

Iktatószám: I/ 3052-104/2024. **2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez**

## F E D L A P

### NYÍRADONY VÁROS ÖNORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő  
előterjesztéséhez.

Napirend sorszáma: 7.

**Tárgy:** Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanokon  
vagyonkezelő jog alapításáról

**Előterjesztő:** Tasó Béla polgármester

**Készítette:** dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

**Az előterjesztés készítésében részt vett: -**

**Az ülés időpontja:** 2024. szeptember 24.....

**Előzetesen tárgyalja:** Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi  
Bizottság,

#### A döntés

- rendelet  
 határozat

#### A döntéshez

- egyszerű  
 minősített többség szükséges.

#### A döntéshozatal módja

- nyílt  
 titkos  
 névszerinti szavazás.

#### Az előterjesztést

- nyílt  
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2024. szeptember 19.

Tasó Béla  
polgármester



1.	<b>Az előterjesztés tárgya:</b>	Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanokon vagyongazdálkodó jog alapításáról
	<b>Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:</b>	<b><u>kötelező feladat</u>, vagy önként vállalt feladat</b>
2.	<b>Pénzügyi igény forrásai:</b>	a jog létesítése tekintetében az ügyvédi költség, változási vázrajzok költségei
	- önkormányzati saját forrás összege:	kb 1.000.000 Ft
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	<b>A szükséges saját forrás fedezete:</b>	önkormányzat saját bevételei terhére
4.	<b>Főbb teljesítendő szakmai feltételek:</b>	vagyongazdálkodó jog bejegyzését követően a vonatkozó önkormányzati rendelet valamint a feladatellátási szerződés átdolgozása
5.	<b>Fenntartási időszak</b>	
	- mettől meddig:	határozatlan
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	<b>A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:</b>	

## Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenlegi ciklusban több alkalommal is döntött a képviselő-testület a Nyíradonyi Vagyongazdálkodó Kft, mint 100 %-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság és Nyíradony Város Önkormányzata között létrejött feladatellátási szerződés módosításáról. A Kft. az önkormányzat közfeladatai ellátásával kapcsolatos kötelezettsége átadásához azonban, mint tulajdonos nem adott vagyongazdálkodásba önkormányzati vagyont. Számtalan alkalommal került tárgyalásra a lakások bérleti díjának önkormányzathoz történő befizetése a hatályos önkormányzati rendelet alapján, holott a lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos feladatok ellátását a gazdasági társaság végzi.

Jelen előterjesztés célja az önkormányzat közfeladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, a vagyon hatékonyabb működtetése és hasznosítása, értékének növelése.

A vagyongazdálkodói jog létesítéséről a vonatkozó jogszabályok az alábbiak szerint rendelkeznek:

**Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.)**

109. § (1) A képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyontól szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyongazdálkodói jogot létesíthet. Vagyongazdálkodói jog önkormányzati lakóépületre és egyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható. A vagyongazdálkodási szerződésnek a gazdálkodó szervezet tulajdonosi szerkezetében történő tulajdonos változás miatti megszűnésének esetére a nemzeti vagyontól szóló törvényben meghatározottak az irányadók.

(2) A képviselő-testület kizárólag a nemzeti vagyontól szóló törvényben meghatározott személyekkel köthet vagyongazdálkodási szerződést.

(3) A vagyongazdálkodói jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyongazdálkodói jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

(4) A képviselő-testület rendeletében határozza meg a vagyongazdálkodói jog ellenértékét, az ingyenes átengedést, a vagyongazdálkodói jog gyakorlásának, valamint a vagyongazdálkodás ellenőrzésének részletes szabályait.

(6) A vagyongazdálkodó a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékokat képezni. Ha a vagyongazdálkodó olyan közfeladatot lát el, amely után bevételének több mint fele az államháztartás valamely alrendszeréből származik, a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodási szerződésben részletezett feltételekkel a bevételekben meg nem térülő elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeg erejéig elengedheti a vagyongazdálkodónek a helyi önkormányzattal szemben fennálló, a kezelt

vagyonnal összefüggő hosszú lejáratú kötelezettségét. Ez esetben a vagyonkezelő e bekezdés szerinti kötelezettsége a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegéig áll fenn.

