

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	Az Önkormányzat vagyonáról szóló 25/1997./VI.20./ Kr.sz. rendelet, valamint az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001.(IV.27.) Kr. rendelet módosítása
Iktatószám:	//2010
Ügyintéző:	Dr. Mizser Ildikó
Melléklet:	<p><u>hatályos 25/1997.(VI.20.) Kr.sz. rendelet (3. sz. melléklet)</u></p> <p><u>hatályos 13/2001.(IV.27.) Kr. rendelet (4. sz. melléklet)</u></p> <p><u>25/1997.(VI.20.) Kr.sz. rendelet-módosítás tervezete (1. sz. melléklet)</u></p> <p><u>13/2001.(IV.27.) Kr. rendelet-módosítás tervezete (2. sz. melléklet)</u></p>
Feladatot jelent:	<p>Dr. Szekeres Antal</p> <p>jegyző</p> <p>Kovács Lászlóné</p> <p>Gazdálkodási Főosztály vezetője</p> <p>részére</p>
Véleményező bizottság:	<p>Pénzügyi Bizottság</p> <p>Közgyűlés</p> <p>Tulajdonosi Bizottság</p>
Törvényességi véleményezés ideje:	2010. február
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Vincze Nóra

Tisztelt Közgyűlés !

Tájékoztatom T. Közgyűlést, hogy megtörtént az Önkormányzat vagyonáról szóló 25/1997. (VI.20.) Kr. számú rendelet (a továbbiakban: R) esedékes felülvizsgálata, melynek eredményeképpen a R. alkalmazása során szerzett tapasztalatok alapján az alábbi érdemi, valamint célszerűségi módosításokra teszek javaslatot:

1., Indokolt módosítani a R. 1. § (3) bekezdését, tekintettel arra, hogy a (3) bekezdés a./ pontja pontatlan, ugyanis külön rendelet szabályozza az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítését, az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását, valamint az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadását.

2., Az Önkormányzat tulajdonában több olyan ingatlan van, amelyek nem rendeltetésüknek megfelelő (pld. terek, parkok, közutak stb.) elnevezéssel, hanem „közterület” elnevezéssel vannak nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. § (2) bekezdés a./ pontja értelmében forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény, vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít, viszont a „közterület” elnevezésű ingatlanokat nem sorolja a forgalomképtelen vagyontárgyak közé. Az építési törvény szerint a „közterület” egy gyűjtőfogalom, amelynek rendeltetése lehet közút, terek, parkok stb., ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásban „közterület” elnevezéssel nyilvántartott ingatlanok is az Önkormányzat forgalomképtelen vagyontárgyai közé tartoznak, azonban annak érdekében, hogy mindez egyértelmű legyen, indokolt a R. 3. § (3) bekezdését kiegészíteni azzal, hogy a forgalomképtelen törzsvagyontárgyak körébe tartoznak az ingatlan-nyilvántartásban „közterület” megjelöléssel nyilvántartott ingatlanok is. Ezen módosítás eredményeképpen egyértelmű, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba közterületeként vannak nyilvántartva, az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonát képezik, amelyeket nem lehet elidegeníteni, azokon elbirtoklás útján sem lehet tulajdonjogot szerezni.

3., Indokolt pontosítani a R. 3. § (4) bekezdés a./ és b./ pontjában foglaltakat, tekintettel arra, hogy az azokban meghatározott korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyakat korlátozottan forgalomképpessé nyilvánító, az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) szövegét a R. nem pontosan tartalmazza, valamint a Debrecen építészeti örökségének helyi védelméről szóló 35/2004. (IX.10.) Kr. rendelet a korábban használt műemlék jellegű és városképi jelentőségű épületek, építmények fogalmak helyett a helyi egyedi védelem (HE) alatt álló építmények fogalmát használja, valamint a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 24/2006. (VIII.14.) rendelet szerint a helyi természeti védelem tárgya, helyi természetvédelmi terület, valamint helyi természeti emlék lehet.

4., A R. 3. § (4) bekezdésében megfogalmazott kitélt - mely szerint korlátozottan forgalomképes törzsvagyon „mindazon vagyon, amelyet törvény, vagy Közgyűlés annak nyilvánít” - célszerű i./ pontként megjeleníteni a könnyebb hivatkozás kedvéért.

