

Előterjesztés száma: **78/2020.**

Iktatószám: H/1225-1/2020.

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület 2020. szeptember 3-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Döntés a települési piac nyitásával, valamint üzemeltetésével kapcsolatos feladatokról, egyben az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotása**

**Előkészítette: dr. Filó-Szentes Kinga jegyző**

**Előterjesztő: Pintér Lajos polgármester**

**Az előterjesztést tárgyalja:** **Pénzügyi Bizottság**

**Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság**

**Ügyrendi Bizottság**

**Az elfogadáshoz szükséges döntés típusa:** a határozat esetében *egyszerű* többségű szavazat

a rendelet esetében *minősített* többségű szavazat

**Törvényességi szempontból megfelel:**

………………………………………

dr. Filó-Szentes Kinga

jegyző

**VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

Tisztelt Képviselő-testület!

A PM\_PIAC\_2018/17 számú **„Piaccsarnok létesítése Szada Nagyközségben”** tárgyú pályázat elbírálása során a pénzügyminiszter 2019. március 13. napján **támogató** döntést hozott. A megítélt vissza nem térítendő támogatás összege 149 800 000 Ft, mely összeg tekintetében az Önkormányzat és a Pénzügyminisztérium megbízásából eljáró Magyar Államkincstár támogatási szerződést kötött (jelen előterjesztés *1. sz. melléklete* szerint). A támogatott tevékenység elszámolható összköltsége 214 000 000 Ft, melyhez 64 200 000 Ft összegű saját forrást biztosított az Önkormányzat.

A megvalósítás időtartama 12 hónap, melyet az építési naplóba történő első bejegyzés időpontjától (2019. október 8.) kell számítani. A beruházás utolsó elemének a támogatási szerződés hatálybalépését követő 24 hónapon belül kell megvalósulnia. A szerződés hatálybalépése 2019. június 17-e, ebből kifolyólag a megvalósulás határideje 2021. június 17. napja.

Az Önkormányzat fenntartási kötelezettsége 3 év, amely fenntartási időszakot a tényleges befejezést követő hónap első napjától kell számítani.

Az **Önkormányzat** projekttel kapcsolatos szerződésszerű **vállalása**, hogy

* a piac nyitva tartását naptári évenként legalább **20 alkalommal** biztosítja,
* alkalmanként legalább **4 óra időtartamban**,
* az elárusítóhelyek és üzlethelyiségek legalább **40 %-a élelmiszer vagy mezőgazdasági terméket értékesít**,
* az elárusítóhelyek és üzlethelyiségek száma **33 db**, melyet bérbeadás útján szükséges hasznosítani (az épülő piac alaprajza jelen előterjesztés 2*. sz. melléklete* szerint),
* a vállalkozások száma átlagban **17 db**.

Az Önkormányzat a piac üzemeltetését a 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetnek is átadhatja (e tekintetben is szükséges döntenie a fenntartónak).

**1. A piacokra vonatkozó jogi szabályozás:**

*A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény* (a továbbiakban: Kertv.) és a *vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III. 13.) Korm. r.* (a továbbiakban: Korm. r.) tartalmazza azokat az előírásokat, amelyek a piacok és helyi termelői piacok létesítése esetén követendőek.

A Kertv. 2. § 5.a. és 19. pontja értelmében:

* **helyi termelői piac:** olyan piac, ahol a kistermelő a piac fekvése szerinti megyében, vagy a piac 40 km-es körzetében, vagy Budapesten fekvő piac esetében az ország területén bárhol működő gazdaságából származó mezőgazdasági-, illetve élelmiszeripari termékét értékesíti;
* **piac:** az olyan épület, épületegyüttes, vagy terület, ahol állandó, vagy rendszeres jelleggel többen, általában napi, esetenként heti rendszerességgel folytatnak kiskereskedelmi tevékenységet.

A piac **fenntartója** a piac helyszínéül szolgáló terület, ingatlan tulajdonosa, bérlője vagy más jogcímen használója, aki a piacon kereskedelmi tevékenységet folytatók részére a helyhasználatot biztosítja, és aki a piacon kereskedelmi tevékenységet folytatók részére a kereskedelmet kiszolgáló szolgáltatási tevékenység folytatásáért felelős.

A piac **üzemeltetője**a fenntartó vagy a fenntartó által kijelölt, a piac vezetését, illetve annak működtetésével kapcsolatos feladatokat ellátó személy, aki a fenntartó nevében eljárni jogosult.

**1.1. A szolgáltató tevékenység folytatásának általános feltételei:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Szolgáltató tevékenység folytatásának helye** | **Engedély** | **Engedélyező** |
| piac | a kereskedelmi hatóság által kiadott  **piacüzemeltetési engedély** | a piac/helyi termelői piac helye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője  (jelen esetben a Kormányhivatal által kijelölt jegyző) |
| helyi termelői piac | a kereskedelmi hatóságnak történő  **bejelentés** |

Piac olyan területen rendezhető, illetve tartható, amelyen a településrendezési terv a vásárrendezést, piactartást lehetővé teszi, vagy amely vásár rendezése, helyi termelői piac működése céljából területhasználati hozzájárulással rendelkezik. A piac épületének használatbavételi eljárása majd csak a hiánymentes műszaki átadás-átvételi eljárást követően tud elindulni, és a véglegessé vált döntés alapján fogja a kormányhivatal földhivatali osztálya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megtenni.

A területnek (a vásár, illetve piac jellegétől, az ott értékesített termékkörtől, illetve a folytatott tevékenységtől függően) meg kell felelnie az alábbi követelményeknek:

* építésügyi,
* közegészségügyi,
* élelmiszerlánc-biztonsági,
* élelmiszer-higiéniai,
* állat-egészségügyi,
* növény-egészségügyi,
* környezetvédelmi,
* kulturális örökségvédelmi,
* munkavédelmi és tűzvédelmi követelményeknek,
* valamint rendelkeznie kell a tevékenység során képződő hulladékok elkülönített gyűjtését biztosító hulladéktárolókkal.

**1.2. Piacot fenntartó/üzemeltető kötelezettségei:**

* az élelmiszer felhasználása, forgalmazása, továbbá termény, takarmány, élő állat, illetve állatgyógyászati készítmény és növényvédő szer értékesítése esetén a piac területén az élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal járási hivatala, továbbá növény- és talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal részére **állandó jelleggel ingyenes helyiséghasználatot kell biztosítani**;
* a működési rend meghatározása, a kereskedők és vásárlók jól látható helyen történő **hirdetményi tájékoztatása**;
* az üzletek, árusítóhelyek, valamint az egyéb létesítmények és a nem árusítási célra kiképzett területrészek vásárlók számára is jól látható módon **sorszámmal** történő ellátása;
* a bejáratnál térkép, helyszínrajzot tartalmazó **tábla elhelyezése** a sorszámmal ellátott kereskedelmi egységek, helyszínek feltüntetésével;
* kereskedelmi tevékenységet végzőkről, bérlőkről **nyilvántartás vezetése**;
* **nyitva tartási idő** 05.00 és 20.00 óra között történő meghatározása,
* a piac időpontjáról, gyakoriságáról, (szak)jellegéről, az értékesítésre kerülő termékek köréről a megrendezést megelőzően legalább 60 nappal a piac helye szerint illetékes területi **kereskedelmi és iparkamara írásbeli tájékoztatása**;
* piac **ellenőrzése**.

*A vásári, piaci és vásárcsarnoki árusítás közegészségügyi szabályairól szóló 59/1999. (XI. 26.) EüM r.* előírásai szigorú követelményeket támasztanak a piac létesítéséhez (pl. könnyen tisztántartható terület, ivóvíz, kézmosási lehetőség, nemek szerint elkülönített vízöblítéses WC, vízelvezetés megoldása, árusok járműveinek elhelyezése a piac területén kívül, különböző árucikkek szisztematikus árusító területének kijelölése, piac körbekerítése stb).

**1.3. Engedélyezési eljárás:**

Az engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 20 nap, és a jegyző (jelen esetben a kijelölt jegyző) az engedély megadásával egyidejűleg a piacot nyilvántartásba veszi. A piac működését a jegyző ellenőrzi, de ellenőrzést végeznek még saját szakmai területükre vonatkozóan a NAV, a fogyasztóvédelmi hatóság és az illetékes rendőrkapitányság.

**1.4. Kizárási ok:**

A projekt keretében megvalósuló piac esetében piacüzemeltetési engedély birtokábanüzemeltethető, de az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény kizárásra vonatkozó rendelkezése értelmében az engedélyezésben Szada Nagyközség Önkormányzat Jegyzője nem járhat el engedélyező hatóságként. A piac működésének bejelentését a Pest Megyei Kormányhivatal által kijelölt települési önkormányzat jegyzőjéhez kell majd bejelenteni.

**2. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek hasznosítása:**

A piac nyilvántartásba vétele előtt szükséges lenne az üzlethelyiségek és árusítóhelyek tekintetében a hasznosításra vonatkozó feltételek meghatározása önkormányzati rendeleti szinten.

*A lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése értelmében **a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni**.

A kötelezően szabályozandó területek az Ltv. 2. melléklete alapján:

1. a lakás bérbeadásának feltételei,
2. a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételei,
3. a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában,
4. a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételei,
5. a bérlő által a lakásba befogadható személyek köre és a befogadás feltételei,
6. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat,
7. a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértéke és feltételei,
8. az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételei, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is,
9. a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételei,
10. a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértéke,
11. a lakbértámogatás mértéke, a jogosultság feltételei és eljárási szabályai,
12. a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania,
13. a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételei,
14. a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételei,
15. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei,
16. a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, feltételei,
17. a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályai,
18. a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételei,
19. az önkormányzat költségvetési szervének saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazás, illetőleg a bérbeadás feltételei.

Az Ltv. 36. § (1)-(2) bekezdése értelmében **a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait eltérésekkel kell alkalmazni.**  Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg azzal, hogy **a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja**.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat e tárgykörben még nem alkotott rendeletet, ezért az újonnan létrejövő piac helyiségeinek hasznosításához mind ezen rendelet megalkotására (a hasznosításra vonatkozó feltételek stb.), mind a helyiségek bérleti díj mértékének meghatározására van szükség.

Felhívom ugyanakkor a tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy az Ltv. 79. § (2) bekezdése értelmében a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat. Ennek ellenére javasolt a rendeleti szintű szabályozás (rendelet tervezet jelen előterjesztés *3. sz. mellékletét* képezi).

Az **Önkormányzat tulajdonában a következő lakások és nem lakáscélú helyiségek vannak** jelenleg (ingatlanvagyon-kataszteri és a földhivatalnál nyilvántartott adatok szerint):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lakások** | | | | **Nem lakáscélú helyiségek** | |
| **Hrsz.** | **Cím** | **Művelési ág** | **Megjegyzés** | Hrsz, Cím, Megjegyzés | |
| 3802 | Pazsaki u. 1. | kivett udvar és gazdasági épület | jelenleg nincs használatban | 2748/1  (Ősz u. 4.) | |
| 599/4 | Ady Endre u. 2. | kivett lakóház, udvar | minibölcsőde (rendeltetésmód váltás szükséges) | 33 db (árusítóhely és üzlet a piacon) | |
| 619/7 | Vasút köz 3. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület | SzadaiKiskert Tulajdonosok Szőlészeti és Borászati Egyesülete használatában | 8 üzlet | 25 árusítóhely |
| 619/12 | Vasút köz 5. | kivett lakóház, udvar | jogcím nélküli használatban |  | |
| 515 | Rákóczi u. 6. | kivett lakóház, udvar (2. gazdasági épület) | a helyi KMB-s használatában |
| 516 | Rákóczi u. 4. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület | a Szadai Polgárőr Egyesület használatában |
| 541/1 | Rákóczi út 13. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület | jelenleg nincs használatban |
| 552/5 | Rákóczi u. 552/\*-3. | kivett épület és varroda | Szada Nova Kft. használatában |
| 168/5 | Székely Bertalan út 22. | kivett lakóház, udvar, múzeum és egyéb épület | Művelődési Ház használatában |
| 969 | Dózsa György út 41. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület | Művelődési Ház hasznosításában |
| 499 | Székely Bertalan út 15. | kivett lakóház, udvar és gazdasági épület 2 db. | jelenleg nincs használatban |

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének mértékét

1. szociális helyzet alapján, vagy
2. költségelven, vagy
3. piaci alapon

lehet megállapítani.

A **szociális helyzet** alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kell meghatározni.

