

**Tárgy:** Piaci pavilonok alatti földterületek értékesítése  
**Előkészítette:** Váczi Julianna osztályvezető  
Gazdálkodási Osztály  
Dr. Farkas László jogi munkatárs  
**Véleményező bizottság:** Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság,  
Pénzügyi Bizottság

**Sorszám:** IV/1  
**Döntéshozatal módja:** Minősített többség az SzMSz 12. § (4) bekezdés k.) pontja alapján  
**Tárgyalás módja:** Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

#### **2009. április 30-i ülésére**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Piac jelenlegi arculatának kialakítása az 1990-es évek elején kezdődött, a városrendezési tervek figyelembevételével ekkor épültek fel a piaci pavilonok. A pavilonok akkori tulajdonosaiból álló polgári jogi építőközösség és a város vezetése között olyan megállapodás jött létre, melynek alapján a pavilonok alatti földterület az önkormányzat tulajdonában maradt, a felépítmény tulajdonjogát pedig az építető nevére jegyezte be a Földhivatal.

A pavilon tulajdonosok és az önkormányzat között létrejött földhasználati megállapodásban 50 évre rögzítették a területek használati jogát, és a földhasználati díj összegét, amely egy összegben megfizetésre került. A szerződés szerves részét képezte a piacfenntartási díjjal kapcsolatos számítási módszer megállapítása, melynek számszaki adatokkal való pontos meghatározásához az adott évi költségvetés adataiból kellett kiindulni. A piacfenntartási díj számításához figyelembe vehető bevételek és kiadási jogcímek, valamint ezek egyenlege és a terület alapján számítható fajlagos (Ft/m<sup>2</sup>) összeg a földhasználati megállapodás mellékletét képezte.

A pavilon tulajdonosok azzal a szándékkal keresték meg önkormányzatunkat, hogy a pavilonok alatti földterületet meg kívánják vásárolni, ezt követően pedig nem, vagy csak jelentősen csökkentett összeggel hajlandóak fizetni a piacfenntartási díjat, tekintettel arra, hogy a tulajdonjog megszerzésével megszűnik a földhasználati megállapodás, melynek részét képezte a piacfenntartási díj megállapítása. Az önkormányzat részéről az az ígélet hangzott el, hogy kérésüket alaposan megvizsgáljuk, elvégezzük a megfelelő számításokat, és ezekről tájékoztatást adunk részükre. Az újabb megbeszélést követően előterjesztést nyújtunk be a Képviselő-testületnek, hogy a leírt szempontok mérlegelésével döntsön a területek eladásáról vagy megtartásáról.

A Piac területe a 2288/32 helyrajzi számon szerepel a vagyontaszteri nyilvántartásban, besorolását tekintve a törzsvagyon része, ezen belül forgalomképtelen ingatlan. A piaci pavilonok vonatkozásában 1998-ban a területek albetétekre történő megosztása megtörtént, az ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdoni lapokon ez az állapot van feltüntetve.

#### **A terület értékesítésének az alábbi feltételei vannak:**

1. Az albetétek helyrajzi szám szerinti területét át kell sorolni a forgalomképes vagyonba (a vagyon-rendelet 1. sz. mellékletéből a 2. sz. mellékletébe).
2. A pavilonok alatti területek értékét fel kell becsülni, a testület ennek ismeretében a vételárat megállapítja.
3. A földhasználati megállapodások közös megegyezéssel történő felmondásával, az önkormányzatnak ki kell fizetnie az 50 éves földhasználatból hátralévő időre jutó földhasználati díjat.
4. A piacfenntartási díjról újra meg kell állapodni a vevőkkel, mert annak további megfizetéséről a fenntartó önkormányzat nem mondhat le.

A piaci áron történő értékesítés bevételeivel, a hátralévő időre jutó földhasználati díj megfizetése után várhatóan kb. 8 MFt bevételhez juthat az önkormányzat abban az esetben, ha minden albetétben lévő földterület értékesítésre kerül. A piacfenntartási díj fizetési kötelezettség fenntartásával a pavilonok alatti földterületek mindegyikének értékesítése nem feltétel, a pavilon tulajdonosok vételi szándékát egyedileg is tudjuk kezelni.

**Az eladásra kijelölhető ingatlanok köre:**

2288/1/A, 2288/2/A, 2288/3/A, 2288/4/A, 2288/5/A, 2288/6/A, 2288/7/A, 2288/8/A, 2288/9/A, 2288/10/A, 2288/11/A, 2288/12/A, 2288/13/A, 2288/14/A, 2288/15/A, 2288/16/A, 2288/17/A, 2288/18/, 2288/19/A, 2288/20/A, 2288/21/A, 2288/22/A, 2288/23/A, 2288/24/A, 2288/25/A, 2288/26/A, 2288/27/A, 2288/28/A, 2288/29/A, 2288/31/A, 2288/33/A.

