

Piliscsaba Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
11/2014. (VII. 14.) számú rendelete
Piliscsaba Város Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól

Piliscsaba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. és 11. pontjában, 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében és 18. § (1) bekezdésében, az államháztartásról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 97. § (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében, 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. §

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Piliscsaba Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, vagy tulajdonába kerülő ingatlanokra és ingó vagyontárgyakra, valamint vagyoni értékű jogokra, tulajdoni részesedést jelentő befektetésekre, társasági részesedésre, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra, tartósan adott kölcsönökre, egyéb követelésekre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a lakáscélú helyiségek hasznosítására és elidegenítésére.

(3) Az Önkormányzat a vagyonával az 1. mellékletben meghatározott közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve szerint gazdálkodik.

2. §

Az Önkormányzati vagyon

(1) Az Önkormányzati vagyonba tartozó ingatlanvagyon elemek felsorolását a vagyontaszteri nyilvántartás (a továbbiakban: nyilvántartás) tartalmazza. A vagyontaszteri nyilvántartást a Piliscsabai Polgármesteri Hivatal által megbízási jogviszony keretében foglalkoztatott külső cég vezeti. A nyilvántartás elkülönítve tartalmazza a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes és forgalomképes elemeket. A vagyonelemek tételes kimutatását jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

(2) Az Önkormányzat törzsvagyonába tartoznak a nyilvántartás alapján forgalomképtelenek illetve korlátozottan forgalomképesnek minősülő vagyonelemek.

(3) Az Önkormányzat törzsvagyonából a törvény alapján forgalomképtelen vagyon körébe tartoznak az alábbiak:

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) a terek, parkok
- c) a vizek és víziközműnek nem minősülő közcélú vízellátási létesítmények,
- d) az önkormányzatok és intézményeik, illetve közüzemeik, valamint jogelődjeik levéltári anyaga,
- e) azok a vagyon elemek, amelyeket a törvény forgalomképtelenné nyilvánít.

(4) Az Önkormányzat törzsvagyonából a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartoznak az alábbiak:

- a) a műemlék jellegű épületek,
- b) a kulturális javak,
- c) a védett természeti terület, védett természeti értékek
- d) a közművek,
- e) az Önkormányzat intézményei elhelyezésére szolgáló épületek, egyéb önkormányzati középületek
- f) temető
- g) a köztéri műalkotások, és az önkormányzat tulajdonában lévő műalkotások

(5) Az Önkormányzat törzsvagyonában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe tartozó vagyonelem nincs.

(6) Az Önkormányzat vagyonából az üzleti vagyon körébe tartoznak a nyilvántartás alapján forgalomképesnek minősülő vagyonelemek, az Önkormányzat tulajdonában álló ingó vagyontárgyak, továbbá az előbbiekhöz nem sorolható egyéb vagyonelemek (továbbiakban: immateriális javak).

(7) Az Önkormányzat tulajdonában álló ingó vagyontárgyokról, a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési szervek (továbbiakban: intézmények) leltárt vezetnek.

(8) Az intézmények kötelesek minden általuk használt, az Önkormányzat tulajdonát képező illetve az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingó vagyontárgyat leltárba venni.

(9) Az immateriális javak nyilvántartását a vagyonkataszteri nyilvántartás vezetésével megbízott cég végzi.

(10) A vagyonkataszter vezetésével megbízott részére történő adatszolgáltatásnak a bizonylatolás rendjével összhangban történő teljesítése az Adó- és Gazdasági Osztály feladata.

3. §

(1) Az Önkormányzat vagyonának a 2. §-ban meghatározott minősítése abban az esetben változtatható meg, ha a körülmények változása, valamint az új adatok, tények felmerülése ezt szükségessé teszi.

(2) A törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem üzleti vagyonná abban az esetben minősíthető át, ha megszűnt a vagyonelem által szolgált kötelező önkormányzati feladat, vagy a kötelező önkormányzati feladatkör ellátása, hatáskör gyakorlása az átminősítést követően az átminősített vagyonelem nélkül is biztonságosan megoldható.

(3) Az üzleti vagyonból a törzsvagyon körébe abban az esetben kell átsorolni a vagyonelemet, ha
a) a vagyonelem kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, hatáskör gyakorlását szolgálja, vagy az átminősítést követően ilyenné válik, vagy
b) az átminősítést településrendezési változás szükségessé teszi.

