

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
16/2017 (VI.22.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

A városrehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról

Demecser Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a komplex városfejlesztési feladatok megvalósítása érdekében Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 2. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva - a város-rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok ellátásáról a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet személyi hatálya a rehabilitációs programban megvalósítandó fejlesztési feladatokban közreműködő szervezetekre, természetes és jogi személyekre, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságokra és a rehabilitációs területen lévő, az akcióterületen található és a rehabilitációval érintett ingatlanok tulajdonosaira, bérlőire, használóira terjed ki. E rendelet területi hatálya mindenek előtt a lehatárolt helyi városrehabilitációs területekre terjed ki.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során:

1. **integrált városfejlesztési stratégia (IVS):** olyan fejlesztési szemléletű, középtávot átölelő dokumentum, amelynek célja a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megvalósítása, a városrészeire vonatkozó célok kitűzése és annak középtávon való érvényesítése; lefedett időszak (2009-2014)
2. **integrált településfejlesztési stratégia (ITS):** olyan fejlesztési szemléletű, középtávot átölelő (7-8 év) dokumentum, amelynek célja a városokban a területi alapú, területi szemléletű tervezés megvalósítása, a városrészeire vonatkozó célok kitűzése és annak középtávon való érvényesítése; lefedett időszak (2017-2025)
3. **akcióterületi terv/Közösségi Beavatkozási Terv:** egy adott fejlesztési időszakra megfogalmazott részletes megvalósíthatósági terv, amelynek keretében a város-rehabilitációs folyamat a kiválasztott akcióterületen ütemezett módon, meghatározott költségvetés mentén valósul meg, eredményeképpen pedig új szolgáltatások, új közterületek, épületek, gazdasági-, köz-, és közösségi funkciók jönnek létre;
3. **akcióterület:** az Integrált Településfejlesztési Stratégiában, valamint az egyes városfejlesztési projektek stratégiai dokumentumaiban nevesített rehabilitációs területen belül önálló fejlesztésre kijelölt összefüggő terület;
4. **szociális akcióterület:** külön közszolgáltatási programokkal fejlesztett akcióterület.
5. **rehabilitáció:** elavult, de értéket képviselő településrész, épülettömb vagy közterület olyan felújítása, amelynek az úthálózat és az épületállomány erre érdemes elemeinek megtartásával, az alkalmatlan épületek, épületrészek elbontásával, új épületek emelésével a fejlesztési elképzeléseknek megfelelő közterületek, épületek és közösségi funkciók jönnek létre
6. **rehabilitációs terület:** az integrált városfejlesztési stratégiában rehabilitációra kijelölt városias beépítésű terület;

7. **város-rehabilitációs fejlesztési tevékenység:** a város-rehabilitációs programban támogatási szerződéssel rendelkező projektek megvalósításának menedzselése, az ITS időszakos felülvizsgálata, a stratégiai dokumentumok előkészítése.

8. **településfejlesztés:** jelen rendelet preambulumban megfogalmazott célok elérése érdekében kifejtett projektmenedzsment, stratégiai ügyvitel, marketing és kommunikációs tevékenység megvalósítása illetve koordinálása.

A rendelet célja

3. §

A jelen rendeletben szabályozott városfejlesztő társaság - a továbbiakban: „Társaság”, vagy „Kft.” -, mint önálló piaci szereplő létrehozásának célja az Önkormányzat által kijelölt akcióterületek városfejlesztési eszközökkel történő megújítása, az, hogy elősegítse Demecser Város Önkormányzata – a továbbiakban: „Alapító” - határozatával kijelölt rehabilitációs akcióterületek meghatározott fejlesztéséhez kapcsolódó feladatok ellátását.

Az akcióterületi fejlesztések szabályozása

4.§

- (1) Az akcióterületi fejlesztések keretét az IVS és az ITS alapozza meg, amelyeket Demecser Város Önkormányzata határozattal léptet hatályba.
- (2) A település területén, ezen belül kiemelten az akcióterületeken ellátandó közszolgáltatási feladatok:
 - a.) projektmenedzsment
 - b.) stratégiai ügyvitel.
- (3) A szociális és városközpont akcióterületeken ellátandó közszolgáltatási feladatok:
 - a.) projektmenedzsment
 - b.) stratégiai ügyvitel
- (4) Az akcióterületi fejlesztésekre vonatkozó szabályok megállapítása Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Demecser Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2005.(VII.29.) Önk. rendeletében történik.
- (5) Az akcióterületek fejlesztésének sorrendjét, valamint az ellátandó közszolgáltatási feladatok körét a képviselő-testület határozatban állapítja meg.