**Az összes értékesíthető terület: 816 m<sup>2</sup>.**

A piacfenntartási díj kivételéről az üzemeltető önkormányzat nem mondhat le, mert az üzemeltetéssel kapcsolatban közegészségügyi és egyéb hatósági feladatai vannak [a vásárokról és piacokról szóló 55/2009. (III. 13.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdése, illetve a vásári, piaci és vásárcsarnoki árusítás közegészségügyi szabályairól szóló 59/1999. (XI. 26.) EüM rendelet 6. §-a]. Nem tudjuk méltányolni a pavilontulajdonosok azon ígéretét, hogy pl. személyszállításra egyedi megállapodásokat kötnek a szolgáltatást végzőkkel. Az üzemeltető a piac területén komplex szolgáltatást végez mind a lakosság, mind az árusok és üzlettulajdonosok érdekében, ezzel azt a felelősséget is felvállalja, hogy a szakhatósági szervek ellenőrzése során a jogszabályokban előírt állapotokat tartja fenn. A szolgáltatásnak vannak költségei (közvilágítás, takarítás, WC használat, hó és síkosság-mentesítés, személyszállítás, állagmegóvási munkák, stb.), melyek közül a pavilonokra eső hányadot a piac fenntartási díjból befolyó összegek fedezik. A működési engedélyének visszavonását egyedi engedmények bevezetésével az önkormányzat nem kockáztathatja.

A Polgármesteri Hivatal költségvetésében jelenleg a Piac működésére közvetlenül tervezett kiadások képezik a piacfenntartási díj alapját. Ezt az alapot csökkenti a helypénzekre, asztal- és területbérletekre tervezett bevétel. Az így képződött különbözetből a pavilontulajdonost olyan arányban terheli a piacfenntartási hozzájárulás, amilyen arányban az épület alapterülete a Piac állandó árusításra kijelölt területéhez aránylik. A piacfenntartási díj pontos összegét az aktuális évi költségvetés alapján minden évben meg kell állapítani. A bevételeket a testület által meghatározott piaci díjtételek alapján kell megtervezni.

E számítási módszer esetén a piacfenntartási díj 1 m<sup>2</sup>-re eső összege közel állandó érték, mert a kiadások növekedésével a beszámítható bevételek is általában növekednek, így a hozzájárulás alapját képező különbség megközelítően állandó marad. Javasolom azonban, hogy a piacfenntartási díjról szóló új megállapodás megkötésekor a fenntartási díjba új elemként egy felújítási hányad képzésére is kerüljön sor. A felújítási hányadnak fedezetet kell nyújtani az éves elszámolt amortizáció terület arányos részére.

Jelzem, hogy amennyiben nem történik meg a piaci pavilonok alatti földterületek értékesítése, a jelenleg hatályos szerződés módosításával akkor is célszerű lenne a piacfenntartási díjba beépíteni a fenntartási hányadot.

A 2009. évi várható amortizáció mértéke 140 Ft/m<sup>2</sup> körüli összeg, mely érték, amennyiben a Piacon nagyobb értéknövelő beruházás nem lesz, több éven keresztül hasonló összeg marad.

**Meghatározása: 1.021.824 Ft/év és / 7.287 m<sup>2</sup> ~ 140 Ft/m<sup>2</sup> /év**

A piacfenntartási díj számítási módszerére összeállított javaslatot az előterjesztéshez mellékeljük, amely értékesítési szándék esetén az adásvételi szerződés mellékletét képezné. A felújítási hányad összegét a működésre megállapított díj %-ában célszerű rögzíteni. A javasolt 10 % hányad fedezi az amortizáció tárgyévi területarányos összegét.

A számítási módszert a 2009. évi költségvetési adatokkal is kiszámoltuk és azt is az előterjesztéshez mellékeljük.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg és hozza meg a döntését.

**Határozati javaslat:**

- 1. Békés Város Képviselő-testületének szándékában áll, a 2280 hrsz Piac területén lévő 2288/1/A, 2288/2/A, 2288/3/A, 2288/4/A, 2288/5/A, 2288/6/A, 2288/7/A, 2288/8/A, 2288/9/A, 2288/10/A, 2288/11/A, 2288/12/A, 2288/13/A, 2288/14/A, 2288/15/A, 2288/16/A, 2288/17/A, 2288/18/, 2288/19/A, 2288/20/A, 2288/21/A, 2288/22/A, 2288/23/A, 2288/24/A, 2288/25/A, 2288/26/A, 2288/27/A, 2288/28/A, 2288/29/A, 2288/31/A, 2288/33/A. hrsz-ú albetétek piaci áron történő értékesítése a pavilon tulajdonosok részére.**
- 2. Felhatalmazza a polgármestert, az 1. pontban lévő ingatlanok tekintetében az értékbecslések elkészíttetésére, illetve az adásvételi szerződések előkészítésére a képviselő-testület következő ülésére.**
- 3. Békés Város Képviselő-testülete elfogadja a piacfenntartási díj számítási módszerét, mely a megkötendő adásvételi szerződés szerves részét képezi.**

**Békés, 2009. április 21.**

**Határidő:** a Képviselő-testület májusi ülése

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Váczi Julianna osztályvezető

Izsó Gábor  
polgármester

.....  
Jogi ellenjegyző

.....  
Pénzügyi ellenjegyző

## Piacfenntartási díj megállapításának módszere

### I. Kiadások

|  |           |
|--|-----------|
| 1 fő piacvezető és 1 fő piacfelügyelő 12 havi illetménye | Ft        |
| 1 fő gombavizsgáló megbízási díja                        | Ft        |
| <hr/>  |           |
| <b>1. Személyi juttatások összesen:</b>                  | <b>Ft</b> |
| <br>   |           |
| <b>2. Munkaadókat terhelő járulékok:</b>                 | <b>Ft</b> |
| <br>   |           |
| Készletbeszerzés nyilvános WC üzemeltetéséhez            | Ft        |
| Gázdíj   | Ft        |
| Villamos energiadíj                                      | Ft        |
| Víz és csatornadíj                                       | Ft        |
| Egyéb üzemeltetési kiadások (szemétszállítás)            | Ft        |
| <hr/>  |           |
| <b>3. Dologi kiadások:</b>                               | <b>Ft</b> |
| <br>   |           |
| <b>Kiadások összesen(1+2+3):</b>                         | <b>Ft</b> |

### II. Bevételek:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Helypénzből származó bevételek: | Ft        |
| 2. Területbérleti díj:             | Ft        |
| 3. Asztalbérleti díj:              | Ft        |
| <hr/>                              |           |
| <b>Bevételek összesen (1+2+3):</b> | <b>Ft</b> |

### III. A piacfenntartási díj alapja (a kiadásoknak bevételekkel nem fedezett része)

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Bevételek:</b>  | <b>Ft</b>               |
| <b>Kiadások:</b>   | <b>Ft</b>               |
| <hr/>  |                         |
| <b>IV. Működési hiány (piacfenntartási díj alapja):</b>                    | <b>Ft</b>               |
| <br>   |                         |
| <b>V. Az árusításra alkalmas területnagysága</b>                           | <b>m<sup>2</sup></b>    |
| <br>   |                         |
| <b>VI. Szűkített fajlagos piacfenntartási költség (IV. / V.) kerekítve</b> | <b>Ft/m<sup>2</sup></b> |
| <br>   |                         |
| <b>VII. Felújítási hányad a VI. pont 10 %-a:</b>                           | <b>Ft/m<sup>2</sup></b> |
| <br>   |                         |
| <b>VIII. Szerződésben rögzítendő piacfenntartási költség (VI.+VII.):</b>   | <b>Ft/m<sup>2</sup></b> |

## Piacfenntartási díj megállapítása a 2009. évi költségvetés alapján

### I. Kiadások

|  |              |            |
|--|--------------|------------|
| 1 fő piacvezető és 1 fő piacfelügyelő 12 havi illetménye | 3.481        | EFt        |
| <u>1 fő gombavizsgáló megbízási díja</u>                 | <u>408</u>   | <u>EFt</u> |
| <b>1. Személyi juttatások összesen:</b>                  | <b>3.889</b> | <b>EFt</b> |
| <b>2. Munkaadókat terhelő járulékok:</b>                 | <b>1.245</b> | <b>EFt</b> |
| Készletbeszerzés nyilvános WC üzemeltetéséhez            | 100          | EFt        |
| Gázdíj   | 180          | EFt        |
| Villamos energiadíj                                      | 240          | EFt        |
| Víz és csatornadíj                                       | 240          | EFt        |
| <u>Egyéb üzemeltetési kiadások (szemétszállítás)</u>     | <u>2.280</u> | <u>EFt</u> |
| <b>3. Dologi kiadások:</b>                               | <b>3.040</b> | <b>EFt</b> |
| <b>Kiadások összesen(1+2+3):</b>                         | <b>8.174</b> | <b>EFt</b> |

### II. Bevételek:

|                                    |              |            |
|------------------------------------|--------------|------------|
| 1. Helypénzből származó bevételek: | 4.000        | EFt        |
| 2. Területbérleti díj:             | 150          | EFt        |
| 3. Asztalbérleti díj:              | 2.100        | EFt        |
| <b>Bevételek összesen (1+2+3):</b> | <b>6.250</b> | <b>EFt</b> |

### III. A piacfenntartási díj alapja (a kiadásoknak bevételekkel nem fedezett része)

|   |                     |                   |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>Bevételek:</b>                                       | <b>6.250</b>        | <b>EFt</b>        |
| <b><u>Kiadások:</u></b>                                 | <b><u>8.147</u></b> | <b><u>EFt</u></b> |
| <b>IV. Működési hiány (piacfenntartási díj alapja):</b> | <b>1.924</b>        | <b>EFt</b>        |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>V. Az árusításra alkalmas területnagysága</b>                         | <b>1.315 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>VI. Szűkített fajlagos piacfenntartási költség (IV./V.) kerekítve</b> | <b>1.400 Ft/m<sup>2</sup></b> |
| <b>VII. Felújítási hányad a VI. pont 10 %-a:</b>                         | <b>140 Ft/m<sup>2</sup></b>   |
| <b>VIII. Piacfenntartási díj 2009. évre (VI.+VII.):</b>                  | <b>1.540 Ft/m<sup>2</sup></b> |