

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Dr. Papp László
Tárgy:	Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet módosítása
Iktatószám:	VAGY-/2022
Ügyintéző:	Dr. Kovács Krisztina Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.06.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Rendelet- tervezet
	a rendelet-módosítással érintett önkormányzati rendeletek kivonata

Tisztelt Közgyűlés!

Jelen előterjesztés keretében Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlésének **az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendeletének** (a továbbiakban: Rendelet1), valamint **az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendeletének** (a továbbiakban: Rendelet2) módosítására tesztek javaslatot.

I.

A Rendelet1 módosítása a rendelet alkalmazásának tapasztalataira figyelemmel szükséges, az alábbiak tekintetében.

1.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) az önkormányzati vagyon külön törvényben meghatározott értékhatár (a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény szerinti 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) feletti értékesítését versenyeztetéshez köti, azonban a versenyeztetés minimális feltételeit, részletszabályait nem határozza meg.

Az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás szabályait - a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában biztosított gazdálkodási feladatkörében - a képviselő-testület állapítja meg.

A Rendelet1 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő értékesítésének, hasznosításának formái: a pályáztatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés, míg a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték alatti vagyonelemek értékesíthetők vevőkijelölés, illetve hasznosíthatók bérlőkijelölés útján is.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet1 3. mellékletét képező Árverési Szabályzat tartalmazza, mely a szerződés megkötésének határidejére vonatkozóan tartalmaz előírást az alábbiak szerint: „7. Az árverési vevővel a szerződést az árverést követő 30 napon belül kell megkötni. Termőföld árverése esetén a szerződés megkötésére nyitva álló határidő 60 nap.(...).”

Az önkormányzati vagyon értékesítése (adásvétele, cseréje), az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tulajdonközösség rendezése, telekalakítása esetén a jelenlegi gyakorlat szerint a döntéshozó (Közgyűlés/Tulajdonosi Bizottság/Polgármester) a döntése során határoz arról, hogy a vevő/kérelmező köteles a megkötendő szerződés, okirat elkészíttetésére, és annak a Vagyonkezelési Osztály részére véleményezésre történő megküldésére.

Az ügyfelek által benyújtott szerződések/okiratok ellenőrzését minden esetben az Önkormányzat megbízott jogi képviselője végzi el.

Tekintettel az Önkormányzat sajátos jogalanyi jellegére és a nemzeti vagyon specialitására, a szerződéseknek/okiratoknak az általánosan kötelező tartalmi elemein túl egyéb rendelkezéseket is tartalmazniuk kell, készítésüknél államháztartási előírásokat, az átláthatósági követelményekkel összefüggő, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos rendelkezéseket is figyelembe kell venni.

Ezeket a szabályokat azonban a vevők/kérelmezők megbízott ügyvédei vagy egyáltalán nem, vagy csak töredékesen ismerik és fogalmazzák bele a szerződésbe. Emiatt az Önkormányzat ügyvédjének rendszeresen és jelentős mértékben kell javításokat kérnie. Sajnos az esetek nagy részében a szerződések/okiratok csak többszöri és hosszadalmas egyeztetés, javítás eredményeként kerülnek aláírható állapotba.

A fentiekre tekintettel indokolt, hogy a Rendelet 13. §-a kiegészüljön azzal, hogy az **önkormányzati vagyonnal való rendelkezési jog gyakorlásával kapcsolatos szerződéseket/okiratokat** (az önkormányzati tulajdont érintő társasházi alapító okirat módosítások és társasházi szervezeti működési szabályzatok kivételével) az **Önkormányzat készíteti el.**

Az Önkormányzattal kötött szerződés esetén a szerződéskötéssel kapcsolatos költséget ingatlan tulajdonjogának átruházását érintő szerződés esetén a vevő viseli, csereszerződés és tulajdonközösséget rendező okirat esetén a felek érdekelttségük arányában fizetik meg.

