasználó/bérlő az árusításra vonatkozó előkészületeket a piacnyitást megelőző legfeljebb két órával kezdeni meg, ill. a piac területét a zárást követő legfeljebb két órán belül köteles elhagyni.