A Társaság jogosítványai és kötelezettségei

5. §

- (1) A Társaság jogosítványai és kötelezettségei teljesítése során – az Önkormányzattal, mint megbízóval kötött szerződés alapján - különösen a következő feladatokat látja el:
 - a) tervezési és forrás-koordinációt valósít meg, melyek révén Demecser ingatlan- és területi rehabilitációs tevékenységei biztonsággal tervezhetőek, illetve finanszírozásuk kiszámíthatóvá válik;
 - b) lehetővé teszi a közsféra és a magánsféra strukturált együttműködését a városfejlesztésben és városrehabilitációban;
 - c) elősegíti a városfejlesztés és városrehabilitáció terheinek megosztását a közsféra és a magánsféra között;

d) elősegíti a városfejlesztésben és városrehabilitációban az önkormányzati, kormányzati és EU források pénzügyi szempontból hatékonyabb, szakmai szempontból jobb koordinációval történő felhasználását;

e) elősegíti az ingatlan-fejlesztések során külső pénzügyi lehetőségek, források, (pályázatok, támogatások elnyerése) felhasználását, amelyekkel az önkormányzati költségvetés tehermentesíthető;

f) segíti a magántőke bevonását az önkormányzat irányításával és ellenőrzése mellett megvalósításra kerülő városfejlesztési projektek finanszírozásába;

g) a kijelölt akcióterületen az Önkormányzat nevében valósítja meg a fejlesztést;

h) az akcióterület fejlesztése során keletkező közvetlen fejlesztési bevételeket a városfejlesztő társaság visszaforgatja a fejlesztésbe, azokat az Önkormányzat nem vonja el.

(2) A Társaság minden év február hó 10. napjáig és augusztus hó 10. napjáig - a mérlegbeszámólótól független – írásbeli előterjesztés alapján beszámol az Alapítónak az adott időszak fejlesztéseinek kivitelezéséről, megvalósulásáról és pénzügyi helyzetéről. A beszámólót a Társaság Felügyelő Bizottságának és Könyvvizsgálójának a jelentésével együtt kell benyújtani.

(3) A Társaság részletes feladatait az Alapító és a Társaság által kötendő megbízási keretszerződésben kell rögzíteni.

(4) Az akcióterületek fejlesztésének sorrendjét, valamint az ellátandó feladatok körét a Képviselő-testület határozatban állapítja meg.

(5) Az egyes városrehabilitációs akcióterületek kijelölésének feltétele az elfogadott akcióterületi terv, illetve az akcióterületi terv pénzügyi tervének elfogadása.

Az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlása

6. §

(1) A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2008. (XII. 23.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet), illetve a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, illetve a társaság Alapító Okirata határozzák meg.

(2) A Képviselő-testület elfogadja az Integrált Városfejlesztési Stratégiát, az Integrált Településfejlesztési Stratégiát, az Akcióterületi Terve(ke)t és gondoskodik a rehabilitációhoz szükséges önkormányzati források biztosításáról.

(3) A városfejlesztési társaság felé a tulajdonosi képviseletet a polgármester gyakorolja külön jogszabályban meghatározottak szerint.

(4) Az Alapító jogosítványai és kötelezettségei teljesítése során különösen a következő feladatokat látja el:

a) rendszeresen ellenőrzi és nyomon követi a Társaság tevékenységét, szükség szerint külső szakértő igénybevételevel;

b) megadja a projekt lebonyolításához szükséges iránymutatásokat és időben rendelkezésre bocsátja a szükséges információkat;

- c) kapcsolatot tart a Társasággal rendszeresen tájékoztatja a programot és a Társaságot érintő önkormányzati döntésekről;
- d) koordinálja a Társaság és a beruházók közötti együttműködést.

(5) Az Alapító képviselője a Képviselő-testületet folyamatosan tájékoztatja a projekt egy-egy meghatározó műszaki szakaszáról, illetve negyedévente a beruházás folyamatáról.

(6) Az Alapító részletes feladatait az Alapító és a Társaság által kötendő megbízási keretszerződésben kell rögzíteni.

Az akcióterületi fejlesztések végrehajtása

7. §

(1) A rehabilitációs területen megvalósítandó fejlesztések teljes körű megvalósítására az Önkormányzat a Demecseri Városgazda Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaságot (a továbbiakban: a „Kft.”, vagy „Társaság”) jelöli ki. A Kft. kijelölése a közbeszerzésekről szóló törvény alapján történik.

(2) A Kft. az önkormányzati tulajdonú projektek megvalósítása és az ahhoz szorosan kapcsolható szolgáltatások kapcsán, valamint a jövőben tervezett fejlesztések előkészítése során az Önkormányzat nevében jár el, és az Önkormányzat nevében tesz jognyilatkozatot, míg a projektmenedzsmenttel összefüggésben a Kft. a saját nevében jogosult eljárni.

(3) Az Önkormányzat a Kft.-vel az egyes akcióterületekre rehabilitációs megbízási keretszerződést (a továbbiakban: szerződés) köt.

(4) A szerződést a külön ilyen konstrukció keretében megvalósításra kijelölt akcióterületre az elfogadott akcióterületi terv alapján kell megkötni, a további bővítés lehetőségével. A szerződés tartalmazhatja:

- a) a város-rehabilitációs tevékenységet, mint a szerződés tárgyát, a felek kötelezettségvállalását;
- b) a város-rehabilitáció megvalósításának határidejét, ütemezését;
- c) a város-rehabilitációval érintett akcióterület megnevezését;
- d) az akcióterületen megvalósítandó fejlesztési célkitűzéseket;
- e) a szerződés keretében ellátott tevékenységeket, feladatokat:
 - ea) előkészítési feladatok (akcióterületi tervek készítése; rendszeres felülvizsgálata; IVS felülvizsgálata; tervek, engedélyek, tanulmányok készítése; terület-előkészítés; ingatlanvásárlás; eszközbeszerzés; pályázat-készítés)
 - eb) kivitelezés-szervezési feladatok
 - ec) finanszírozással összefüggő feladatok
 - ed) menedzsment tevékenység ellátása
- f) a fejlesztések megvalósításának, illetve a feladatok ellátására szolgáló források rendelkezésre bocsátásának módját, pénzügyi ütemezését;
- g) a rendelkezésre bocsátott forrásokkal történő elszámolás módját;
- h) a szerződésben foglalt tevékenységek fedezetéül szolgáló megbízási díj mértékét;
- i) a városfejlesztési tevékenységből származó bevételeinek a szerződésben szereplő fejlesztési célokra fordítását;
- j) a Kft. évenkénti beszámolásának, az akcióterületi terv évente történő aktualizálásának rendjét;
- k) az önkormányzati ellenőrzés módját;

- l) a közreműködők bevonásának rendjét;
- m) a fejlesztések megvalósításában, a feladat-ellátásban közreműködő önkormányzati intézmények, gazdálkodó szervezetek, közösségek, magánszemélyek közreműködésének módját.

(5) A Kft. feladatainak megvalósítása során együttműködik más önkormányzati részvétellel működő gazdasági társaságokkal és az önkormányzati intézményekkel.

A rehabilitáció forrásai

8. §

(1) A város-rehabilitációs feladatok forrásait az akcióterületi tervek megvalósítására szolgáló önkormányzati saját erő, pályázati támogatási források és az akcióterületi terv végrehajtásából közvetlenül származó önkormányzati bevételek képezik.

(2) A rehabilitációs projekt forrásai:

- a) a rehabilitációs területen lévő, a rehabilitációs programmal érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséből származó bevétel teljes összege,
- b) a rehabilitációs területen lévő fejlesztéssel létrejött ingatlanok bérbeadásából származó bevétel kiadásokkal csökkentett összege,
- c) az Önkormányzat éves költségvetésében az e célra biztosított összeg,
- d) pályázatok útján elnyert összegek, állami és önkormányzati szervektől kapott támogatások összege,
- e) természetes személyek, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, társadalmi szervezetek és egyesületek önkéntes befizetései.

(3) Az Önkormányzat a városrehabilitáció megvalósításához szükséges pénzeszközök biztosítása érdekében vállalja, hogy a projekt önrészét éves költségvetésében biztosítja.

(4) A város-rehabilitációs tevékenység ellátása során keletkező bevételt az Önkormányzat köteles a városrehabilitációs feladatokra fordítani, az más célokra nem használható fel.

(5) Az Alapítót, mint tagot a társaságnak a felosztható és felosztani rendelt, a számviteli törvény szerint meghatározott tárgyévi adózott eredményből, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből osztalék illeti meg.

Az Önkormányzat és a Kft. együttműködése

9. §

(1) A Képviselő-testület elfogadja az integrált városfejlesztési stratégia módosítását, az akcióterületi terveket és gondoskodik a rehabilitációhoz szükséges önkormányzati források biztosításáról.

(2) A Képviselő-testület városfejlesztésért felelős bizottsága kezdeményezi és véleményezi az integrált városfejlesztési stratégia módosítását, az akcióterületi terveket, azok módosítását és a rehabilitációs megbízási szerződést.

(3) A Kft. felé a tulajdonosi képviseletet a polgármester a Vagyonrendeletben foglaltaknak megfelelően látja el.

(4) A Kft. döntés-előkészítő és végrehajtó tevékenysége során a koordinációt a Demecseri Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) városfejlesztésért felelős ügyintézője látja el.

(5) A Kft. ügyvezetésének külön jogszabályban foglaltak szerinti ellenőrzését felügyelő-bizottság, könyvvizsgálatát az alapító okiratban meghatározott könyvvizsgáló látja el.

(6) A Kft. előkészíti, szervezi és lebonyolítja a rehabilitációs területen megvalósítandó fejlesztésekhez szükséges valamennyi közbeszerzési, beszerzési eljárást.

Záró rendelkezések

10. §

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Váradi László
Polgármester

Dr. Mátyás B. Szabolcs
Jegyző

A rendeletet 2017.június 22. napján kihirdettem:

Dr. Mátyás B. Szabolcs
Jegyző