



Iktatószám: JK/730-2/2025.

Tárgy: Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet módosítása

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogalkotásról szóló 2000. évi CXXX. törvény 22. §-a alapján felülvizsgálatra került Orosháza Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelete, melynek eredményeképpen indítványozom a jogszabály módosítását.

Tekintettel arra, hogy a 2025. évi költségvetés elfogadásával körvonalazódott a Képviselő-testület azon koncepciója, miszerint a kiadási oldal bevételi hátterének egyik fő alappillére az ingatlanok értékesítése, optimális hasznosítása, illetve a korábbi években tapasztalt, gazdasági szempontból hátrányos ingatlan-gazdálkodás racionalizálása, hatékonyabbá és gazdaságosabbá tétele.

Erre tekintettel a költségvetés egyensúlyának biztosítása érdekében szükségessé vált az önkormányzat vagyonának, vagyoni elemeinek átvizsgálását követően, azokat a lehetőséghez mérten célszerűen hasznosítani, bérbe, használatba adni, illetve a Képviselő-testület döntése alapján elidegeníteni.

Különösen a nagyobb értékű ingatlanok elidegenítését akadályozni tudja, ha az önkormányzat a vételár egy összegben történő megfizetését írja elő. Ennek feloldására indokolt lehet egyes esetekben a Képviselő-testületnek lehetőséget biztosítani arra, hogy az ingatlan megvásárlására a vevőnek részletvételt engedélyezzen, így esetleg szélesebb körből tudnak pályázatok beérkezni, illetve egy hosszabb fizetési határidővel, de egy magasabb vételárral összességében az önkormányzat kedvezőbb módon tudja az ingatlant értékesíteni.

Szintén a nagyobb értékű ingatlanok hasznosítását, különösen a bérbe adás lehetőségeit segíti elő, ha a Képviselő-testület felhatalmazást kap olyan feltételrendszer kialakítására, mely mindig az adott ingatlan speciális jellegéhez igazodik.

A rendelet-módosítás pontosítani kívánja továbbá a Képviselő-testület, a Pénzügyi Bizottság, illetve a polgármester hatásköreit a vagyonnal való rendelkezés kapcsán. Ennek lényegi változásai:

- Az ingatlan vagyonelem **ingyenes, ellenérték nélkül** történő használati, hasznosítási jogának átengedése - az ide vonatkozó, magasabb szintű jogszabályok betartásával - kizárólag a Képviselő-testület döntése lehet.
- A **nem közterületi** ingatlanokon végzett építkezéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadása a Képviselő-testület döntése alapján történhet, ha ezzel kapcsolatban az ingatlant felépítményi jog, szolgalmi jog vagy a vezetékjog fogja terhelni.

- A **közterületi ingatlanokon** végzett építkezésekhez kapcsolódó tulajdonosi hozzájárulás megadása, amennyiben az ingatlanon teher nem keletkezik, a polgármester hatáskörébe kerül, ez egyszerűbb eljárást eredményez nemcsak a kérelmező, de a hivatal számára is.

A nehéz sorsú, megélhetési nehézségekkel küzdő állampolgárok segítségét célozza a követelésről történő lemondás esetkörének bővítése azokban a helyzetekben, amikor egy önkormányzat felé fennálló tartozás megfizetése egy család létfenntartását veszélyeztetné.

A rendelet-módosítás rögzíti továbbá az ajánlatkérés és az árverés nyilvánossá tételének módját, rugalmasan biztosít lehetőséget arra, hogy a hirdetés helyi vagy akár országos médiafelületen jelenhessen meg.

A mellékletben aktualizálásra kerültek az önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek, illetve technikai javítást is tartalmaz.

A jogalkotásról szóló 2000. évi CXXX. tv. 17. §-a alapján a rendelettervezet hatásai:

1. **Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** Az önkormányzat vagyonával történő rendelkezés garanciális szabályai alapját képezik a költséghatékony gazdálkodásnak, a felelős pénzügyi-gazdasági döntések jogi megalapozásának.
2. **Környezeti és egészségi következmények** nincsenek.
3. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincsenek.
4. **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelet-módosítás elősegíti a vagyongazdálkodási feladatok hatékonyabb ellátását.
5. **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek** a hivatalon belül adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve

b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen módosító önkormányzati rendelet az előzetes hatásvizsgálat alapján a gazdálkodásra és a költségvetés helyzetére lényegi hatással van, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Orosháza, 2025. május 22.

Raffai János
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja az önkormányzati vagyonnal való rendelkezés szabályainak, illetve az egyes vagyonelemek körének aktualizálása és pontosítása.