A szerződéskötéssel kapcsolatos fenti költséget az értékesítésre kijelölésről szóló döntés tartalmazná, melynek **legmagasabb mértékét** a Rendelet 1 rögzítené az alábbiak szerint:

- a) 10 millió Ft-ot el nem érő értékű ingatlan esetében az ingatlan értékének nettó 2 %-a, de legalább nettó 100.000,-Ft,
- b) 10 millió Ft vagy a feletti, de 100 millió Ft-nál nem nagyobb értékű ingatlan esetében az ingatlan értékének nettó 1 %-a,
- c) 100 millió Ft-ot meghaladó értékű ingatlan esetében az ingatlan értékének nettó 0,5 %-a.

Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezési jog gyakorlásával kapcsolatos szerződéseknek az Önkormányzat általi elkészíttetését a gyorsabb, gördülékenyebb ügyintézés is alátámaszthatja, és mivel a szerződést elkészítő és ellenjegyző ügyvéd mindkét fél érdekeit képviseli, végső soron az Önkormányzat és a vevők/kérelmezők érdekeit is szolgálja. Természetesen a fentiek nem zárják ki a vevő/kérelmező jogát, lehetőségét arra, hogy az Önkormányzattal kötendő szerződés tervezetét egy általa megbízott közreműködő ügyvéddel átnézesse.

Javaslom, hogy a Közgyűlési/Tulajdonosi Bizottsági/Polgármesteri döntések a Rendelet 1 fenti kiegészítésének megfelelően tartalmazzák a szerződéskötés és a költségviselés feltételeiről való tájékoztatást.

2.

Az Önkormányzat a tulajdonát képező ingatlanok jelentős részét **árverés** útján értékesíti, hasznosítja. A Vagyonkezelési Osztály egy-két havi gyakorisággal tart ingatlanárveréseket. Az árverésen résztvevők sok esetben nem értelmezik megfelelő pontossággal az Árverési Szabályzatban foglaltakat, amely félreértéseket eredményez.

A fentiekre tekintettel, az árverések gyakorlati tapasztalatai alapján szükségesnek tartjuk az **Árverési Szabályzat módosítását** az alábbiak tekintetében:

- az árverésen való részvétel feltételei,
- az árverésen résztvevők személyazonossága igazolásának módja,
- a letéti díj megfizetésével kapcsolatos rendelkezések,
- a meghatalmazással kapcsolatos rendelkezések,
- az árverés menete,
- a szerződéskötéssel kapcsolatos rendelkezések és a költségviselés feltételei.

3.

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az **üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél** a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

A fenti értékhatár már a Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja előtt hatályos 25/1997. (VI. 20.) Kr. rendeletben is szerepelt és 2000. június 20. napja óta változatlan. Javaslom az **értékhatár módosítását 80 millió Ft** összegre, csökkentve így a Közgyűlés által meghozandó döntések számát.

A Rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontjának módosítása okán indokolt a 14. § (3) bekezdésének módosítása is, mely az Mőtv. 143. § (4) bekezdés j) pontjában kapott felhatalmazás alapján meghatározza, hogy **10 millió Ft nyilvántartási értékig a Tulajdonosi Bizottság dönt** az Önkormányzat tulajdonát képező **ingó vagyontárgyak tulajdonjogának** az Mőtv. 108/C. §-a szerinti ingyenes átruházásáról.

Az Mőtv. az ingóságok tulajdonjogának ingyenes átruházására vonatkozó értékhatár meghatározása vonatkozásában nem tartalmaz előírást, korlátozást, így **javaslom a Rendelet 14. § (3) bekezdésének oly módon történő módosítását, hogy a Tulajdonosi Bizottság 20 millió Ft nyilvántartási értékig döntsön az önkormányzati ingó vagyontárgyak tulajdonjogának Mőtv. 108/C. §-a szerinti ingyenes átruházásáról.**

4.

Az elmúlt években bekövetkezett inflációs folyamatok következményeként az ingatlan és ingó vagyontárgyak értékének meghatározása, valamint a költségvetési szervek tulajdonában lévő vagyontárgyak értékesítése esetére a beszerzési és a piaci érték tekintetében a Rendelet 10. §-ában meghatározott értékhatárok indokoltanul alacsonyak, és nem igénylik a hozzájuk rendelt kiemelt eljárás alkalmazását. Erre tekintettel a jelenleginél magasabb összegek meghatározása javasolt az alábbiak szerint.