5., Tekintettel arra, hogy a R. melléklet formájában nem tartalmazza az Önkormányzat tulajdonát képező vagyontárgyakat, tételesen, taxatív, forgalomképeség szerint felsorolva, ezért álláspontunk szerint indokolt az önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában kiegészíteni a R. 3. §-át egy újabb (5) bekezdéssel, mely szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalomképeség szerinti besorolását tételesen az ingatlanvagyon kataszter tartalmazza. Ennek eredményeképpen az egyes ingatlanok vonatkozásában pld. a peres eljárások során az érintett ingatlanok forgalomképeség szerinti besorolása a R. rendelkezéseivel, valamint a vagyonkataszter adataival igazolható.

6., A R. Második Részét, amely az Önkormányzat vagyontárgyainak forgalomképeség szerinti besorolását tartalmazza, indokolt egy 4/A. §-al kiegészíteni, mely szerint, amennyiben az Önkormányzat tulajdonába olyan vagyontárgy kerül, amely nem sorolható be a vagyontárgyaknak a R. által forgalomképeség szerint meghatározott egyik kategóriájába se, a Közgyűlés dönt a tulajdonba vétellel egyidejűleg annak forgalomképeség szerinti besorolásáról.

7., Az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Áhsz.) 37. § (7) bekezdése szerint, amennyiben a tulajdon védelme megfelelően biztosított és ellenőrzött, valamint az államháztartás szervezete az eszközökről és az azok állományában bekövetkezett változásokról folyamatosan részletező nyilvántartást vezet mennyiségben és értékben, akkor – az önkormányzati költségvetési szervek esetében – a leltározást elegendő két évente végrehajtani önkormányzati rendelet szabályozása alapján. Figyelemmel a fent leírtakra, a R. 5. §-ában szabályozott, részletezett vagyonleltárhoz kapcsolódóan egy újabb bekezdésben szabályozni szükséges az önkormányzati költségvetési szervek vonatkozásában a két évente történő leltározás lehetőségét.

8., A R. 6. § (3) bekezdése értelmében az „...önkormányzati vagyonhasznosító szerveket a tulajdonosi jogosítványok közül a birtoklás, a használat és a hasznosítás joga illeti meg, e rendeletben foglaltak szerint.”

A R. 32. § 3./ pontja határozza meg az önkormányzati vagyon hasznosításának fogalmát, mely szerint „önkormányzati vagyon hasznosítása: az önkormányzati vagyon használata, használatba- vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása.”

A R. a „használat”, valamint a „hasznosítás” fogalmakat nem egyértelműen, illetve nem következetesen használja, hiszen a 6. § (3) bekezdésében a használat és a hasznosítás fogalmát egymástól elkülöníti, viszont az értelmező rendelkezésekben (R. 32. § 3./ pont) a hasznosítás fogalmába beletartozónak tekinti a használatot is.

Mindezekre való tekintettel pontosítani szükséges, hogy a R. a használat fogalma alatt nem a Ptk. szerinti használat fogalmát érti, - amely alapesetben magában foglalja a vagyon gyümölcsöztetését, a hasznok szedésének jogát is - hanem a R. szerint a használat fogalmába nem tartozik a hasznosítás, illetve megfordítva a hasznosítás fogalmába nem tartozik bele a használat joga. Ennek érdekében módosítani szükséges a 32. § (3) bekezdését, valamint a 7. § (3) bekezdését oly módon, hogy az önkormányzati vagyon hasznosításán az önkormányzati vagyon bérbeadását, illetve más módon történő hasznosítását értjük illetve, hogy a használat, illetve a hasznosítás fogalma egymástól elkülönüljön.

9., A R. 7/D. §-ának (1) bekezdése szabályozza a vagyonkezelői jog megszűnésének eseteit a.) – f.) pontig. Figyelemmel az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: Áht.) 105/C. § g.) pontjára a R. 7/D. §-ának (1) bekezdését indokolt kiegészíteni egy következő g.) ponttal, mely szerint a vagyonkezelői jog megszűnik az ingatlan külön törvény szerinti kisajátításával.

10., A R. 12. §-ában rögzített az önkormányzati követelésről lemondás szabályai nem felelnek meg az Áhsz. behajthatatlan követelésekre, valamint az Áht. követelésről való lemondásra vonatkozó előírásainak, így indokolt ezen jogszabályi előírásokat figyelembevevő szabályozás kialakítása.

