

**KÖVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐ**

8254 Kővágóörs, Petőfi u. 2.
Tel:87/464-017 Fax:87/563-013
E-mail: jegyzo@kovagoors.hu

Szám: /2014.

Tárgy: állásfoglalás kérés

Veszprém Megyei Kormányhivatal

8200 Veszprém
Megyeház tér 1.

Tisztelt Címzett!

Kérem, szíveskedjen az alábbi az önkormányzati vagyongazdálkodást, illetve annak rendeleti szabályozását érintő kérdésben szakmai álláspontjáról tájékoztatni:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 11. § (16) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A vagyon értékesítésére alkalmazandónak tartom továbbá az Európai Unió Bizottságának 97/C 209/03 közleményét, mely a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szól, és amely rendelkezést tartalmaz a pályázati eljárás nélküli értékesítésekre is, mely alapján fő szabály szerint a független szakértői értékelés által megállapított piaci ár a minimális vételár, melynél alacsonyabb áron –az abban meghatározott kivétellel: nyilvánvalóvá válik, hogy az értébecslésben meghatározott áron nem értékesíthető az ingatlan – nem lehet értékesíteni.

A Vtv. hivatkozott rendelkezése alapján a pályázati értékhatárt meghaladó értékesítés esetén csak törvény tehet kivételt az alól, hogy az értékesítés versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A kérdés, hogy van-e arra lehetősége a Képviselő-testületnek, hogy a pályáztatási kötelezettséggel nem járó értékesítés esetre vagyonrendeletében kedvezményes értékesítési lehetőségeket állapítson meg, így például ha valamilyen közérdekű célra/ céllal történik az értékesítés vagy közérdekű tevékenységet ellátó civil szervezet számára, vagy például fiatalok letelepedésének támogatás érdekében, vagy, ami egyik önkormányzatunk esetében konkrétan fel is merült: per tárgyát képező ingatlan (vagyon) esetén, ha ezzel az Önkormányzat nagyobb veszteségtől (perköltség megfizetése) mentesül, vagy egyébként is, például leromlott (veszélyes) állapotban levő ingatlan esetén, ha ezzel az Önkormányzat nagyobb veszteségtől mentesül. Végül lehet-e alapja az ár alatti értékesítésnek az Önkormányzat anyagi helyzete, esetleges likviditási problémája, vagy az, hogy egyébként nehezen értékesíthető ingatlanról (pl. többekkel közös osztatlan tulajdon) van szó.

Kővágóörs, 2014. október 31.

Tisztelettel és köszönettel:


Dr. Szabó Timea
jegyző



FŐIGAZGATÓ

Ügyszám: VEB-004/1379-2/2014.

Ügyintéző: Pappné Szóka Lilla

Telefonszám: 88/579-343

Tárgy: Szakmai vélemény

Dr. Szabó Tímea
jegyző

Kövágóörsi Közös Önkormányzati Hivatal

Kövágóörs

Petőfi u. 2.

8254

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Nemzeti Jogszabálytárnak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével összefüggő írásbeli kapcsolattartási felületén, az 520-20/2014. ügyszámú levelében feltett kérdésére válaszolva szakmai véleményemről az alábbiakban tájékoztatom.

Magyarország Alaptörvénye 38. cikk (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tulajdona a nemzeti vagyon része.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 106. § (2) bekezdése alapján „a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.”

Az Mötv. 107. §-a értelmében a helyi önkormányzatot vagyongazdálkodási feladatkörében törvényben meghatározott eltérésekkel illetik meg a tulajdonosi jogok, illetve terhelik a tulajdonosi kötelezettségek.

A rendeltetése szerint a közérdeket szolgáló, a köz szükségleteit kielégítő önkormányzati vagyon védelmét, e vagyonnal történő gazdálkodás alapelveit a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rögzíti.

Az önkormányzat egyes vagyontárgyaitól annak alapján lehet jogszerűen rendelkezni, hogy az adott vagyonelemet az Nvtv.-ben meghatározott négy vagyoni kategória – kizárólagos, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű,

korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon – közül törvény vagy önkormányzati rendelet melyik vagyoni körbe sorolta.

A fentiekén kívül az Nvtv. 16. §-ában felsorolt külön törvények a vagyonelemek funkciói alapján különös szabályokat rögzíthetnek.

Az Nvtv. felhatalmazása alapján, annak szabályozási tárgykörében megalkotott önkormányzati rendeletben:

1. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 3. pontjában foglalt tiltó rendelkezés értelmében a **forgalomképtelen törzsvagyon** elidegenítésére vonatkozó előírás nem rögzíthető.
2. **A korlátozottan forgalomképes vagyoni körrel** – figyelemmel az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 6. pontjában és a 6. § (6) bekezdésében rögzített korlátozó szabályokra – csak a törvényi előírásoknak megfelelően lehet rendelkezni. Az e körbe sorolt vagyon elidegenítésére az Nvtv. 5. § (7)-(8) bekezdései szigorú feltételeket rögzítenek, ezekkel ellentétes szabályozást az önkormányzati rendelet nem tartalmazhat.
3. Az **üzleti vagyon** elidegenítéséről az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében megállapított értékhatár figyelembe vételével alkothatók szabályok. Mind a versenyeztetéssel, mind annak mellőzésével történő vagyonértékesítés vonatkozásában az Nvtv. 7. § (1)-(2) bekezdése szerinti vagyongazdálkodási alapelveknek megfelelő helyi szabályozás alakítható ki.

A vagyon felett a tulajdonosi jog gyakorlására feljogosított rendelkezik, a döntést pedig kötelező szerződésbe foglalni.

Az Nvtv. 13. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházására csak törvényben rögzített esetekben és módon kerülhet sor. Önkormányzati rendelet a térítésmentes vagyonátadás szerződéskötési eljárási szabályait tartalmazhatja. A tulajdonjog-változás feltételeit önkormányzati rendeletben a törvényi korlátok közt lehet szabályozni, az önkormányzat tulajdonosi jogainak, érdekeinek védelmét szolgáló garanciális elemeket pedig a polgári jog szabályai szerint elkészített szerződésbe kell foglalni.

Álláspontom szerint nincs akadálya annak, hogy a pályáztatási kötelezettséggel nem járó értékesítés esetére az önkormányzat vagyonrendeletében kedvezményes értékesítési esetköröket szabályozzon. Véleményem szerint a közérdekű tevékenységhez kapcsolt, kedvezményes értékesítés feltétele és garanciális eleme lehet az érintett ingatlan használatának hosszú időn keresztül a közérdekű tevékenység folytatásához történő kapcsolása, vagy egy esetleges továbbértékesítési döntés esetére az önkormányzat számára elővásárlási jog kikötése.

A kedvezmények alkalmazása azonban nem lehet ellentétes a szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságának követelményével, ezért a törvényi és rendeleti feltételek megléte egyedileg, mindig az adott ügylet esetében vizsgálandók.

Tájékoztatom, hogy szakmai álláspontom jogi erővel nem rendelkezik, arra bíróság vagy más hatóság előtt érvényesen hivatkozni nem lehet.

Veszprém, 2014. december 5.

Tisztelettel:



Dr. Vajda Viktória
Dr. Vajda Viktória
főigazgató