Az önkormányzati vagyontárgy átruházására, illetve üzleti vagyon hasznosítására irányuló döntést megelőzően az adott **vagyontárgy forgalmi értékének meghatározása**

a) **ingók** esetén

- a jelenlegi 100 ezer Ft és e feletti, de 1 millió Ft alatti egyedi beszerzési, előállítási érték helyett **500 ezer Ft és e feletti, de 2 millió Ft alatti egyedi beszerzési, előállítási értékű** vagyontárgy esetén történne egy, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés,
- a jelenlegi 1 millió Ft és e feletti egyedi beszerzési, előállítási érték helyett **2 millió Ft és e feletti egyedi beszerzési, előállítási értékű** vagyontárgy esetén történne két, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés,

b) **ingatlanok** esetén:

- a jelenlegi 1 millió Ft alatti nyilvántartási érték helyett **5 millió Ft alatti nyilvántartási értékű** vagyontárgy esetén történne egy hat hónapnál nem régebbi értékbecslés,
- a jelenlegi 1 millió Ft és e feletti nyilvántartási érték helyett **5 millió Ft és e feletti nyilvántartási értékű** vagyontárgy esetén történne két, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés

alapján.

A fentiekhez igazodva, **ingók hasznosítása és értékesítése esetén a jelenlegi 100 ezer Ft egyedi beszerzési, előállítási érték helyett 500 ezer Ft lenne az értékhatár**, amely alatt nem szükséges forgalmi értékbecslés beszerzése. (Rendelet 10. § (3) bekezdése)

Az önkormányzati költségvetési szervek tulajdonában lévő vagyontárgyak értékesítése esetén - a Rendelet 18/A. §-a alapján - a döntés joga a költségvetési szerv vezetőjét illeti meg azzal, hogy a rendeletben meghatározott értékhatártól függően a költségvetési szerv vezetőjét a Polgármester felé tájékoztatási kötelezettség terheli, illetve a Polgármestert, valamint a Tulajdonosi Bizottságot előzetes egyetértési jog illeti meg.

A hatáskörökhöz rendelt értékhatárok az alábbiak szerint módosulnának:

a) **Ingók értékesítése** esetén a költségvetési szerv vezetőjének döntéséhez

- a jelenlegi 100 ezer Ft és ez alatti egyedi beszerzési, előállítási érték helyett **500 ezer Ft és ez alatti egyedi beszerzési, előállítási értékű** vagyontárgy esetén szükséges a Polgármester felé történő tájékoztatás,
- a jelenlegi 100 ezer Ft feletti, de 1 millió Ft alatti egyedi beszerzési, előállítási érték helyett **500 ezer Ft feletti, de 2 millió Ft alatti egyedi beszerzési, előállítási értékű** vagyontárgy esetén lenne szükséges a Polgármester előzetes egyetértését beszerezni,
- a jelenlegi 1 millió Ft és e feletti egyedi beszerzési, előállítási érték helyett **2 millió Ft és e feletti egyedi beszerzési, előállítási értékű** vagyontárgy esetén lenne szükséges a Tulajdonosi Bizottság előzetes egyetértését beszerezni.

b) **Ingatlanok értékesítése** esetén a költségvetési szerv vezetőjének döntéséhez

- a jelenlegi 1 millió Ft alatti nyilvántartási érték helyett **5 millió Ft alatti nyilvántartási értékű** vagyontárgy esetén szükséges a Polgármester előzetes egyetértését,
- a jelenlegi 1 millió Ft és e feletti nyilvántartási érték helyett **5 millió Ft és e feletti nyilvántartási értékű** vagyontárgy esetén szükséges a Tulajdonosi Bizottság előzetes egyetértését beszerezni.

5.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. §-a értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben **elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog** illeti meg.

A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg.

Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg.

A Rendelet1 jelenleg nem tartalmaz rendelkezést arra vonatkozóan, hogy amennyiben közös tulajdonú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányada tulajdonjogának átruházása, hasznosítása során több elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogosult jelentkezik, hogyan történik a jog gyakorlójának kiválasztása.

Javaslom a Rendelet1 kiegészítését azzal, hogy amennyiben a tulajdonostársak közül több jogosult kívánja gyakorolni elővásárlási-, vagy előbérleti-, vagy előhaszonbérleti jogát, a jogszerző kiválasztása közjegyző jelenlétében, sorsolás útján történik.