Az Áhsz. 5. §-ának 3./ pontja határozza meg, hogy mely követelések minősülnek behajthatatlannak azzal, hogy az Áhsz-ben megfogalmazott behajthatatlanság nem tekinthető az Áht. 108. § (2) bekezdése szerinti követelésről való lemondásnak, illetve a követelés elengedésének. Viszont a R-ben megfogalmazott követelésről való lemondás egyes esetei (amennyiben a követelés érvényesítése nem vezetett eredményre és ez nem is várható, vagy az érvényesítés aránytalan ráfordítást eredményezne) a behajthatatlan követelés fogalmába tartoznak.

Az Áht. 108. § (4) bekezdése értelmében az államháztartás alrendszerében – az önkéntes teljesítésre történő felhíváson kívül – a költségvetési törvényben megállapított értékhatárt el nem érő kisösszegű követelést behajtásra előírni nem kell. A Magyar Köztársaság 2010. évi költségvetéséről szóló 2009. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése értelmében az Áht. 108. §-ának (4) bekezdésében foglaltak alkalmazása során a kisösszegű követelés értékhatára 100.000,- Ft.

A fent leírtakra tekintettel tehát, a R. 12. §-ában rögzítettekhez képest egy pontosabb szabályozás megalkotása szükséges.

11., Javasoljuk továbbá pontosítani a R. 13. § (2) bekezdésében foglaltakat, mely szerint az Önkormányzatot megillető tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos nyilatkozattétel joga a Polgármester hatáskörébe tartozik oly módon, hogy a „nyilatkozattétel joga” szövegrész helyett a „döntés joga” szövegrész kerüljön a rendeletbe.

12., Javasoljuk továbbá a R. 16. §-ban foglaltak módosítását tekintettel arra, hogy az abban hivatkozott korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyakkal (műemlékek, a műemlék jellegű és városképi jelentőségű épületek, építmények, muzeális emlékek, védett természeti területek) kapcsolatos rendelkezési jogosultságok körét a vagyontárgyakat korlátozottan forgalomképpessé nyilvánító jogszabály eltérően határozza meg, ezért külön bekezdésekbe szükséges a szabályozás kialakítása azzal, hogy „az illetékes miniszter előzetes hozzájárulása” helyett a vonatkozó jogszabály műemlék épületek esetében a kultúráért felelős miniszter hozzájárulását, (Övt. 3. § (4) bekezdés) míg a természeti területek (Övt. 7. § (4) bekezdés) esetében a természetvédelemért felelős miniszter engedélyét írja elő.

13., A korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni, vagy rendeltetésétől eltérő céllal hasznosítani csak akkor lehet, ha az az önkormányzati feladat ellátáshoz már nem szükséges, vagy a feladat ellátása egyéb módon is biztosítható.

A R. értelmében főszabály szerint, a korlátozottan forgalomképes vagyon elidegenítésének és hasznosításának joga a Közgyűlés, illetve az önkormányzati vagyonhasznosító szervet illeti meg azzal, hogy bizonyos korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítése, illetve hasznosítása a Polgármester, illetve a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Közgyűlés tehermentesítése érdekében, illetve arra való hivatkozással, hogy a forgalomképes vagyontárgyak esetében a hasznosítás joga 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságot illeti meg, javaslom, hogy a R. 3. § (4) bekezdésének h./ pontjában meghatározott erdők hasznosítása tekintetében a döntés joga a Közgyűléstől kerüljön át a Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe azzal, hogy a bizottság döntése előtt köteles az illetékes szakbizottság véleményét kikérni.

Az illetékes szakbizottság jelen esetben a vagyon tárgya, illetve jellege szerint leginkább érintett bizottság

14., A R. 21. § (2) bekezdésében foglaltakat egyszerűsíteni indokolt a mellékelt rendelet-tervezetben foglaltak szerint.

15., Az Ötv. 88. § (1) bekezdésének b./ pontja értelmében a helyi önkormányzat hitelt vehet fel, és kötvényt bocsáthat ki, azonban ennek fedezetéül az önkormányzati törzsvagyon és - a likvid hitel kivételével - a normatív állami hozzájárulás, az állami támogatás, a személyi jövedelemadó, valamint az államháztartáson belülről működési célra átvett bevételei nem használhatók fel. Erre tekintettel a R. 21/A. §-át indokolt kiegészíteni egy új (3) bekezdéssel, minek következtében a jelenlegi (3) bekezdés (4) bekezdésre módosulna.

16., Álláspontunk szerint célszerű módosítani a R. az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánosságáról szóló 23. §-a (1) bekezdésének a./, valamint b./ pontját, valamint a 32. § 9./ pontjában található értelmező rendelkezést. Figyelemmel a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény 7. §-ának megfogalmazására is, célszerűnek látszik a R. előzőekben hivatkozott §-aiban a „versenyeztetés”-nek, mint gyűjtőfogalomnak a használata a megtévesztő „versenytárgyalás” helyett. A versenytárgyalás a pályáztatás, valamint az árverés, a versenyeztetés különböző formáit jelenti.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 24. § (1) bekezdése is úgy fogalmaz: „állami vagyon használatát biztosító - így különösen bérleti, haszonbérleti, vagyonkezelési, megbízási, haszonélvezeti jogot alapító - szerződés nyilvános, kivételesen indokolt esetben, zártkörű versenyeztetés útján köthető.

17., A R. 32. § 7./ pontjának a./ és b./ alpontjában rögzítetteket technikailag módosítani, illetve pontosítani szükséges.

18., A R. 1. számú melléklete tartalmazza a pályázati eljárás részletes szabályait. Javasoljuk módosítani a takarékoság jegyében, és az eddigi tapasztalatok alapján a mellékletnek a pályázati kiírásra, meghirdetésre vonatkozó I/1. pontját - mely szerint a nyilvános pályázatot legalább egy országos és helyi napilapban kell meghirdetni - oly módon, hogy a nyilvános pályázat kiírásáról, valamint a pályázati felhívás, illetőleg a prospektus, vagy információs dokumentáció elérhetőségéről szóló közleményt elegendő legyen egy helyi napilapban és egy országos napilapban, valamint a pályázati felhívást, illetőleg a prospektust, vagy információs dokumentációt az önkormányzat internetes honlapján közzétenni.

19., A R. 1./ számú mellékletének a pályázat kiírására, meghirdetésére vonatkozó I/5. pontja szerint a kiíró a kiírásban szereplő, illetve a pályázó(k) tudomására hozott pályázati feltételeket, illetve szabályokat, vagy azok bármelyikét a „pályázat során” csak az a./ b./ és c./ alpontokban foglaltak szerint változtathatja meg. Álláspontunk szerint a „pályázat során” megfogalmazás pontosításra szorul. Az általunk javasolt megfogalmazás: „a pályázat kiírását követően”.

20., A R. 1./ számú mellékletének a pályázatok értékelésére, elbírálására vonatkozó VI/10. pontja határozza meg az a./, b./ és c./ alpontokban, hogy mely esetekben eredménytelen a pályázat. Álláspontunk szerint indokolt lenne az a./, a b./ valamint a c./ alpontok pontosítása - tekintettel arra, hogy a jelenlegi szabályozás nem egyértelmű - oly módon, hogy a szabályozás kiegészülne egy új d./ és e./ alponttal. A javasolt módosításoknak megfelelően eredménytelen lenne a pályázat, ha:

- a./ a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy
- b./ a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más a pályázatra vonatkozó előírásnak, vagy
- c./ az ajánlat tartalma, vagy az ellenérték jelentősen eltér a kiíró elvárásaitól, vagy
- d./ a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött, vagy
- e./ amennyiben a kiíró a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánította.

21., A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény 365. § (3) bekezdése értelmében a közhasznú társaságok társasági szerződésük módosításával nonprofit korlátolt felelősségű társaságként működhetnek tovább, más nonprofit gazdasági társasággá alakulhatnak át, vagy jogutód nélküli megszűnésüket határozhatják el. DMJV Önkormányzat úgy döntött, hogy kizárólagos, illetve többségi tulajdonú közhasznú társaságait nonprofit Kft-ként kívánja továbbműködtetni, minek következtében a R-ben a gazdasági társaság elnevezésbe tartoznak a nonprofit Kft-k is, ezért a R-ből a „közhasznú társaság” elnevezés hatályon kívül helyezésre kerül.

A R. módosításával egyidejűleg ahhoz kapcsolódva indokolt az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet módosítása, pontosítása a rendelet hatálya tekintetében, figyelemmel arra, hogy a jogalkotó szándékai szerint az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása vonatkozásában a 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet tekintendő speciálisnak, míg mögöttes általános szabályként a R. rendelkezései alkalmazandók, és a 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet alkalmazása során problémát jelentett a rendelet hatályát megállapító rendelkezések pontatlan megfogalmazása.

A fent leírtak alapján, kérjük a T. Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt rendelet-tervezetek elfogadására.

Debrecen, 2010. február 11.

Racsmány Gyula
osztályvezető