[2] Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 13. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:)

„b) ingatlan vagyon elidegenítése esetén - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - (adásvétel, csere, apport) érvényes, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értébecslésben meghatározott érték; ingatlan egyéb hasznosítása esetén vagyonyilvántartás szerinti, egyedi könyv szerinti bruttó érték,”

(2) Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 13. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A vagyontárgy ellenérték fejében történő használatba adása legalább a (2) bekezdésben meghatározott érték 5 %-ának megfelelő éves ellenérték fejében történhet.

(6) Az (5) bekezdés rendelkezésétől a Képviselő-testület egyedi döntéssel eltérhet, ha azt a vagyontárgy speciális tulajdonságai (pl. különösen nagy értéke, a tervezett hasznosítás módja) indokolják.”

2. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete „A versenyeztetési eljárás alapelvei és fajtái” alcíme a következő 16. §-sal egészül ki:

„16. §

(1) Versenyeztetés esetén az ajánlattevőnek a teljes vételárnak a szerződés megkötését követő legfeljebb 60 napon belüli megfizetésére kell kötelezettséget vállalni.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a Képviselő-testület a versenyeztetési eljárásról szóló döntésében - kivéve árverés esetén - rendelkezhet úgy, hogy az ajánlattevő a vételár részletekben történő

megfizetésére is tehet ajánlatot. Az első részlet mértékét a Képviselő-testület döntésében meg kell határozni, mely nem lehet kevesebb, mint a vételár 20 %-a.”

3. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ajánlatkérés lehet nyilvános, vagy zártkörű. A nyilvános ajánlatkérést az önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.”

4. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 22. § g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ajánlatkérésnek tartalmaznia kell:)

„g) az ajánlatkérő jogának fenntartását arra, hogy indokolt esetben akár egyik ajánlattevő ajánlatát sem fogadja el.”

5. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 24. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hirdetményt az árverés időpontját megelőzően legalább 15 nappal megelőzően az önkormányzat hivatalos honlapján meg kell jelentetni, illetve további hirdetési forma is alkalmazható.”

6. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A nyertes ajánlattevő köteles a szerződést haladéktalanul megkötni, a teljes vételárat vagy díjat a 16. § (1) bekezdés szerint megfizetni. Ha ennek nem tesz eleget, az előleget elveszíti és az árverést sikertelennek kell minősíteni.”

7. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 33–35. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„33. §

A Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi vagyonhasznosításra vonatkozó döntések:

- a) gazdasági társaságokban fennálló részesedéseinek értékesítésre történő kijelölése, értékesítésről való döntés, valamint pénzbeli és apport befektetése társaságokba,
- b) hitel felvétele a mindenkori költségvetési rendeletben meghatározott értékhatár felett, illetve annak felvételéhez vagyoni fedezet biztosítékul nyújtása a költségvetési rendeletben foglaltak szerint,
- c) kötvény, váltó kibocsátása és elfogadása,
- d) 50.000.000 Ft értékhatár feletti kezesség vállalása, egy évet meghaladó lejáratú értékpapír vásárlása,
- e) 5.000.000,- Ft értékhatár feletti ingó vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlása,
- f) ingatlanvagyon értékesítésre történő kijelölése, értékesítése, cseréje, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, vagy öt év határozott időtartamot meghaladó használati, hasznosítási jogának ellenérték fejében történő átengedése, erre irányuló pályázat kiírása,
- g) ingatlanvagyon használati, hasznosítási jogának ellenérték nélkül történő átengedése, erre irányuló pályázat kiírása,
- h) az Önkormányzat tulajdonában álló nem közterületi ingatlanon végzett építkezéshez közművek, nyomvonal jellegű építmények, valamint ezekkel összefüggő egyéb al- és felépítmények létesítéséhez, bővítéséhez vagy áthelyezéséhez a tulajdonosi hozzájárulás megadása, felépítményi jog, szolgalmi jog vagy a vezetékjog létesítésére vonatkozó döntés meghozatala,
- i) behajthatatlan követelések számviteli leírásáról való döntés 300.000,-Ft értékhatár felett.

34. §

A Képviselő-testület Pénzügyi Bizottságának hatáskörébe tartozik:

- a) 3.000.000 - 5.000.000,- Ft értékhatár közötti ingó vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlása,
- b) ingatlanvagyon – a mezőgazdasági hasznosítási célú kivételével - 1 évtől 5 évig terjedő határozott időtartamú használati, hasznosítási jogának átengedése,
- c) behajthatatlan követelések számviteli leírásáról való döntés a mindenkori költségvetési rendeletben meghatározott érték és 300.000,-Ft között.

35. §

A polgármester hatáskörébe tartozik mindaz, ami nem tartozik a 33-34. § hatálya alá, különösen:

- a) az ingatlan egy évet – a mezőgazdasági hasznosítási célú ingatlan esetén 5 évet - meg nem haladó határozott időtartamú hasznosítása, vagy a hasznosítás jogának más jogcímen ellenérték fejében történő átengedése,
- b) 3.000.000,- Ft értéket meg nem haladó ingóságok feletti rendelkezési jog gyakorlása,
- c) a vagyongazdálkodás körében hozott képviselő-testületi és pénzügyi bizottsági döntések előkészítése és végrehajtása,
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló közterületi ingatlanon közművek, nyomvonal jellegű építmények, valamint ezekkel összefüggő egyéb al- és felépítmények létesítéséhez, bővítéséhez vagy áthelyezéséhez a tulajdonosi hozzájárulás megadása.”

8. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete „Önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes, kedvezményes átruházása, valamint követelésről történő lemondás” alcíme a következő 39. és 40. §-sal egészül ki:

„39. §

Az adós természetes személy kérelmére a tartozás részben vagy egészben különös méltányosságból elengedhető, ha a fennálló tartozás megfizetése az adós és családja létfenntartását veszélyeztetné. A létfenntartást veszélyeztető helyzetet megfelelően igazolni kell.

40. §

A 38. § és 39. §-ban meghatározott döntésre jogosult:

- a) 500.000,- Ft értékhatár alatt a polgármester,
- b) 500.000,- Ft - 3.000.000,- Ft értékhatár között a Pénzügyi Bizottság,
- c) 3.000.000,- Ft értékhatár felett a Képviselő-testület.”

9. §

Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

10. §

Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete

- a) 13. § (2) bekezdés e) pontja,
- b) 38. § (3) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

12. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének
való
megfelelést
szolgálja.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1.26. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(Ssz.)	Hrsz.:	Kül	Megnevezés	Település	Közter. név	Hsz.	Ingatlan jelleg)
1.26.	2378	N	Nagycsaládosok Egyesülete	Orosháza	Ady Endre utca	7.	Óvoda

”

2. Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat a következő 1.100–1.104. sorral egészül ki:

”

(Ssz.)	Hrsz.:	Kül	Megnevezés	Település	Közter. név	Hsz.	Ingatlan jelleg)
1.100.	8151/21	N	Indítóállomás	Orosháza	Kisvasút utca	17.	Egyéb, eddig fel nem sorolt építőmérnöki létesítmények
1.101.	1597	N	Lakóépület	Orosháza	Dankó István utca	1.	Három és annál több lakásos lakóépületek
1.102.	1596	N	Lakóépület	Orosháza	Dankó István utca	3.	Három és annál több lakásos lakóépületek
1.103.	1595	N	Lakóépület	Orosháza	Dankó István utca	5.	Három és annál több lakásos lakóépületek
1.104.	1591/17	N	Dankó utcai park	Orosháza	Dankó István utca		Zöldterület

”

3. Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat a következő 2.4. sorral egészül ki:

”

	(Társaság megnevezése)	Tulajdonrész (%)
2.4	OrosCafe Kft.	100,00%

”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés célja az ingatlan vagyon értékének megállapításával kapcsolatos eljárás szabályainak pontosítása a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangban.

A 2. §-hoz

A rendelkezés szabályozza a versenyeztetési eljárás során a vételár megfizetésének módját.

A 3. §-hoz

A rendelkezés az ajánlatkérés nyilvánossá tételének módját rögzíti.

A 4. §-hoz

A rendelkezés technikai módosításra (elírás javítására) vonatkozik.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés az árverési hirdetmény nyilvánossá tételének módját rögzíti.

A 6. §-hoz

A rendelkezés a vételár megfizetésének módját rögzíti.

A 7. §-hoz

A rendelkezés pontosítja az önkormányzati vagyonnal történő rendelkezésre jogosultak hatásköreit.

A 8. §-hoz

A rendelkezés korlátozott körben lehetőséget biztosít az önkormányzat felé fennálló tartozás részben vagy egészben történő elengedésére.

A 9. §-hoz és az 1. melléklethez

A rendelet mellékletében az egyes vagyonelemek aktualizálásra kerülnek.

A 10. §-hoz

A rendelkezés a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot szolgálja, illetve pontosítja a követelésről lemondás eljárási szabályait.

A 11. §-hoz

Rendelkezés a hatályba lépésről.

A 12. §-hoz

A rendelkezés a rendelet jogharmonizációs záradéka.