A **költségelven** bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A **piaci alapon** bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Tekintettel arra, hogy a piac üzlethelyiségei és árusítóhelyei tekintetében még nem rendelkezünk a ráfordítási költségek tekintetében adatokkal, ezért **a piaci alapon történő hasznosítás javasolt** a környékben működő piacok díjtételeinek összehasonlításával.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Település** | **helyiség típusa** | **bérleti díj mértéke (átlagban)** |
| Gödöllő | üzlet | 80 000 Ft + áfa/év |
| asztal | 15 000 Ft/hónap |
| Veresegyház | sátor, asztal | 13 000 Ft/m2/év  1 200 Ft/fm |
| Aszód | asztal | 14 650 Ft/év |

**A piaci alapon történő hasznosításra a következő javaslatot teszem:**

1. lakás: **1 000 Ft/m2/hó**
2. nem lakáscélú helyiségek: - üzlethelyiség: **500 Ft/m2/alkalom**

**216 000 Ft/év**

- árusítóhely bérleti díja: **16 000 Ft/év**

**24 000 Ft/év**

**2 000 Ft/alkalom**

**Jelen előterjesztés kapcsán a Képviselő-testületnek az alábbi kérdéskörökben szükséges tehát döntenie:**

1. milyen dátummal kívánja a piacot üzemeltetni (a piac kivitelezésére vonatkozó szerződés értelmében a teljesítési határidő 2020. november 30-a, ezt követően indulhat el a műszaki átadás-átvételi, majd a használatba vételi eljárás),
2. mely jogi személy járjon el a piac üzemeltetőjeként,
3. a tartás időpontja, nyitvatartási idő tekintetében,
4. a piac üzlethelyiségeinek és árusítóhelyeinek hasznosítása céljából az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotása, valamint a helyiségbér mértékének meghatározása.

Fentiek után kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, és a csatolt határozati javaslatok (kiegészítéssel történő) és rendelet tervezet elfogadására.

**Az előterjesztés mellékletei:**

1. **sz. melléklet – pályázatban kötött támogatási szerződés és annak módosítása**
2. **sz. melléklet – az épülő piac alaprajza**
3. **sz. melléklet – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól**

**HATÁROZATI JAVASLATOK**

**…/2020. (IX. 3.) KT-határozat**

1. Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy - a PM\_PIAC\_2018/17 számú „Piaccsarnok létesítése Szada Nagyközségben” tárgyú pályázatban kötött támogatási szerződésben foglalt feltételeknek történő megfelelés céljából - a vásárokról, piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III. 13.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. r.) meghatározottak szerint Szada településen a tulajdonában lévő Szada belterület 2748/1 helyrajzi szám alatti ingatlanon piacot kíván üzemeltetni az alábbiak szerint:

* 1. a piac elnevezése, (szak)jellege: **Szadai Piac**
  2. a piac működésének kezdete: **2021. január 1.**
  3. a piac üzemeltetője: **Szada Nova Kft.**
  4. a piac tartásának időpontja, nyitvatartási ideje: **…………………………………..**

2. A Képviselő-testület kijelenti továbbá, hogy a Korm. r. 4. § (3) bekezdés j) pontjának történő megfelelés céljából az élelmiszer felhasználása, forgalmazása, továbbá termény, takarmány, élő állat, illetve állatgyógyászati készítmény és növényvédő szer értékesítése esetén a piac területén az élelmiszerlánc-biztonsági és állategészségügyi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal járási hivatala, továbbá növény- és talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal részére állandó jelleggel ingyenes helyiséghasználatot biztosít.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az alábbi intézkedések megtételére:

* 1. a jegyző kizárási kérelmére a Pest Megyei Kormányhivatal által kijelölt engedélyező hatóság felé a Korm. r. szerinti piacüzemeltetési engedély iránti kérelem benyújtására és a működéshez szükséges dokumentumok elkészítésére, azok aláírására, valamint
  2. a piac üzlethelyiségei és árusítóhelyei hasznosítása tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól szóló önkormányzati rendelet hatályba lépését követően az abban meghatározott eljárásrend szerinti pályázati eljárás lefolytatására és a bérleti szerződések megkötésére.

4. A Képviselő-testület felkéri továbbá a jegyzőt a piac működési rendjére vonatkozó önkormányzati rendelet előkésztésére

Határidő: 1-2. pont: azonnal

3-4. pont: 2020. december 31.

Felelős: 1-3. pont: polgármester

4. pont: jegyző és polgármester

**…/2020. (IX. 3.) KT-határozat**

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját - figyelemmel a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdés II. fordulatában foglaltakra - az alábbiak szerint határozza meg:

1. üzlethelyiség bérleti díja: **500 Ft/m2/alkalom**

**216 000 Ft/év**

1. árusítóhely bérleti díja: **24 000 Ft/év**

**2 000 Ft/alkalom**

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester