



## Szada Nagyközség Polgármestere




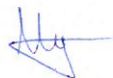


2111 Szada, Dózsa György út 88.  
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/313-1/2022

Előterjesztés száma: **29/2022.**

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2022. február 24-i** rendes nyilvános ülésére

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, árusítóhelyek) bérletre vonatkozó díjtételek felülvizsgálata és a Szadai piac üzemeltetési szabályzatának módosítása</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Pintér Lajos polgármester	
<b>Előkészítette:</b>	Villányiné Szüki Anita műszaki ügyintéző	
<b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
<b>Pénzügyi szempontból ellenőrizte:</b>	Vargáné Kurfis Erika pénzügyi osztályvezető	
<b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Jenei László András törvényességi szakreferens	
<b>Törvényességért felelős:</b>	dr. Finta Béla jegyző	
<b>Tárgyalja:</b>	Pénzügyi Bizottság	
<b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>	Molnár Csaba Piacfelügyelő	
<b>Javasolt meghívott:</b>		
<b>Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b>	egyszerű szavazattöbbség <u>minősített szavazattöbbség</u>	
<b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>	igen <u>nem</u>	



## VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének a Szadai piac működési rendjéről szóló 28/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete 10. § (3) bekezdése alapján a fenntartó a bérleti díjak mértékét minden évben felülvizsgálja.

A nem lakáscélú helyiségek (üzlethelyiségek, árusítóhelyek) bérletre vonatkozó díjtételeket a Képviselő-testület 87/2020. (IX.3.) KT-határozatával eredetileg az alábbiak szerint állapította meg:

a) üzlethelyiség bérleti díja:	500 Ft/m <sup>2</sup> /alkalom 50 000 Ft/hónap 550 000 Ft/év
b) árusítóhely bérleti díja:	24 000 Ft/év 2 000 Ft/alkalom

Ismeretes, hogy az üzlethelyiségek és az árusítóhelyek bérletére eredetileg (2020-ban) kiírt pályázat benyújtási határidejének napjáig egyetlen érvényes pályázat érkezett be. A nagyobb piaci érdeklődés felkeltése céljából a Polgármester - 141/2020. (XII.10.) Polgármesteri határozatával - a fentebb hivatkozott eredeti bérleti díjak *első évben* 75%-os kedvezménnyel történt alkalmazásáról döntött, az alábbiak szerint:

a) üzlethelyiség bérleti díja	
- a bérleti szerződés megkötésétől számított első tizenkét hónapban	12.500 Ft/hónap 137.500 Ft/év
- a második évtől kezdődően:	500 Ft/m <sup>2</sup> /alkalom 50.000 Ft/hónap 550.000 Ft/év
b) árusítóhely bérleti díja	
- a bérleti szerződés megkötésétől számított első tizenkét hónapban:	500 Ft/alkalom 6.000 Ft/év
- a második évtől kezdődően:	24.000 Ft/év 2.000 Ft/alkalom

Jelen előterjesztéssel – a Piacfelügyelő kezdeményezésére - javaslom, hogy a fenti döntéssel biztosított, 75 %-al alacsonyabb bérleti díj megfizetésére vonatkozó kedvezmény megszüntetésének lehetőségét mérlegelni szíveskedjenek, annak ismeretében, hogy 2021-ben az összes rendelkezésre álló üzlethelyiségre létrejöttek a bérleti szerződések.

A jelenleg már érvényes szerződéssel rendelkező bérlőkre vonatkozóan a szerződésükben fennálló feltételek változatlanul hagyása mellett, az új bérleti szerződések megkötése esetén az alábbi (az *eredetivel megegyező*, vagy *alacsonyabb* összegű) díjszabást javaslom, továbbá indítványozom a díjszabást egy új, „alkalmi helyhasználatra” szóló hasznosítási formával kiegészíteni:

a) üzlethelyiségek bérleti díja:	500 Ft/m <sup>2</sup> /alkalom 50.000 Ft/hónap 550.000 Ft/év
b) árusítóhely bérleti díja:	24.000 Ft/év <u>500 Ft/alkalom</u>
c) alkalmi helyhasználat bérleti díja:	500 Ft/m <sup>2</sup> /alkalom

Szada Nagyközség Polgármestere a 128/2020 (XI.26.) számú polgármesteri határozatával a 123/2020. számú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal elfogadta a piac Üzemeltetési szabályzatát is, amely a rendeleti szabályokkal összhangban tartalmazza az egyéb részletszabályokat.

A piacon alkalmazott díjszabás módosítása esetén az Üzemeltetési szabályzat 8. pontját is szükséges módosítani. Ennek során ugyanakkor az Üzemeltetési szabályzat 6. pontját, *a helyhasználó kötelezettségeire vonatkozó előírásokat* is javaslom célszerűen kiegészíteni, ugyanis az Üzemeltetési szabályzat jelenleg nem tartalmazza az alkalmi helyhasználóra vonatkozó díjfizetés mértékét közüzemi szolgáltatás igénybevétele esetén, valamint az alkalmi rendezvények megrendezésének feltételeiről sem esik szó benne.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a bérleti díjakról történő döntés meghozatalára és a 1. sz. mellékletként csatolt Üzemeltetési szabályzat elfogadására.

Szada, 2022. február 8.

**Az előterjesztés mellékletei:**

**1.sz. Melléklet** – 2111 Szada, Ósz utca 4. szám alatt található Szadai piac Üzemeltetési szabályzata – a javasolt módosításokkal egységes szerkezetben!

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**.../2022. (II.24.) KT-határozat**

1./ Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek és piaci árusítóhelyek 141/2020.(IX.3.) Polgármesteri határozattal megállapított bérleti díját – ide nem értve az érvényes szerződéssel rendelkezők 75%-os díjkedvezményével megállapított díjakat - 2022. március 1-i hatállyal az üzlethelyiség esetében az eredetivel egyező mértékben, az árusítóhelyek esetében pedig új kedvezményt bevezetve, az alábbiak szerint állapítja meg, egyidejűleg meghatározva az alkalmi helyhasználat bérleti díjtételét is:

a) üzlethelyiségek bérleti díja:

500 Ft/m<sup>2</sup>/alkalom  
50.000 Ft/hónap  
550.000 Ft/év

b) árusítóhely bérleti díja:

24.000 Ft/év  
500 Ft/alkalom

c) alkalmi helyhasználat bérleti díja:

500 Ft/m<sup>2</sup>/alkalom

2./ A Képviselő-testület a Szada belterület 2748/1 helyrajzszámú, természetben 2111 Szada, Ósz utca 4. szám alatt található Szada Piac Üzemeltetési szabályzatát a 29/2022. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal



# ÜZEMELTETÉSI SZABÁLYZAT

## A 2111 SZADA, ÓSZ UTCA 4. SZÁM ALATT TALÁHATÓ SZADAI PIAC MŰKÖDÉSI RENDJÉRŐL 2021. március 1-től

### I. Általános rész

#### 1. A szabályzat kiadásának célja

A Szada Nagyközség Önkormányzata (2111 Szada, Dózsa György út 88.) által fenntartott és működtetett Szadai Piac működési rendjének meghatározása a vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III. 13.) Korm. rendelet és a kapcsolódó jogszabályok alapján, a vonatkozó előírások betartása, valamint a piac rendjének biztosítása.

#### 2. A szabályzat hatályba lépése

A szabályzat 2021. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól kell alkalmazni.

#### 3. A szabályzat területi hatálya

A szabályzat területi hatálya a Szada belterület 2748/1 helyrajzi számú, természetben 2111 Szada, Ósz utca 4. szám alatt található Szadai Piac (a továbbiakban: piac) területén folytatott kereskedelmi tevékenységre, valamint a használt cikk alkalomszerű árusítására terjed ki.

#### 4. A szabályzat személyi hatálya

A szabályzat személyi hatálya kiterjed a piacon értékesítő tevékenységet végzőkre, a piac területén tartózkodókra, a piac működésével kapcsolatos tevékenységet folytatókra.

### II. Szabályzat

#### 1. A piac fenntartása és üzemeltetése

A piac fenntartója és üzemeltetője Szada Nagyközség Önkormányzata (a továbbiakban: fenntartó/üzemeltető) A piacon alkalmazott díjszabásról a fenntartó képviselő-testületi határozatával döntött, melyet a jelen üzemeltetési szabályzat 8. pontja is tartalmaz.

#### 2. A piacon árusításra jogosultak meghatározása

A piacon kereskedelmi tevékenységet folytathat gazdálkodó szervezet, gazdálkodó szervezetnek nem minősülő jogi személy, mezőgazdasági őstermelő, kistermelő, egyéni vállalkozó, népművész, népi iparművész, iparművész, képzőművész, kézműves és fotóművész, aki jogosultságát bírósági nyilvántartásba, egyéni vállalkozók nyilvántartásába vagy hatósági nyilvántartásba történő bejegyzést dokumentummal igazolja.

Népművész, népi iparművész, az iparművész, képzőművész és fotóművész a saját előállítású alkotásait árusíthatja.

Használt cikket az előbbi rendelkezésnek nem megfelelő magánszemély is árusíthat.

### 3. A piacon folytatható kereskedelmi tevékenység

A piac üzemeltetője köteles és jogosult a vonatkozó jogszabályokban és e szabályzatban foglalt előírások megtartását rendszeresen ellenőrizni és hiányosság esetén saját hatáskörben vagy szükség esetén a hatóságok bevonásával intézkedni.

#### *Mezőgazdasági őstermelőre és kistermelőre vonatkozó speciális rendelkezések*

A mezőgazdasági őstermelői igazolvánnyal rendelkező személy, valamint a nyilvántartott kistermelő a piacon kizárólag a külön jogszabály szerint meghatározott termékeket értékesíthet, az abban meghatározott feltételek szerint.

#### *Értékesíthető termékek:*

- a) a saját gazdaságában előállított növényi eredetű alaptermékeket (zöldség, gyümölcs, virág);
- b) a saját gazdaságában előállított mezőgazdasági termékből származó, nem hő kezelt, savanyított terméket és egyéb feldolgozott növényi eredetű terméket;
- c) mézet (lépes mézet);
- d) saját tenyésztésű, nevelésű állatból származó tejet, tejterméket, tojást;
- e) darabolás nélkül vágott és belezett baromfit (tyúk, vízi szárnyas, pulyka) és nyúlféléket;
- f) sertéshúsból előállított füstölt húst, étkezési zsírt az élelmiszerek előállítására és forgalmazására vonatkozó külön jogszabály szerint;
- g) a kistermelő a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a gazdaságában nevelt, tulajdonában lévő sertést, juhot, kecskét és szarvasmarhát saját gazdaságában feldolgozhatja, húskészítményeket állíthat elő, és a terméket közvetlenül a végső fogyasztónak a piacon értékesítheti;
- h) vadon betakarított, összegyűjtött terméket;
- i) termesztett gombát.

#### *Étkezési tyúktojásra vonatkozó speciális rendelkezés:*

- Az étkezési tyúktojás értékesítése esetén – a helyi piacon értékesített tojások jelöléséről szóló együttes rendeletben foglaltak szerint – fel kell tüntetni a tojásra vonatkozó egyes forgalmazási előírásokról szóló rendeletben előírt jelölést.
- A gazdaságában legfeljebb 50 tojótyúkot tartó termelőnek nem kell feltüntetnie a tojásra vonatkozó forgalmazási előírásokat.

- Gyűjtött, szedett gomba árusítása a piacon nem engedélyezett
- Feldolgozott termékek

Regisztrációs szám birtokában értékesíthető termékek: mák, aszalt gyümölcs.

A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 3. mellékletében meghatározott kizárólag üzletben forgalmazható termékeket csak működési engedéllyel rendelkező üzletben lehet értékesíteni.

### 4. A helyhasználat

#### 4.1. Helyhasználó

Helyhasználó az, aki a fenntartóval szerződéses jogviszonyt létesít, vagy aki szerződéses jogviszony nélkül a napi helyhasználati díj megfizetésével napi helyhasználati jogot szerez.

A piacon csak az üzemeltető által kijelölt helyen szabad árusítani.

A tartós helyhasználat engedélyezése, szerződés kötése a fenntartó hatáskörébe tartozik.

A helyhasználó az általa jogszerűen használt helyet (helyiséget) csak rendeltetésének megfelelően használhatja.

A piacon csak a helyhasználati díj megfizetését igazoló bizonylat, illetve helyhasználati szerződés birtokában lehet árusítani.

#### **4.2. Tartós helyhasználat**

A tartós helyhasználati jogot a helyhasználó szerződés megkötésével szerzi meg. A szerződés megkötésével a helyhasználó az üzlethelyiség vagy az árusítóhely bérleti jogát szerzi meg a szerződésben rögzített időtartamra. A szerződés megújítható.

A helyhasználat feltételeit a szerződés tartalmazza.

A bérleti jog a szerződés lejáratával megszűnik.

*Árusító asztal használatára vonatkozó előírások:*

- A tartós helyhasználó közeli hozzátartozója javára – amennyiben a közeli hozzátartozó rendelkezik a kereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges dokumentumokkal - lemondhat az árusító asztal helyhasználati jogosultságáról.
- A fenntartó a tartós helyhasználó halála esetén törvényes örökösével köthet árusító asztalra vonatkozó bérleti szerződést, amennyiben a törvényes örökös rendelkezik a kereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges dokumentumokkal. A törvényes nyilatkoznia kell szerződéskötési szándékáról.
- A tartós helyhasználó a kijelölt árusítóhelyet az üzemeltető engedélye nélkül nem változtathatja meg, a piac területén máshol nem árusíthat.
- A fenntartó a helyhasználati szerződést azonnali hatállyal írásban felmondhatja, ha helyhasználó a piac működésére vonatkozó szabályokat súlyosan, vagy ismételtelen megszegi.

#### **4.3. Alkalmi helyhasználat**

Alkalmi helyhasználati engedély üres üzlethelyiség vagy árusítóhely igénybevételére adható ki.

A napi helyhasználat joga a helyhasználati díj megfizetésének napjára a piacnyitástól zárásig tart. A használat joga másra nem ruházható át.

Az üzemeltető a napi helyhasználatra kijelölt helyek közül nem köteles a következő napon is ugyanazt a helyet az igénylő rendelkezésére bocsátani.

Napi helyhasználat esetén ugyanaz a hely többször is kiadható, ha azt a helyhasználó kiürítette. A helyhasználónak – a használat tényleges időtartamától függetlenül – mindig az egész napra megállapított helyhasználati díjat kell megfizetnie.

A helyhasználók az alkalmi díjas árusítóhelyeket az érkezés sorrendjében foglalhatják el.

Az üzemeltető az alkalmi helyhasználati engedélyt azonnali hatállyal írásban visszavonhatja, ha a helyhasználó a piac működésére vonatkozó szabályokat súlyosan, vagy ismételten megszegi.

## 5. Az üzemeltető által biztosított szolgáltatások

A piac területén lévő közös használatú helyiségeknek a tisztántartásáról, a szemét elszállításáról, a szükséges fertőtlenítésről, a piac területének őrzéséről az üzemeltető gondoskodik.

## 6. A helyhasználó kötelezettségei

A piac területén tartandó alkalmi rendezvény megrendezése iránti igényt, minden esetben előzetesen (minimum 5 munkanap) írásban szükséges bejelenteni a Piacfelügyelő részére.

A piacon elfoglalt helyért a helyhasználó a hatályos díjszabás szerinti összeget köteles fizetni. Az árusítóhely esetén a bérleti díj magában foglalja bérleti díjat, valamint a közös költséget (a közhasználatú területek, helyiség(ek) közüzemi, takarítási, őrzési díja stb).

Az üzlethelyiség esetén a bérleti díj közüzemi díjakat nem tartalmazza.

Az üzlethelyiség bérlője a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díjon túl üzemeltetési költséget köteles fizetni, amelynek mértéke bruttó 1.000 Ft/m<sup>2</sup> üzlethelyiségenként.

A helyhasználó a használati díjszabásnak megfelelően a bérleti díjat köteles a fenntartónak megfizetni. A fizetési kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes fizetés esetén a helyhasználó a késedelmes időszakra vonatkozó mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamatot köteles a fenntartónak vagy az üzemeltetőnek megfizetni.

Az árusítóhely bérlői, valamint az alkalmi helyhasználó közüzemi szolgáltatás igénybevétele esetén közüzemi díjat köteles fizetni. A díj mértéke a mért fogyasztásnak megfelelő összeg.

## 7. Piaci rend

A piacra vonatkozó házirendet az üzemeltető határozza meg, és arról jól látható helyen közzétett hirdetményben tájékoztatja az árusokat és vásárlókat.

A házirendet jelen üzemeltetési szabályzat *melléklete* tartalmazza.

## 8. A piacon alkalmazott díjszabásról

MEGNEVEZÉS	DÍJ 1. (Ft/m <sup>2</sup> /alkalom)	DÍJ 2. (Ft/alkalom)	DÍJ 3. (Ft/hónap)	DÍJ 4. (Ft/év) kedvezményes díj teljes évre, egyösszegben történő díjfizetés esetén



1.	Üzlethelyiség bérleti díja	500		50.000	550.000
2.	Árusítóhely bérleti díja		500	-	24 000
3.	Alkalmi helyhasználati díj	500			

*A 2111 Szada Ősz u. 4. szám  
alatti  
piac működési rendjét  
meghatározó  
üzemeltetési szabályzat 1. melléklete*

## **HÁZIREND**

1. A piaci rend megtartása az ott jelen lévő valamennyi személy kötelessége.
2. A Piac nyitvatartási ideje: hétfőtől-vasárnapig, 06.00 – 20.00 óra között. Nyitvatartási időn túl a piac területén vásárló nem tartózkodhat. Ebben az időszakban a piac területén kizárólag az üzlethelyiségek bérlői, valamint a helyhasználók tartózkodhatnak árufeltöltés céljából.
3. A piacon csak az árusíthat, aki az Európai Gazdasági Térség valamely tagállamában rendelkezik lakóhellyel vagy székhellyel.
4. Piacon vállalkozói igazolvánnyal rendelkező magánszemély, gazdálkodó szervezet, gazdálkodó szervezetnek nem minősülő jogi személy, mezőgazdasági őstermelő, kistermelő, népművész, iparművész, népi iparművész, képzőművész, kézműves és fotóművész folytathat kereskedelmi tevékenységet. Használt cikket vállalkozói igazolvánnyal nem rendelkező magánszemély is árusíthat.
5. A piacon csak a Fenntartó/Üzemeltető által kötött szerződés, kiadott helyhasználati engedély, napi bérleti díj befizetéséről szóló, a Fenntartó/Üzemeltető által kiállított bizonylat alapján szabad árusítani.
6. A piacon – helyhasználati szerződéssel rendelkező árusítók kivételével - a napidíjas helyeket az árusok érkezés sorrendjében foglalhatják el.
7. A Helyhasználó a Fenntartó/Üzemeltető felhívására a helyhasználói minőségét hitelt érdemlően igazolni köteles.
8. Aki a piacon értékesít, és nincs a bérleti díj befizetéséről érvényes készpénzfizetési számlája, vagy helyhasználati szerződése, vagy azt a Fenntartó/Üzemeltető képviselőjének felszólítására nem mutatja fel, azonnal köteles elhagyni a piac területét.
9. A Helyhasználó az általa jogszerűen elfoglalt helyet csak rendeltetésének megfelelően használhatja.
10. A Helyhasználó által használt piaci létesítmény, berendezés megváltoztatásához, vagy egyéb építési tevékenységhez a Fenntartó/Üzemeltető előzetes írásbeli hozzájárulását kell kérni. Az ennek hiányában végzett építés, változtatás kártérítési következménnyel jár, valamint a Helyhasználó az eredeti állapotot is köteles saját költségére – a Fenntartó/Üzemeltető felszólítására – visszaállítani. A helyhasználat bármilyen jogcímen történő megszűnéskor Helyhasználó köteles az eredeti állapotot saját költségére visszaállítani.
11. A Helyhasználó az árusítóhelyen és annak közvetlen környékén köteles minden szemetet és hulladékot árusítás közben is folyamatosan összetakarítani, és a kijelölt tárolóba tenni.
12. A Fenntartó/Üzemeltető gondoskodik a szeméttároló edények megfelelő karbantartásáról, tisztításáról.
13. A Fenntartó/Üzemeltető felszólíthatja a Helyhasználót az árusítóhely takarítására, fertőtlenítésére.
14. Kereskedelmi tevékenység keretét meghaladó szemet elszállításánál a Helyhasználó köteles külön díjat fizetni vagy az elszállításról saját költségén maga gondoskodni.
15. A romlott vagy romlásnak indult, és egyéb okból bűzt terjesztő árut, anyagot a piac területére bevinni, ott tárolni tilos.
16. A piac területére állatot (kutya, macska, stb.) bevinni csak a biztonsági intézkedések betartásával lehet.
17. A piac területén dohányozni csak a dohányzásra kijelölt helyen lehet.

18. A Fenntartó/Üzemeltető a kereskedés rendjét szabályozó valamennyi jogszabályi előírás betartását ellenőrizheti.
19. A Fenntartó/Üzemeltető a szakhatóságok bevonásával ellenőrizheti a vonatkozó ágazati jogszabályok előírásainak betartását.
20. A piacon elhelyezett áru megőrzése, kezelése és tárolása a helyhasználó feladata. Az áruban bekövetkező kárért a Fenntartót/Üzemeltetőt felelősség nem terheli.
21. Fenntartó/Üzemeltető az elkülönítetten épített szolgálati és vendég WC útján gondoskodik a mosdó igénybevételéről, valamint a kézmosás és ivóvíz vételezésének lehetőségéről.
22. A Fenntartó/Üzemeltető gondoskodik a piac rendjének betartásáról, útjainak, közös használatú helyiségeinek tisztántartásáról, a közös használatú terek világításáról, közhasználatú vízvezetékéről, a kijelölt közös tároló helyeken felgyülemlett szemet elszállításáról és a szükséges fertőtlenítésről, valamint a hatósági vizsgálatok elvégzéséhez szükséges helyiség biztosításáról. Ezen szolgáltatások ellenértékét a helyhasználati díjak magukban foglalják.
23. Ha a Fenntartó/Üzemeltető a házirend megsértése miatt több alkalommal írásban figyelmezteti a kereskedőt/eladót, a szabálysértőt kitiltja a piac területéről.
24. Jelen Házirend 2111 Szada Ősz u. 4. szám alatt található piac működési rendjét meghatározó üzemeltetési szabályzat hatályba lépésének napjától érvényes.