(4) A polgármester gondoskodik a vagyonelemek átminősítésének előkészítéséről az alábbi szempontok alapján:

- a) jogszabályi előírások betartása,
- b) önkormányzati érdek érvényesítése,
- c) a funkció megváltoztatásának szükségessége,
- d) kérelemben foglaltak célszerűsége.

(5) A törzsvagyonból történő kivonás kizárólag önkormányzati rendelettel történhet.

(6) A besorolás módosításához a Képviselő-testület minősített többséggel meghozott döntése szükséges.

4. §

Az önkormányzat vagyonának hasznosítása

(1) Az önkormányzati vagyon hasznosításának formái:

- a) használatba adás
- b) bérbeadás, haszonbérbeadás
- c) üzemeltetői szerződés alapján történő hasznosítás
- d) vagyonkezelésbe adás
- e) értékesítés
- f) gazdasági társaság alapítása
- g) egyéb módon való hasznosítás (csere, tulajdonjog, bérlet meghatározott kötelezettség vállalása ellenében történő átengedése.)

(2) A vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlója a Képviselő-testület. Önkormányzati vagyont érintő jognyilatkozatok megtételére a Polgármester jogosult, 1 millió Ft összeghatár fölött a Képviselő-testület határozata szükséges a jognyilatkozat érvényességéhez.

(3) A (2) a bekezdés az irányadó abban az esetben is, ha az Önkormányzat részére történik vagyontárgy megvásárlása, vagy ilyen értékű vagyontárgyak cseréjéről, illetve az Önkormányzatot megillető követelések rendezéséről kell dönten.

(4) E rendelet szempontjából a forgalmi érték bruttó módon értendő.

5. §

A használatbaadás szabályai

(1) Önkormányzati feladatok ellátásához szükséges vagyontárgyat az Önkormányzat az általa fenntartott intézmény vagy önkormányzati részvétellel működő társulás használatába adhatja. A használatbaadás ellenérték nélkül történik.

(2) Az Önkormányzat intézményei a használatukban lévő ingatlanokat, ingókat és egyéb javakat bevételeik növelése érdekében – az alapfeladat sérelme nélkül – határozott idejű, legfeljebb 5 éves időtartamra bérbeadás útján hasznosíthatják. Az egy évet meghaladó bérbeadáshoz a Képviselő-testület engedélye szükséges. A bérbeadás során a használó köteles jelen rendelet előírásait betartani. A pályáztatásra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, ha a bérbeadás két évnél rövidebb időtartamra szól. A bérleti szerződések egy példányát – nyilvántartás céljából – a jegyzőnek meg kell küldeni.

(3) A használatba adott ingó vagyontárgyat a használó – az intézmény selejtezési szabályzatában foglaltak betartásával – kiselejtezheti. A selejtezésről a selejtezési jegyzőkönyv egy példányával köteles a használatbaadót értesíteni. A kiselejtezett vagyontárgyat a használó jogosult hasznosítani, beleértve annak értékesítését is.

(4) A (2), (3) bekezdésben meghatározott tevékenységből származó bevétel felhasználásáról a Képviselő-testület dönt.

6. §.

Az önkormányzati vagyon hasznosítása üzemeltetési szerződés útján

(1) A közüzemi szolgáltatás biztosításához szükséges vagyontárgyakat – vízi létesítmények, köztemető, stb. – üzemeltetési szerződés, koncesszió, vagy közös gazdasági társaság alapítása útján kell hasznosítani.

(2) Az üzemeltetési szerződésben rögzíteni kell, hogy az üzemeltető a vagyonérték szintjét köteles megtartani.

(3) Az üzemeltetésre adás pályázati eljárás lefolytatásával kerül sor.

(4) Nem kell pályázati eljárást lefolytatni, ha a Képviselő-testület döntése alapján az üzemeltetési szerződést az önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában levő gazdasági társasággal köti meg.

7. §

Önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adása

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adásának részletes szabályai tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.törvény 11. §-ban foglaltak az irányadóak.

8. §

Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok és a vagyoni értékű jogok elidegenítésének és hasznosításának pályázati rendje

(1) Az önkormányzati vagyon hasznosítása (ingatlan, vagyoni értékű jog eladás, bérbeadás, kezelés) során pályázatot kell kiírni, mely lehet nyílt licites vagy zárt borítékos. Kivételes esetekben - a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság (PEB) jóváhagyásával - lehetséges a közvetlen liciten kívüli értékesítés.

(2) Közvetlen – licit nélküli – elidegenítés esetei az alábbiak:

- a) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján, Piliscsaba életét jelentősen befolyásoló vagyonértékesítés legfeljebb a tárgyévi költségvetési törvényben meghatározott értékhatárig.
- b) 3 millió forintértéket el nem érő vagyonérték esetén
- c) jogerős bírósági ítélet végrehajtása vagy peren kívüli és perbeli egyezség megkötése érdekében
- d) önálló építési teleknek nem minősülő telekértékesítés (telekrendezés, kiegészítés)
- e) ingatlancsere esetén, beleértve a tulajdonjog, bérleti jog esetét is.
- f) pályázati eredménytelenné nyilvánításától számított egy éven belül, ha a vagyontárgyat legalább a megelőző pályázati eljárás során meghatározott ajánlati áron lehet értékesíteni
- g) a döntést az a) és d) pontokban a Képviselő-testület minősített többséggel hozza meg.

(3) A közvetlen elidegenítés formái:

- hirdetés
 - a) közvetlenül a Polgármesteri Hivatal bonyolításával,
 - b) ingatlankereskedő bevonásával,
- vételi szándék bejelentése.

(4) Közvetlen elidegenítés esetén a vételár nem lehet kevesebb, mint a forgalmi értékbecslésben megjelölt érték, valamint több vételi ajánlat esetén a legmagasabb árat ajánlóval kell szerződést kötni.

(5) Az egy millió forint nettó eladási árat várhatóan meghaladó ingatlanok esetében és vállalkozások részére történő értékesítés esetén független ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzése kötelező.

(6) Ingatlan értékesítés során a forgalmi értékbecslés és szerződészerkesztés költségei a vevőt terhelik.

(7) Az ingatlan értékesítés során felmerülő valamennyi az eladót terhelő költség az ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból finanszírozandó.

(8) Az értékesíteni kívánt ingatlanról az önkormányzat által eseti jelleggel megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslést készít. Az elkészített forgalmi értékbecslés az adott ingatlanra vonatkozóan három évig érvényes.

(9) 100 millió forintot meghaladó önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(10) Az ingatlanok értékesítésére az (1) – (9) bekezdésben foglaltakon túl az Nvtv. 14. § (4) bekezdése az irányadó.

9. §

A pályázat kiírása

(1) A pályázati kiírás feltételeit a képviselő-testület állapítja meg.

(2) A pályázati feltételek minimális tartalmi követelményei a következők:

a) licit formájának meghatározása

b) nyílt licites eljárás esetén

- a legalacsonyabb nettó ár bérleti díj megjelölés
- a fizetési feltételek meghatározása
- a meghirdetés módja
- pályázati biztosíték mértéke
- licitlépcső meghatározása
- az ingatlan megtekintésének időpontja
- a licit és eredményhirdetés helye és ideje

c) zárt borítékos pályázat esetén az b) pontban szereplő adatokon túl

- a borítékbontás időpontja és helye,
- az áron kívüli mérlegelési szempontok sorrendje és azok súlya

(3) A pályázat kiírásáról a licitárgyalás lefolytatásáról és a zárt borítékban benyújtott pályázatok rendszerezéséről a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.

(4) Érvényes licitárgyalás csak közjegyző jelenlétében tartható.

10. §.

(1) Nyílt licites eljárás on mindenki részt vehet, aki a pályázati biztosítékot befizette és a pályázati kiírás feltételeit elfogadja, valamint a részletes pályázati dokumentumot – amennyiben van ilyen – megvásárolta. A licitet a Polgármester, vagy az általa írásban megbízott személy vezeti, melyről jegyzőkönyv készül.

(2) Zárt borítékos pályázat esetén az nyújthat be ajánlatot, aki az ajánlati biztosítékot befizette, a pályázati kiírás feltételeit elfogadja és – amennyiben van ilyen – a részletes pályázati dokumentumot megvásárolta.

11. §

(1) A licit eredményének megállapítása

a) nyílt licit esetén a legmagasabb összegű vételi ajánlatot, vagy a legmagasabb bérleti vagy egyéb díj ajánlatot tevő a nyertes

b) zárt borítékos pályázat esetén az összességében legelőnyösebb vételi ajánlatot vagy a legmagasabb bérleti vagy egyéb díj ajánlatot tevő a nyertes.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja esetén a – PEB véleménye alapján – a képviselő-testület dönt.

(3) Az eredmény kihirdetésére a pályázati kiírás szerinti időpontban kerül sor.

(4) A döntésre jogosult döntését követően az ajánlattevővel az ajánlat elfogadásától számított 15 napon belül a Polgármester köt szerződést. A szerződéskötési határidőnek a pályázatot elnyerő részéről történő elmulasztása esetén a szerződést a következő legjobbnak ítélt ajánlattevővel lehet megkötni, amennyiben ez az ajánlat is megfelel a pályázati kiírás feltételeinek.

12. §

Az önkormányzatot, valamint az általa irányított költségvetési szervet megillető követelésről való lemondás

(1) Az Önkormányzatot, valamint az általa irányított költségvetési szervet megillető követelésről részben vagy egészben csak akkor lehet lemondani, ha az legalább öt éve behajthatatlan, és

a) a követelés érvényesítése érdekében indított eljárás során a követelés nem hajtható be, és előreláthatólag nincs lehetőség a követelés későbbiekben való behajthatóságára;

b) a követelés érvényesítése, behajtása bizonyíthatóan a követelés összegét meghaladó költségekkel járna;

c) a követelés kötelezettje bizonyíthatóan nem lelhető fel, vagy;
 d) a felszámolási eljárás, a csődeljárás, vagy a bíróság bevonásával történő végrehajtási eljárás során a követelésről való lemondásról felszámolói egyezség, csődegyezség, vagy bírói egyezség megkötésére került sor. Ilyen egyezség abban az esetben köthető, ha a követelés részben vagy egészben előreláthatólag nem realizálható, és a követelésről vagy annak egy részéről való lemondás nem veszélyezteti az önkormányzat fizetőképességét.

(2) A (1) bekezdés d) pontjában említett egyezség a követelés egészének vagy egy részének részletekben történő teljesítésére, a követelés egy része megfizetésének határozott időre szóló elhalasztására, vagy a követelés egészének vagy egy részének elengedésére irányulhat. Az egyezségi tárgyalás során az e bekezdésben leírt sorrend szerinti teljesítést kell megkísérelni.

(3) Az Önkormányzatot megillető követelésről való lemondásról, valamint a (1) bekezdés d) pontjában említett egyezség megkötéséről a képviselő-testület dönt.

13. §

Záró rendelkezések

(1) E rendelet 2014. július 15.-én lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti Piliscsaba Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati vagyron és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 16/2013. (V.15.) számú rendelete.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.törvény, az államháztartásról szóló 2011. év CXCV. törvény valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) E rendelet kihirdetéséről a jegyző a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel gondoskodik.

Piliscsaba, 2014. július 14.

Gáspár Csaba
 polgármester

Vörös Szilvia
 jegyző

Záradék:

E rendelet 2014. július 14-én a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Vörös Szilvia
 jegyző

1. számú melléklet

Piliscsaba Nagyközség Önkormányzatának

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

1. Középtávú vagyongazdálkodási terv:

a) Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

b) A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

c) Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.

d) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alternatívái: A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A hasznosítás formái:

1. a feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése
2. használatba adása, bérbeadása
3. önkormányzati vagyontárggyal vállalkozási tevékenység folytatása

1. Vagyon értékesítése

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, a vagyonrendelet előírásai szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján kell lefolytatni. A vagyon értékesítéséből származó bevétel elsősorban kötvény törlesztésére, valamint fejlesztések önerejeként és egyéb ingatlanfejlesztési célok fedezetéül szolgálhatnak.

2. Bérlet útján történő hasznosítás

A lakás és nem lakás célú helyiségek, önkormányzati tulajdonban lévő termőföldek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében tehető meg. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban, ennek elkerülése érdekében folyamatos pályáztatás szükséges.

3. Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.

Az önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

a) Kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálására, melynek fontosságát hangsúlyozza az önkormányzati vagyonban várható változások.

b) Az értékesítésre kijelölt ingatlanok hasznosítása érdekében folyamatos hirdetés szükséges.

2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv:

a) Alapjául szolgál a középtávú vagyongazdálkodási terv.

b) Az önkormányzatnál a vagyon megőrzésének elsődlegessége elv érvényesül a hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében.

c) Az önkormányzat résztulajdonában lévő ingatlanok tulajdonjogának rendezése, értékesítés ill. vétel alapján, az önkormányzati érdekek szemlőtt tartásával

d) Az önkormányzat a megkezdett beruházások sikeres befejezése érdekében hozza meg határozatait.

e) Minden önkormányzati intézmény energia hatékonyságának növelése.

f) Az önkormányzat szempontjából kedvező pályázati lehetőségek maximális kihasználása.