6.

A mező- és erdőgazdasági hasznosítású ingatlanok tulajdonjogát, illetve használatát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) meghatározott személyek, szervezetek szerezhetik meg. Előfordult olyan eset, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor derült ki, hogy a nyertes ajánlattevő a Földforgalmi törvény alapján a szerződés megkötésére nem jogosult.

A fentiekre tekintettel, javaslom a Rendelet1 kiegészítését arra vonatkozó általános előírással, hogy a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok átruházása vagy hasznosítása során, az ingatlan tulajdonjogát vagy hasznosítási jogát megszerezni kívánó személy, szervezet köteles legyen nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy jogosult a tulajdonjog átruházására vonatkozó szerződés (adásvétel, csere, ajándékozás) vagy a földhasználati jog megszerzésére vonatkozó szerződés (haszonbérlet, szívességi földhasználat, rekreációs célú földhasználat) megkötésére. Ezt a nyilatkozatot vevőkijelölés, bérletkijelölés esetén a kérelem benyújtásakor, árverés, versengő ajánlatkérés esetén az árverésen, valamint pályáztatás esetén az ajánlatban kell megtennie.

Javaslom továbbá az Árverési Szabályzat kiegészítését azzal, hogy mezőgazdasági hasznosítású ingatlan esetében, amennyiben a tulajdonjog átruházására vagy a földhasználati jog megszerzésére vonatkozó szerződés azért nem jön létre, mert a nyertes ajánlattevő a Földforgalmi törvény szerint a szerződés megkötésére nem jogosult, a befizetett letéti díjat elveszíti.

II.

Az előterjesztés I./3. pontjában ismertetett okból szükséges a Rendelet2 módosítása is, melynek 2. § (3) bekezdése értelmében az **önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről** 40 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 40 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.

A 40 millió forintos **értékhatár** – a Rendelet1 módosításával összhangban – **80 millió Ft-ra** módosulna.

III.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője **előzetes hatásvizsgálat** elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-módosítás várható következményeiről - az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatást adom:

a) A rendelet-módosítás megalkotásának

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet-módosítás az önkormányzati vagyron átruházására, hasznosítására vonatkozó szabályokat pontosítja, az eljárási szabályokat egyszerűsíti, egyértelműbbé, könnyebben alkalmazhatóvá teszi, illetve annak költségeit kívánja csökkenteni.

ab) Környezeti és egészségi következményei:

Az előterjesztőnek nincs tudomása ilyen jellegű következményekről.

ac) Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Csökkenti az adminisztrációs terheket a rendelet-módosítás azon rendelkezése, mely szerint az önkormányzati vagyontárgyak értékesítése, hasznosítása esetén, míg korábban 100 ezer Ft, addig a rendelet elfogadása esetén, 500 ezer Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatt nem szükséges forgalmi értékbecslés beszerzése.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotása elsősorban a hatályos rendeletek gyakorlati alkalmazásának tapasztalatai alapján szükséges. Az elmúlt időszak vagyonerőértékesítési, hasznosítási tapasztalatai alapján a rendelet-módosítással egységes és átlátható szabályrendszert alakítunk ki az árverések lebonyolítására, valamint az önkormányzati vagyonnal való rendelkezési jog gyakorlásával kapcsolatos szerződéskötés rendjére vonatkozóan, továbbá az egyértelműbb jogalkalmazás, a hatékonyabb eljárás érdekében pontosítani kívánjuk az eljárási szabályokat. Emellett az elmúlt években bekövetkezett gazdasági hatásokra tekintettel felülvizsgáltuk a rendeletekben szereplő egyes értékhatárokat. A jogalkotás elmaradásának következménye nincs.

c) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Gazdálkodási Főosztályon rendelkezésre állnak.

IV.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

V.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie.

A rendelet-tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A rendelet-tervezetről szóló hirdetményt a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 86. §-ában foglalt rendelkezésnek megfelelően a www.debrecen.hu honlapon közzétettük.

A fent leírtak alapján, **kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelt csatolt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.**

Debrecen, 2022. június 16.

Dr. Papp László
polgármester