(7) A vagyonkezelő a vagyonkezelésébe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

(8) A vagyonkezelő a tulajdonosi ellenőrzést köteles túrni, az ellenőrzés érdekében kötelezhető minden közérdekből nyilvános adat, valamint – a személyes adatok védelmére vonatkozó szabályok megtartásával – az önkormányzati vagyonra és vagyonkezelésre vonatkozó adat szolgáltatására és okirat bemutatására.

(9) A vagyonkezelői jog létesítése nem keletkeztethet a közfeladat ellátásával összefüggésben központi költségvetési többlettámogatási igényt.

(10) A helyi önkormányzat a határozatlan idejű, illetve határozott idejű vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha

a) a vagyonkezelő a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a vagyonkezelési szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;

b) a vagyonkezelő a vele szemben a vagyonkezelési szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról a helyi önkormányzatot nem tájékoztatta, vagy a vagyonkezelővel szemben a vagyonkezelési szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;

c) a vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.

(11) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adása illetékmentes.

(12) Azonnali felmondásnak van helye, ha a vagyonkezelő a vagyonkezelésbe adott önkormányzati vagyonnal a vállalt önkormányzati közfeladatot nem látja el, vagy a vagyonkezelésébe adott vagyonban kárt okoz.

#### **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény vonatkozó rendelkezései:**

3. § (1) 3. pontja alapján *forgalomképtelen nemzeti vagyon*: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el –, vagyonkezelői jog, kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog, építményi jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető;

19. pont alapján *vagyonkezelő*:

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében:

*ba*) állam, helyi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat, helyi vagy nemzetiségi önkormányzati társulás, valamint ezek fenntartása vagy irányítása alá tartozó intézmény,

*bb*) költségvetési szerv,

*bc*) köztestület,

*bd*) a *ba*) alpontban meghatározott személyek együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet,

*be*) a *bd*) alpont szerinti gazdálkodó szervezet 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

#### **5. A nemzeti vagyon kezelése, hasznosítása**

11. § (1) A vagyonkezelői jog az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel vagyonkezelési szerződéssel jön létre. A nemzeti vagyon tekintetében vagyonkezelési szerződés az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel, továbbá a 12. §-ban foglaltak szerinti korlátozásokkal, kizárólag a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont *aa)*–*ag)* alpontjában, valamint *b)* és *c)* alpontjában felsorolt személyekkel köthető, és a vagyonkezelői jog kizárólag általuk gyakorolható.

(3) A vagyonkezelési szerződés, valamint a hasznélvezeti jogot alapító szerződés versenyeztetés nélkül köthető.

(4) A vagyonkezelési vagy hasznélvezeti jogot alapító szerződés e törvény erejénél fogva megszűnik, ha a vagyonkezelő vagy a hasznélvező a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont *ae)* vagy *af)* alpontjában, illetve *b)* alpont *bd)* vagy *be)* alpontjában meghatározott tulajdonosi szerkezete megváltozik. A vagyonkezelési vagy hasznélvezeti jogot alapító szerződés megszűnésének időpontja az a nap, amelyen a 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont *ae)* vagy *af)* alpontjában, vagy *b)* alpont *bd)* vagy *be)* alpontjában meghatározottaktól eltérő tulajdonosi szerkezetet eredményező tulajdonosváltás bekövetkezik.

(6a) A vagyonkezelőt e törvény erejénél fogva változatlan feltételekkel megilleti a vagyonkezelői jog mindazon vagyonelemre, amely a vagyonkezelésében lévő vagyonból bármely módon – így különösen kitermelés, bontás, megosztás útján – újonnan jön létre, feltéve hogy az újonnan létrejövő vagyonelem és a vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő vagyonelem tulajdonosa megegyezik. A felek eltérő megállapodásának hiányában a vagyonkezelői jog e törvény erejénél fogva kiterjed arra a vagyonelemre is – ideértve a tartozékot és az alkotórészt is –, amely a vagyonkezelői jogviszony fennállása alatt válik a vagyon részévé.

(8) **A vagyonkezelőt – ha jogszabály vagy a vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei** – ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló-készítési kötelezettséget is – azzal, hogy

a) a vagyont nem idegenítheti el, valamint – jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékJog kivételével – nem terhelheti meg,

b) a vagyont biztosítékkul nem adhatja,

c) a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet,

d) a vagyonkezelői jogot harmadik személyre a (9) bekezdésben foglalt kivétellel nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint

e) polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyonkezelésében lévő nemzeti vagyonra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékJoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmhoz, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékJoghoz történő hozzájárulást.

A Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 5. § (1) bekezdése alapján vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel jön létre. Vagyonkezelői szerződés csak annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével létesíthető.

A határozati javaslatban található több ingatlan esetében is fennáll az alábbi rendelkezés: Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 7. § (1) bekezdése alapján vagyonkezelői jogot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, ezek

eszmei hányadára vagy az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére lehet bejegyezni. A 65. § (2) bekezdése értelmében az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozó jog vagy tény bejegyzéséhez, illetve feljegyzéséhez az ingatlan érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz szükséges.

#### **Vagyonkezelési szerződés ingatlanjai:**

##### **1., Nyíradony, Kossuth u. 38. (2 hrsz.) egész ingatlanra**

kivett irodaépület területe: 0.1611 (ha.m2)

##### **2., Nyíradony, Kossuth u. 2/A. (500/2 hrsz) Kivett egészségház, középület, és udvar, mentőállomás**

Hajdúsági-Nyírségi Pályázatkezelő Nonprofit Kft. által használt területnagyság

##### **3., Nyíradony, Kossuth u. 2/B (500/2 hrsz.) Kivett egészségház, középület, és udvar, mentőállomás**

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható lakások területére

1. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/5. 42 m<sup>2</sup>
2. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/1. 49 m<sup>2</sup>
3. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/2. 60 m<sup>2</sup>
4. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/3. 53 m<sup>2</sup>
5. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/4. 59 m<sup>2</sup>
6. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/5. 60 m<sup>2</sup>
7. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/6. 41 m<sup>2</sup>

##### **4.,Nyíradony, Malom u. 6. (2687/3 hrsz.) Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható 65 m<sup>2</sup> nagyságú lakás területére

##### **5.,Nyíradony, Hunyadi u. 1. (1287/2 hrsz.) Kivett művelődési ház, polgármesteri Hivatal**

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható 75 m<sup>2</sup> nagyságú 1. ajtó alatt található lakás területére

**6., Nyíradony, Kossuth u. 3.** (1723 hrsz. kivett közösségi ház, területe: 593 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**7., Nyíradony, Ady E. u. 2.** (472/3 hrsz., kivett filmszínház, területe: 665 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**8., Nyíradony, Árpád tér 13.** (503 hrsz., kivett lakóház, udvar, területe: 1075 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**9., Nyíradony, Bokrétás utca fedett tornaterem** (1963/30 hrsz. kivett szociális épület, udvar, tornaterem, területe: 3989 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**10., Európa park műfüves sportpálya és vásárcsarnok** (6510/2 hrsz., kivett beépítetlen terület, területe: 3.0624 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**11., Nyíradony, Vörösmarty u. 21. Városi Sportpálya** (6327 hrsz., Kivett sporttelep, területe: 1.9057 m<sup>2</sup>) egész ingatlanra

**12., Polgármesteri hivatal képviselői irodai épületrésze, Volt tűzoltó laktanya épülete** (1287 hrsz. kivett művelődési ház, polgármesteri Hivatal)

A nyíradonyi 1287 hrsz-ú ingatlanon található mindkét helyiség, melyek tekintetében a fent ismertetett FVM rendelet szerint szükséges eljárni.

A polgármesteri hivatal épületében 354 m<sup>2</sup>-t érint a vagyongazdálkodási jog létesítése, mely az országgyűlési képviselő részére irodai elhelyezés biztosítását szolgálja mandátumának lejártáig.

A polgármesteri hivatal ezen épületrészeiben található a polgármesteri hivatal informatikai működését biztosító szerverszoba. A helyiség kulccsal zárt oda belépni csak az arra illetékeseknek van jogosultságuk, azonban a polgármesteri hivatal zavartalan informatikai működéséhez elengedhetetlen az informatikusok folyamatos belépésének biztosítása. Tekintettel arra, hogy a szerverszoba más helyiségbe történő átköltöztetése rendkívül magas költségekbe kerülne, valamint a fizikai megvalósításának is akadálya van, így a vagyongazdálkodási szerződésben szükséges rögzíteni az oda való folyamatos bejutás feltételeit a polgármesteri hivatal informatikai működésének biztosítása érdekében.

Valamennyi ingatlan 1/1 arányban Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

Mötv. 107. §-a alapján a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A vagyongazdálkodási szerződés megkötéséhez szükséges az érintett ingatlanok tekintetében az FVM rendeletben szabályozottak az ingatlan érintett részét ábrázoló és az ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajz beszerzése.

A szerződés elkészítéséhez szükséges egy ügyvédet meghatalmazni.

## HATÁROZATI JAVASLAT I.

### **Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:**

I., Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező

**1., Nyíradony, Kossuth u. 38.** (2 hrsz.) egész ingatlanra

**2., Nyíradony, Kossuth u. 2/A.** (501 hrsz) Hajdúsági-Nyírségi Pályázatkezelő Nonprofit Kft. által használt területnagyságra

**3., Nyíradony, Kossuth u. 2/B** (500/2 hrsz.)

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható lakások területére

1. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. 1/5. 42 m<sup>2</sup>
  2. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/1. 49 m<sup>2</sup>
  3. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/2. 60 m<sup>2</sup>
  4. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/3. 53 m<sup>2</sup>
  5. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/4. 59 m<sup>2</sup>
  6. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/5. 60 m<sup>2</sup>
  7. 4254 Nyíradony, Kossuth u. 2/B. II/6. 41 m<sup>2</sup>
- terület nagyságra

**4.,Nyíradony, Malom u. 6.** (2687/3 hrsz.)

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható 65 m<sup>2</sup> nagyságú lakás területnagyságra

**5.,Nyíradony, Hunyadi u. 1.** (1287/2 hrsz.)

Ingatlanból az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 6.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletében szabályozott piaci alapon bérbeadható 75 m<sup>2</sup> nagyságú 1. ajtó alatt található lakás területnagyságra

**6., Nyíradony, Kossuth u. 3.** (1723 hrsz) egész ingatlanra



**7., Nyíradony, Ady E. u. 2. (472/3 hrsz.) egész ingatlanra**

**8., Nyíradony, Árpád tér 13. (503 hrsz.) egész ingatlanra**

**9., Nyíradony, Bokrétás utca fedett tornaterem (1963/30 hrsz.) egész ingatlanra**

**10., Európa park műfüves sportpálya és vásárcsarnok (6510/2 hrsz.) egész ingatlanra**

**11., Nyíradony, Vörösmarty u. 21. Városi Sportpálya (6327 hrsz.) egész ingatlanra**

**12., Polgármesteri Hivatal épületében elhelyezett országgyűlési képviselői irodai 354 m<sup>2</sup>, valamint a volt tűzoltó laktanya épülete (1287 hrsz.) területnagyságra**

vagyonezelési szerződés megkötését határozza el a Nyíradony Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában álló Nyíradonyi Vagyonezelő Kft.-vel.

II., Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester