

SZAKDOLGOZAT

**Németh Andrásné
2008**

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az önkormányzati tulajdonban lévő földterületek nyilvántartása és kezelése

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Mizseiné dr. Nyiri Judit
tanszékvezető

Készítette:

Németh Andrásné
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási Szervező
Szak

Székesfehérvár
2008



Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási szervező Szak
Szakd. sz.: NY-603/2007

NÉMETH ANDRÁS NÉ
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: Az önkormányzati tulajdonban lévő földterületek nyilvántartása és kezelése.

A feladat leírása: A szakdolgozat célja az önkormányzati tulajdonban lévő földterületek nyilvántartásának jogi és intézményi hátterének bemutatása. A térinformatikai eszközök bevezetésének jelentősége és szerepe az önkormányzati munkák végzésében.

- 1) Ismertesse az önkormányzati vagyon-nyilvántartás jogszabályi előírásait.
- 2) Mutassa be egy kiválasztott település ingatlanvagyonának alakulását a rendszerváltozást követően.
- 3) Írja le az önkormányzati földterületek rendezésével összefüggő feladatokat figyelemmel a rendezési tervben szereplő előírásokra.
- 4) Emelje ki a térinformatikai rendszerek alkalmazásának jelentőségét a nyilvántartási munkák végzésében.

Beadandó munkarészek:

- Térképek.
- Kimutatások, táblázatok, grafikonok.
- Műszaki leírás.

Tanszéki konzulens: Mizseiné dr. Nyiri Judit főiskolai docens.

Beadási határidő: 2008. április 12.

Székesfehérvár, 2007. október 9.

Mizseiné dr. Nyiri Judit
tanszékvezető

Prof. Dr. Márkus Béla
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott **Németh Andrásné** (neptun kód: XXXXXXXXXX) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a
Az önkormányzati tulajdonban lévő földterületek nyilvántartása és kezelése című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam *a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait*, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2008. április 17.

.....
Hallgató

¹ **1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1)** A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés.....	8
2. Az önkormányzatról.....	8
2.1. Az önkormányzat fogalma.....	8
2.2. Az önkormányzati rendszer Magyarországon.....	10
2.3. A helyi önkormányzati rendszer települési és területi egységei.....	12
2.3.1. A helyi települési önkormányzatok.....	12
2.3.2. A területi önkormányzat, a megye önkormányzata.....	12
2.4. Az önkormányzat rendeltetése.....	13
2.5. A helyi önkormányzatok szervezete.....	13
2.6. Az önkormányzatok feladat- és hatásköre.....	14
3. Az önkormányzati gazdálkodás alapkérdései.....	15
3.1. Az önkormányzati vagyon kialakulása.....	16
4. Az önkormányzatok vagyona.....	17
4.1. A felelős vagyonkezelés.....	19
4.2. A vagyonkezelés személyi feltételei.....	20
5. Az önkormányzati ingatlanvagyon gazdálkodás.....	21
5.1. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartása.....	22
5.2. Az ingatlanvagyon-kataszter	26
6. Az ingatlanvagyon értékelésének módszerei.....	29
6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	30
6.2. Hozamszámításon alapuló értékelés.....	31
6.3. Költségalapú módszer.....	33
7. Önkormányzati ingatlanvagyon értékelésnél alkalmazható módszerek.....	34
7.1. Az ingatlan-kataszterben szereplő értékadatok.....	37
7.2. Korlátozottan forgalomképes és forgalomképtelen ingatlanok értékelésénél fellelő értékkülönbség problémája.....	38
8. Nemesböd község Önkormányzat ingatlanvagyon.....	38
8.1. Nemesböd rövid története.....	38
8.2. Az ingatlanvagyon nyilvántartása.....	39

9. A településrendezés eszközei.....	44
9.1. Az önkormányzatokat megillető elővásárlási jogok a településrendezés során.....	45
10. A település és a térinformatika.....	46
10.1. Az önkormányzatok információs rendszerei.....	46
10.2. Az önkormányzatok nyilvántartásai.....	47
10.3. Térinformatikai rendszerek, alkalmazásuk jelentősége.....	48
10.4. Az önkormányzatok térinformatikai rendszerei.....	50
10.5. Integrált információs rendszerek.....	52
11. Zárórész.....	53
Felhasznált irodalom.....	55
Mellékletek listája.....	57

1. Bevezetés

A szakdolgozatom célja az önkormányzati tulajdonban lévő földterületek nyilvántartásának jogi és intézményi hátterének bemutatása. A térinformatikai eszközök bevezetésének jelentősége és szerepe az önkormányzati munkák végzésében.

Az önkormányzatok nem „mini köztársaságok”, hanem integráns részei az állami mechanizmusoknak, amelytől azokat ugyanakkor törvényben biztosított jogosítványaik viszonylag elkülöníthetővé, önállóvá is teszik. Az önkormányzat (önkormányzás) joga tehát nem fogható fel az állammal szembeni alapjogként, helye van felettük az állami felügyeletnek, s az abból eredő eszközök alkalmazásának. Saját közigazgatási területükön belül azonban megilleti őket a törvényben biztosított „szuverenitás”, a végleges döntés, az önálló gazdálkodás, rendeletalkotás, szabad társulás stb. joga, mégpedig azon garanciával, hogy hatáskörét egyetlen más szerv sem vonhatja el tőle.²

2. Az önkormányzatról

2.1. Az önkormányzat fogalma

A demokratikus politikai rendszer egyik fontos vívmánya az önrendelkezés és öngazgatás elve az, hogy a különböző közösségek minél inkább maguk dönthessenek az őket érintő ügyekben. Az önkormányzás jogát az adott közösség lakói azáltal gyakorolhatják, hogy megválaszthatják saját vezetőiket, azokat, akik legjobban képviselik érdekeiket. Mindez azt jelenti, hogy például egy falu vagy város lakóinak – más néven helyi társadalmának – joga van arra, hogy önálló irányítási rendszert válasszon, amely a központi államhatalomtól független döntéseket hoz a közösséget érintő ügyekben. A helyi társadalom érdekeit kifejező független politikai szervezetet nevezzük összefoglaló néven önkormányzatnak.

Az önkormányzat ugyanakkor az államhatalom helyi szervezeteként működik, hiszen a közügyek túlnyomó többségét nem az államhatalom legfelső szintjén (a

² Fogarasi-Ivancsics-Kiss: Az önkormányzatok kézikönyve, kiadó UNIÓ Kft., 1993.

parlamentben vagy a minisztériumokban) kell megoldani, hanem ott, ahol azok történtek. Az önkormányzatok működését sajátos kettősség jellemzi: saját ügyeikben a helyi társadalom önállóságának képviselői, ugyanakkor sok esetben a központi hatalom helyi végrehajtói is.

A magyar önkormányzat fogalmának három alapeleme: a helyi demokrácia, az átfogó felelősség és a helyi önállóság.

A helyi demokrácia tartalmi köre magában foglalja a képviseleti és a részvételi demokrácia különböző formáinak érvényesülését. Ennek értelmében az önkormányzás kollektív alanya – a választópolgárok közössége – szabadon választhatja meg a helyi képviselőit, akik testületbe (képviseelő-testületbe, közgyűlésbe) szerveződve gyakorolják a testület feladat- és hatáskörébe utalt helyi közügyeket. A helyi képviselő-testület (közgyűlés) szervezeti és működési szabályzatában maga alakítja ki és határozza meg napi működésének gyakorlatát, feladat- és hatáskörében önkormányzati rendeletet alkot(hat), egyes hatásköreinek gyakorlását pedig – törvény által meghatározott szerveire – ruházhatja. A közvetlen demokrácia érvényesülésére ad lehetőséget a helyi népszavazás és népi kezdeményezés, a közmeghallgatás, a különböző lakossági fórumok működése, valamint a lakosság önszerveződő közösségeinek közvetlen bevonása az önkormányzati feladatok megoldásába.

Az átfogó felelősség lényege, hogy a helyi önkormányzat a helyi közügyek döntő többségének megvalósításával foglalkozhat. Helyi közügy az, amelyet – helyben keletkezésére, a helyi lakosság érintettségére, valamint közérdekűsége tekintettel- a jogalkotó törvényben azzá nyilvánít. A helyi közügyek köre kötelező és fakultatív feladatok teljesítésben ölt testet. Így az érték való felelősség iránya és tartalma is ettől függően változik. A kötelező feladatok ellátásáért az önkormányzat teljes felelősséggel tartozik, míg a fakultatív feladatok teljesítéséért viselt felelőssége – a helyi lakosság toleranciájától függően – változhat. A teljes felelősség egyben azt is magában foglalja, hogy a fakultatív feladatok ellátása nem előzheti meg a kötelezőek teljesítését, megfelelő anyagiak hiányában pedig a lehetséges pénzügyi átcsoportosítások szabályai mindig a kötelező feladatok megvalósítását védik.

A helyi önállóság a helyi önkormányzatiság központi eleme. Érvényesülésének szabadsága, illetőleg kibontakozásának akadályoztatottsága az önkormányzatiság fokmérője is. Az önállóság erősíti a helyi kezdeményezőkészséget, a helyi feladatok

feltárását és jobb kihasználását. Önállóság nélkül nem érvényesíthető az átfogó felelősség, az átfogó felelősség hiánya pedig a helyi demokrácia korlátozott voltát tükrözi. A helyi önállóság értelmében a helyi önkormányzat – a törvény keretei között – önállóan szabályozhatja, illetőleg egyedi ügyekben szabadon igazgathatja a feladat- és hatáskörébe tartozó helyi közügyeket. Döntését az Alkotmánybíróság, illetve bíróság kizárólag jogszabálysértés esetén bírálhatja felül. A helyi önkormányzat – a választott helyi képviselőtestület által, vagy helyi népszavazás eredménye alapján – önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabályt nem sért. Ugyanakkor a helyi önállóság egyik biztosítéka az a szabály, amelynek értelmében az Országgyűlés a kötelezően ellátandó önkormányzati feladat- és hatáskörök meghatározásával egyidejűleg, a megvalósításhoz szükséges anyagi feltételekről is gondoskodik, illetve dönt a költségvetési hozzájárulás mértékéről és módjáról.

2.2. Az önkormányzati rendszer Magyarországon

A rendszerváltozás után a tanácsrendszer helyébe lépő önkormányzati rendszert a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. Törvény 1990. évi módosítása alapozta meg. Az Alkotmány rendelkezései szerint a község, a város, a főváros és kerületei, valamint a megye választópolgárainak közösségét megilleti az önkormányzás joga, amely a helyi közügyek önálló, demokratikus intézését, a helyi közhatalomnak a lakosság érdekében való gyakorlását jelenti. Az önkormányzatok szempontjából garanciális jelentőségű, hogy az Alkotmány önálló fejezetbe foglalja az elvi alapokat, kiterjesztve az alkotmányos szabályozást a hatásköri kérdésekre és a jogi biztosítékokra. Az alaptörvény kimondja, hogy a helyi önkormányzatok alapjogai egyenlők, kötelezettségeik azonban különbözőek lehetnek. Az önkormányzatok jogait és kötelezettségeit törvény határozhatja meg, valamint hatáskörének jogszerű gyakorlása bírósági védelemben részesül, és jogai érvényesítésének érdekében az Alkotmánybírósághoz fordulhat.

Az Alkotmányban lefektetett alapvető elveknek, és szabályoknak megfelelően került – kétharmados szavazattöbbséggel – elfogadásra a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény, amelynek megalkotásánál az Országgyűlés a haladó hazai

önkormányzati hagyományokat, és az Európai Önkormányzati Charta alapkövetelményeit is figyelembe vette. Az önkormányzati törvény 11 fejezetben részletesen szabályozza a helyi önkormányzatok jogait és kötelezettségeit, szervezetét és működését, gazdálkodásuk alapjait valamint kapcsolatrendszerüket. Az önkormányzati törvény bevezetőjében és általános rendelkezései között azonban rögzíti a helyi önkormányzás lényegi elemeit: az önállóság, a demokratikus helyi hatalomgyakorlás, és az önkormányzati jogok bírósági védelmének követelményeit.

Jelenleg több mint négyezer település van Magyarországon. Ebből körülbelül háromezer rendelkezik önálló állami hivatalszervezettel, úgynevezett települési önkormányzattal. Budapest esetében az egyes kerületek önálló települési egységnek számítanak. A helyi önkormányzatok hatáskörébe tartoznak a lakosságot közvetlenül érintő ügyek. Vannak azonban olyan társadalmi szükségletek is, amelyek hatékonyan csak nagyobb körzetek együttműködésével, összehangolt fejlesztésével elégíthetők ki. Ilyen feladatot jelent például a kórházi betegellátás, a nagyobb múzeumok fenntartása, egyes középiskolák működtetése vagy a távolsági közlekedés megszervezése. Ezeket a problémákat oldják meg a területi önkormányzatok, a fővárosi és a megyei testületek. Az utóbbi időben megszerveződtek az ún. kisebbségi önkormányzatok is, amelyek a települések etnikai kisebbségeinek (szlovákoknak, németeknek, romáknak) az érdekvédelmét szolgálják.

A helyi önkormányzatok vezető szervezete a képviselőtestület, amelyet különböző pártok, vagy az ún. független jelöltek közül választanak a település lakói. A képviselőtestület tagjai rendszeres üléseiken szavaznak az adott település életének szabályozásáról. Az önkormányzatok feladataihoz tartozik az adott területre vonatkozó igazgatási jogkör (pl. építési engedélyek kiadása, a hátrányos helyzetű emberek védelme stb.), a közösségi tulajdonnal való gazdálkodás, a helyi adók beszedése, számos közintézmény (pl. iskola) fenntartása. A képviselő testületi ülések nyilvánosak, sőt évente egyszer minden önkormányzat köteles úgynevezett nyilvános közmeghallgatást – fórumot vagy falugyűlést – tartani. Ennek alkalmával bárki kérdést intézhet az önkormányzat tagjaihoz.

Az önkormányzat élén a polgármester áll, aki összehangolja az önkormányzati döntéseket és azok végrehajtását. Az önkormányzati döntéseket az ún. szakmai

bizottságok készítik elő. Az elfogadott határozatokat pedig az önkormányzat ún. szakalkalmazottai (hivatalnokai) hajtják végre. Az emberek nagy része számára tehát a politikai rendszer, az államhatalom a Polgármesteri Hivatal képében jelenik meg, hiszen ügyeik túlnyomó többségét a helyi hatóságoknál kell elintézni.

2.3. A helyi önkormányzati rendszer települési és területi egységei

2.3.1. A helyi települési önkormányzatok

A területi elv alapján létrejövő önkormányzatok egyik sajátossága, hogy településekhez, térségekhez kötődnek. Nem véletlen, hogy az Alkotmánynak a helyi önkormányzatokra vonatkozó rendelkezései az ország területi tagozódásának meghatározásával kezdődik. Ennek alapján a Magyar Köztársaság területe fővárosra – a főváros kerületekre –, megyékre, városokra és községekre tagozódik, a városokban kerületek alakíthatók.

A községben, a városban, a fővárosban és kerületeiben, valamint a megyében működő önkormányzatokat nevezzük összefoglalóan helyi önkormányzatoknak. A helyi önkormányzatok közül a községben, a városban, valamint a fővárosban és kerületeiben létrejött önkormányzatok a települési önkormányzatok. A települési önkormányzatok rendszerében sajátos szerepe van a megyei jogú városnak. E státusz kétféle módon nyerhető el. Egyrészt a megyeszékhely város a törvény erejénél fogva megyei jogú város, másrészt az Országgyűlés – a képviselő-testület kérelmére – az ötvenezernél nagyobb lakosságszámmal rendelkező várost megyei jogú várossá nyilváníthatja.

A főváros önkormányzati rendszer kétszintű, de a fővárosi és a huszonhárom kerületi önkormányzat között alá-és fölérendeltség nem érvényesül, eltérés a feladatok és hatáskörök tekintetében jelentkezik.

2.3.2. A területi önkormányzat, a megye önkormányzata

A megyei önkormányzat közvetlen választás útján létrehozott területi önkormányzat, amely köteles ellátni azokat a törvényben előírt feladatokat, amelyek megoldására a települési önkormányzat nem kötelezhető. A megyei és a települési

önkormányzatok között nincs függőségi viszony és a különböző települési vagy térségi önkormányzati ügyekben egymással a kölcsönös érdekek alapján együttműködnek.

2.4. Az önkormányzat rendeltetése

Az önkormányzat rendeltetése az önkormányzati tevékenység megvalósításában, az önkormányzati célok elérésében, az önkormányzati feladatok teljesítésében, valamint az önkormányzati hatáskörök gyakorlásában ragadható meg.³

2.5. A helyi önkormányzatok szervezete

Az önkormányzati igazgatás lényegéből következik, hogy a szervezeti rendszeren belül meghatározó szerepe van a képviselő-testületnek. Ülései általában nyilvánosak, zárt ülést meghatározott személyi ügyekben tart, ha az érintett a nyilvános tárgyalásba nem egyezik bele. A testület főszabályként nyílt szavazással hozza meg határozatait és rendeleteit. A határozatképesség előfeltétele, hogy a képviselőknek több mint fele jelen legyen az ülésen. A képviselő-testület évente legalább egyszer közmeghallgatást tart. A képviselő-testület szervei a bizottságok, a polgármester, a részönkormányzat testülete és a polgármesteri hivatal.

Pénzügyi Bizottság létrehozása kötelező a kétezernél több lélekszámú településeken. A bizottságok tevékenysége szorosan kapcsolódik a képviselő-testület működéséhez. Egyrészt előkészítik a testület döntéseit, másrészt szervezik és ellenőrzik a döntések végrehajtását. A bizottság ellenőrizheti a polgármesteri hivatalnak a képviselő-testületi döntések előkészítésére, illetőleg végrehajtására irányuló munkáját. A képviselő-testület döntési jogkört adhat a bizottságnak, és rendeletében hatósági hatáskört is megállapíthat részére. A bizottság elnökét és tagjainak több mint a felét a települési képviselők közül kell választani.

A képviselőtestület településrészi önkormányzatot hozhat létre. E testület vezetője települési képviselő, tagjai a települési képviselők és más választópolgárok lehetnek. A település sajátosságai tehetik indokolttá a településrészi önkormányzat létrehozását. A képviselő-testület a településrészt érintő ügyekben egyes hatásköreit átruházhatja a településrészi önkormányzatra, és anyagi eszközöket is átadhat.

³ Ficzer Lajos: Magyar Közigazgatási jog Általános rész, Osiris Kiadó, 2001

A polgármestert közvetlenül választják meg, tagja a képviselő-testületnek. Megbízataa az új polgármester megbízatásáig tart. A polgármester önkormányzati pozícióját erősíti az alpolgármester jogállásának rendezése

A jegyzőnek, mint a polgármesteri hivatal vezetőjének a megbízatása kifejezetten szakmai tartalmú, és ez a körülmény döntő hatással van jogállására. A képviselő-testület – a jegyzőre vonatkozó szabályok szerint – határozatlan időre a községben kinevezhet, más önkormányzatnál kinevez aljegyzőt.

Az egységes, önálló hatáskörrel rendelkező hivatal a polgármesteri hivatal. Feladatai részben az önkormányzat működéséhez kapcsolódnak, részben pedig az államigazgatási ügyek döntésre való előkészítésére, illetve a döntések végrehajtásával kapcsolatos teendők ellátására terjednek ki.

2.6. Az önkormányzatok feladat- és hatásköre

A helyi önkormányzatok feladatai és hatásköre kétféle, illetőleg két részből tevődik össze: kötelezően ellátandó és szabadon vállalt feladat- és hatáskörökből. Kötelezően ellátandó feladatokat és hatásköröket csak törvény írhat elő. Önként az vállalható, amit jogszabály nem utal más szerv hatáskörébe, és nem sért jogszabályt, illetve nem veszélyeztetheti a kötelező feladatok és hatáskörök ellátását.

Az önkormányzatok feladata a település fejlesztése, a helyi közszolgáltatás biztosítása és a helyi közhatalom gyakorlása. Ezen belül, hogy csak néhányat kiemeljünk:

- a településfejlesztés
- a településrendezés
- a helyi utak és közterületek fenntartása
- a köztisztaság biztosítása
- a helyi energiaellátás
- csatornázás
- helyi tömegközlekedés megszervezése
- környezetvédelem
- temető fenntartása
- közművelődési, tudományos, művészeti tevékenység támogatása
- nemzetiségi, etnikai és nyelvi kisebbség jogai érvényesítésének elősegítése.....stb.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény (Ötv.) bevezetője (Preambulum) az alábbiakat rögzíti:

A helyi önkormányzás lehetővé teszi, hogy a választópolgárok helyi közössége közvetlenül, illetőleg a választott helyi önkormányzata útján – önállóan és demokratikusan intézze a helyi érdekű közügyeit. Az önkormányzat jogokat az Ötv. I. fejezete „A helyi önkormányzás általános szabályai” cím alatt szabályozza. A helyi önkormányzat – törvény keretei között – önállóan alakíthatja ki szervezetét. Meghatározhatja a képviselő-testület, hány bizottságot kíván létrehozni, létesít-e alpolgármesteri munkakört, és mennyit, meghatározhatja továbbá hivatala létszámát, belső szervezetét. Rögzíti a törvény, hogy az önkormányzat önállóan rendelkezik tulajdonával. Az önkormányzatot, mint tulajdonost az önkormányzati célok megvalósításának szolgálatában – hacsak a törvény mást nem ír elő – mindazon jogok megilletik, amelyek bármely más tulajdonost megilletnek a Polgári Törvénykönyv alapján. Az önkormányzatok az Ötv. Vonatkozó szabályai és részben az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. (továbbiakban: Övtv.) rendelkezései szerint válhattak tulajdonossá, illetve tulajdonszerzésük a vagyontáradó bizottságok eljárásán keresztül realizálódik. Az önkormányzatok bevételeikkel önállóan gazdálkodhatnak, ami azt jelenti, hogy a gazdálkodás eredményességéért és törvényességéért őket terheli a felelősség. A gazdálkodás ellenőrzése az Állami Számvevőszék hatáskörébe tartozik, a külső ellenőrzés intenzitása azonban nem teszi nélkülözhetővé a hatékony belső ellenőrzés megszervezését.

3. Az önkormányzati gazdálkodás alapkérdései

Az önkormányzati törvény szerint az önkormányzat közszolgáltatást nyújt. Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen feladatai ellátásához. Saját tulajdonnal rendelkezik és költségvetési bevételeivel, kiadásaival önállóan gazdálkodik. Az önkormányzat költségvetése az államháztartás része, ahhoz teljes pénzforgalmával kapcsolódik. Az önkormányzati költségvetés az állami költségvetéstől elkülönül.

3.1. Az önkormányzati vagyon kialakulása

A rendszerváltást megelőzően 1949-1989-ig nem volt önkormányzati vagyon. A települések igazgatását az egységes szocialista állam részeként a helyi tanácsok működtették, melyek kezdetben államhatalmi szervek voltak. Később a tanácsok népképviselői, önkormányzati és államigazgatási szervek voltak, de továbbra is megmaradtak az államszervezet részeként.

A helyi tanácsok az egységes állami vagyonból részesedtek olyan összefüggésben, hogy állami tulajdonban lévő vagyont kezeltek, tehát kezelői joguk volt a tanácsoknak. A rendszerváltás folyamatában ez a fajta egységi államszervezet ilyen értelemben megszűnt, és a települések lakosságát a törvény felhatalmazta az önkormányzás jogával: létrehozták saját szerveiket, a települési önkormányzatokat.

Az önkormányzati feladatok ellátásához ezt az új szervezetet megfelelően vagyonnal kellett ellátni. Ez a fajta vagyonnal való ellátás az állami tulajdon lebontásából (állam által átadott, államtól átvett vagyon) származott, és két lépcsőben realizálódott:

1. Első körben az Ötv. 107. §.(2) bekezdésében meghatározott vagyonelemek tekintetében a kezelői jog átalakult önkormányzati tulajdonná (ingatlanok, készpénz, felszerelés stb...) a törvény erejénél fogva.
2. A második ütemet egy úgynevezett vagyonátadási eljárás keretében kapták meg az önkormányzatok. Az 1991. évi XXXIII. törvényben meghatározott vagyonelemeket az úgynevezett vagyonátadó bizottságok adták át az önkormányzatok tulajdonába (meghatározott ingatlanok és vagyonelemek).

Más törvények alapján is jutottak vagyonhoz az önkormányzatok: szövetkezeti átmeneti törvény alapján bizonyos utak, és egyéb, vagyontárgyak az önkormányzatok tulajdonába kerültek.

Az önkormányzati vagyon forrásának másik eleme az államtól átvett, más szervektől, személyektől származó vagyontárgyak (ajándék, öröklés, felajánlás, csere).

A harmadik eleme az önkormányzat által szerzett vagyon (vásárlás).

4. Az önkormányzatok vagyona

Az önkormányzat vagyona a tulajdonában lévő ingatlanok és a vagyoni értékű jogok összessége.

Az önkormányzati vagyon az önkormányzati célok megvalósítását szolgálja. Az önkormányzatot illetik és terhelik a tulajdonost megillető jogok és kötelezettségek. A tulajdonos maga az állampolgárok közössége, a tulajdonost megillető jogok gyakorlása viszont a képviselőtestületet illeti. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzatot megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a kötelezettségei, a jogok gyakorlására a képviselőtestület a jogosult.

Az önkormányzatok fogalmához elválaszthatatlanul kapcsolódik a saját vagyon tulajdonlása. Azt is mondhatnánk nincs önkormányzat tulajdon nélkül. Ez z egyik ismerv, amelynek alapján egy helyi igazgatási alakulatot önkormányzatnak nevezhetünk. Ebből vezethető le a jogalkotással szemben támasztott igény, az önkormányzati tulajdon elismerése és védelme. Az alkotmány kimondja: „Az állam tiszteletben tartja az önkormányzatok tulajdonát.” [12. §. (1) bek.]

Az önkormányzatok tulajdonosi jogait és tulajdonuk tárgyait alapvetően két törvény – az Ötv. és a „vagyontörvény” (1991. évi XXXIII. törvény) szabályozza.

Az önkormányzatok vagyonába – amely a tulajdon és a vagyoni értékű jogok gyűjtőfogalma – tartozhat minden olyan dolog, amely az állami tulajdonnak nem kizárólagos tárgya (például bizonyos ásványi anyagok). Közelebbről az önkormányzati vagyon összetevői a vagyontárgyak jellege szerint a következők:

- Ingatlan vagyon: közterületi utak, kül- és belterületi földek, középületek, lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (például garázs, üzlet, műhely, raktár), közművek épületei és területei.
- Ingó vagyon: hivatali és intézményi berendezések, gépjárművek, köztéri bútorok.
- Pénz és értékpapír: az önkormányzat számláján lévő pénzeszközök, betétek, részvények, kötvények, váltók.
- Vállalkozási vagyon: saját vállalkozások ingó, ingatlan és pénzvagyona, más vállalkozásokban lévő tulajdoni hányad.

Az említett vagyoni elemek becslés szerint a nemzeti összvagyon egynegyedét teszik ki. Származása szerint az önkormányzati vagyon az államtól átvett vagyonból és az önkormányzatok által vásárolt, továbbá más szervtől, személytől átvett (ajándék, öröklés, csere) vagyonból tevődik össze.

Az önkormányzati és a vagyontörvény szerint az önkormányzatokat illetik a törvényben meghatározott ingatlanok. Ezeket az ingatlanokat a földhivatal folyamatosan bejegyzí az önkormányzat kérelmére, a vagyonátadó bizottság igazolására illetőleg határozatára.

Az ingatlantulajdon megszerzése – törvény erejénél fogva – az Ötv. 107.§ (2) bekezdése alapján történt, e szerint: „tanács és szervei, valamint intézményei kezelésében lévő állami ingatlanok, erdők, vizek – kivéve a védett természetvédelmi területeket és a műemlékileg védett területeket-, pénz és értékpapírok, a törvény hatálybalépésének napján e törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerülnek.”

Ezeket az ingatlanokat a földhivatal – kérelemre – bejegyzí az önkormányzatok javára.

Az Ötv. 1.§ (1) bekezdésének megfelelően: „a megszűnt tanács által alapított ingatlankezelő, és a város (község) – gazdálkodási vállalat (a továbbiakban együtt: ingatlankezelő szerv) kezelésében álló lakóépület, valamint vegyes rendeltetésű és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, a hozzájuk tartozó állami tulajdonú földdel (továbbiakban együtt: épület) – a más állami szerv által kezelt épületrész kivételével – a települési önkormányzat tulajdonába kerülnek.”

Ezeket a földhivatal a vagyonátadó bizottság igazolásának megfelelően jegyzí be az önkormányzatok javára (lásd: Ötv. 34.§ (1) bekezdés).

A vagyonátadó bizottság határoz az Ötv. 1.§ (1) bekezdés alapján meg nem szerezhető ingatlanok tulajdonjogáról, amelyekre az önkormányzat jogosult, vagy igényt tart.

A vagyonátadó bizottság kedvező döntése esetén a tulajdonjogot a földhivatal bejegyzí.

A vagyonátadó bizottság határozata fellebbezhető. A fellebbezés elbírálása a Belügyminisztérium hatáskörébe tartozik. E határozat ellen az önkormányzat a bírósághoz fordulhat.

A vagyonátadás folyamatai azonban csak úgy valósíthatók meg, ha a tulajdoni lapok másolatait az önkormányzat a földhivaltól megszerzi. Az önkormányzatok különböző

nagyságúak, ezért a földügys gyakorisága és feladatköre igen nagymértékben eltérő lehet. Például: a lakosság összetétele, vagyoni helyzete, az ingatlanok jellege (társasház, termőföld, üzletsor stb.), ezek az eltérések természetsszerűleg más-más intézkedést kívánnak.

A feladatkörök tehát az önkormányzat nagyságához igazodnak, így az egyszerűbb szerkezetű önkormányzattól egészen a fővárosig, a legbonyolultabb szervezetek létesülnek.

4.1. A felelős vagyonskezelés

Az önkormányzatok vagyonskal a törvények keretei között szabadon rendelkeznek, elidegeníthetik, megterhelhetik és vállalkozási tevékenységet folytathatnak velük. A szabad rendelkezés során azonban az alábbiakra tekintettel kell lenniük:

- ✓ A tulajdonnal mindig a képviselő-testület rendelkezik, ezt a jogát nem adhatja át szerveinek.
- ✓ Az önkormányzati vagyont elsősorban a kötelező közfeladatok ellátására kell felhasználnia, ezt követően finanszírozhatók az önként vállalt közfeladatok és a fennmaradó vagyon használható vállalkozásra.

A helyi önkormányzat vagyona – a vagyonsal való rendelkezés joga szerint – két részre osztható: törzsvagyonra és forgalomképes vagyonra.

- a) A törzsvagyon körébe tartozó tulajdonsárgyaival a testület vagy nem, vagy csak a jogszabályban meghatározott feltételekkel rendelkezhet. Az önkormányzat törzsvagyonra az a vagyoni kör, amelynek állandó megléte szükséges az önkormányzat folyamatos működéséhez, s ezért fokozott védelem alá esik. Törzsvagyonnak az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Törzsvagyon vagy forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes.

Forgalomképtelen törzsvagyonná egy vagyonsárgyat törvény vagy önkormányzati rendelet minősíthet. Az Ötv. Forgalomképtelennek nyilvánítja a helyi közutakat, műtárgyaikat, tereket, parkokat. Korlátozottan forgalomképes vagyonsárgyak a közművek, intézmények, középületek, valamint a helyi önkormányzat által azzá nyilvánított ingók és ingatlanok. Törvény és önkormányzati rendelet írhatja elő a korlátozottan forgalomképes vagyon speciális elidegenítési

szabályait is. Ilyen speciális szabály lehet például helyi népszavazás vagy kétfordulós testületi tárgyalás előírása.

b) Az önkormányzati vagyon fennmaradó – nem törzsvagyoni részét – nevezzük forgalomképesnek. Ez egyben az önkormányzatok vállalkozásba vihető vagyona.

Az önkormányzati vagyon gondos kezelése rendkívül fontos jogi, gazdasági, politikai szempontból. A vagyonkezelés a vagyon nyilvántartását, megőrzését és hasznosítását jelenti.

A vagyonkezelés alapja a megbízható vagyonnyilvántartás. Ennek vezetését törvény is előírja. A törzsvagyont a többi vagyontól elkülönítetten kell nyilvántartani. Külön előírás teszi kötelezővé az ingatlanvagyon-kataszter elkészítését. A vagyonban bekövetkezett változásokat az éves zárszámadáshoz kapcsolódó vagyonmérlegben kell feltüntetni.

A vagyon kezelését az önkormányzat az alábbi módokon oldhatja meg:

- az egységes hivatal keretében (például ha a vagyon nem jelentős, s a vállalkozási vagyon nem mérvadó);
- külön hivatali egység (például vagyonkezelési vagy vállalkozási csoport) szervezésével, ha a vagyon és a hivatal mérete ezt indokolja;
- saját vállalkozás vagy intézmény létrehozásával (vagyonkezelő kft, kht, közalapítvány stb.);
- külső vállalkozás megbízásával, szerződéses alapon.

Ezek mellett általános megoldás, hogy az önkormányzati intézmények maguk végzik a használatukba adott vagyon kezelését.

4.2. A vagyonkezelés személyi feltételei

Mind az önkormányzati vagyon kezelése, mind a vállalkozások működtetése és a vállalkozásbarát környezet kialakítása feltételezi a szükséges szakértelemmel rendelkező „professzionális” vállalkozási szakemberek jelenlétét az önkormányzati hivatalok és intézmények szervezetében.

Nagyobb településeken (többnyire városokban) indokolt lehet ilyen szakemberek (jogász, közgazdász) főállású foglalkoztatása, vagy e célból külön szervezeti egység kialakítása. Kisebb települések közösen foglalkoztathatnak vállalkozási menedzsert, vagy

egymással, illetve a megyei önkormányzattal közösen hozhatnak létre erre irányuló társulást.

5. Az önkormányzati ingatlanvagyon gazdálkodás

Az önkormányzati ingatlanvagyon gazdálkodás elméleti és gyakorlati kérdéseinek megválaszolása napjaink egyik legkiemelkedőbb feladatává vált. A nemzeti fejlődés, gyarapodás alapját a régiók, települések gazdasági fejlődése jelent, amelyhez elválaszthatatlanul hozzátartozik a települések épített környezetének fejlődése. A települések és azokat körülvevő természeti környezet állapotának megváltozása a társadalmi folyamatokon túl kihat a gazdaságra is. A települési környezet fizikai avulása igen sok esetben erkölcsi avulást vált ki. A környezeti feltételek megváltozása rövid időn belül gazdasági változásokat indukál. A lepusztuló épített és természeti környezet nem csak a régiókban, vagy településen élő állampolgárokat taszítja le, hanem gátat szab az idegenforgalomnak, a gazdasági fejlődést jelentő ipari, kereskedelmi tőke beáramlásának. Természetesen a folyamat fordítva is igaz. A települések gazdasági erőforrásainak megszűnése néhány éven belül a városok és falvak épített és természeti környezetében is visszatükröződik. A környezeti értékek fenntartása és fejlesztése tehát alapvető gazdasági- és társadalompolitikai igény, amely csak hatékony gazdálkodási tevékenység mellett valósítható meg. A gazdálkodás az élet valamennyi területén kulcsfontosságúvá vált. Az ingó és ingatlanvagyonnal való hatékony gazdálkodás már nem csak a vállalkozói-termelői gazdasági szféra versenyképességének feltétele, hanem az ország fejlődését leképező állami és önkormányzati szektor működésének alapeleme.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás két fő területre osztható. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingósági és ingatlan vagyonrészekkel való gazdálkodási feladatkörére, valamint az ennél jóval nagyobb vagyoni kört átfedő épített és természeti környezeti vagyonra vonatkozó gazdálkodási tevékenységre. A települési értékekkel – vagyonnal – való gazdálkodás a vagyonrészek sokasága és eltérő jellege miatt jelentős szakmai kihívást jelent. Ezen szakmai feladatok összehangolt megoldására a tudomány csupán néhány évtizede keres megoldásokat, a komplex – települési vagyongazdálkodás gyakorlati megvalósításának folyamata világszerte csak 8-10 évre tekint vissza.

A települési értékekkel való hatékony gazdálkodásnak egyik legfontosabb feltétele a vagyon megfelelő ismerete. A gazdálkodási tevékenységet a koncepciótervezéstől a végrehajtásig a menedzsment tevékenység fogja össze, így a makro-, és mikro szintű gazdálkodás vonatkozásában az önkormányzati ingatlangazdálkodás tevékenysége két szakterületre oszlik meg:

1. Önkormányzati ingatlanvagyon gazdálkodás
2. Települési ingatlanvagyon gazdálkodás.

Az önkormányzatok gazdálkodásának fontos eleme a vagyongazdálkodás. Szakértői vélemények szerint ma még csak az önkormányzatok 20-25%-a rendelkezik átgondolt vagyongazdálkodási koncepcióval, az éves költségvetésekben az ingatlanvagyon legtöbbször nem piaci értéken szerepel. Az egyes önkormányzatok vagyongazdálkodási stratégiájában értékesítésre vagy jelentősebb fejlesztésre kijelölt ingatlancsoportok esetében szükség van egy döntés előkészítő előzetes, illetve a döntést követően részletes ingatlan-értékelésre.⁴

5.1. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartása

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló **147/1992 (XI. 6.) Korm. Rendelet** valamint a módosítására vonatkozó **48/2001 (III. 27.) Korm. Rendelet 3 §-a** értelmében a helyi önkormányzatoknak legkésőbb 2003. január 1-ig az ingatlanvagyon kataszterüket felül kellett vizsgálni, valamint el kellett készíteniük a rendelet melléklete szerinti katasztert, és ugyanezen határidőre kiadott jogi iránymutatásban meghatározott értékelési módszertan alapján ingatlanaikat értékelni kellett.

147/1992 (XI. 6.) Korm. Rendelet
az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és
adatszolgáltatási rendjéről

⁴ Berdár Béla-Mizseiné Nyíri Judit: Az ingatlanértékelés gyakorlata Magyarországon, 2000, LIME projekt

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 42. §-a alapján a Kormány a következőket rendeli el:

1. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonról az e rendelet 1-5. számú melléklete szerinti ingatlanvagyon-katasztert (a továbbiakban: katasztert) kell felfektetni és folyamatosan vezetni.

(2) A kataszter ingatlan adatlapjának, valamint a földre, az épületre, a közműre és az egyéb építményre vonatkozó betétlapjainak az adatai meg kell hogy egyezzenek a földhivatal ingatlan-nyilvántartásának azonos tartalmú adataival, illetve a közmű üzemeltetőjének nyilvántartásával.

(3) A kataszter elkülönítetten tartalmazza - törzsvagyon és egyéb vagyon szerinti bontásban - az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, továbbá, ha rendelkezésre áll, az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét, értékbecslés esetén a becsült értékét.

2. § (1) A kataszter ellenőrizhetőségét biztosítja az ingatlanokról vezetett kataszteri napló.

(2) A kataszteri napló egyes sorszámmal kezdődően az ingatlan főbb adatait (helyrajzi szám, utcanév, jellegazonosító) tartalmazza.

3. § A főjegyző, illetve a jegyző feladata a kataszter és a kataszternapló felfektetése és folyamatos vezetése.

4. § (1) Az ingatlan valóságos állapotában, értékében bekövetkezett változást, a bekövetkezéstől számított 90 napon belül a kataszteren át kell vezetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti változást a helyi önkormányzat költségvetési intézménye, vállalata, egyéb gazdálkodó szerve, valamint a megbízásában eljáró vagyonkezelő 60 napon belül - okirattal igazolva - köteles jelenteni a főjegyzőnek, illetve jegyzőnek.

(3) A tulajdonjogban vagy az ingatlan valóságos állapotában bekövetkezett változásnak földhivatali ingatlan-nyilvántartásban való átvezetéséig az ingatlant a kataszterben elkülönítetten, földhivatallal rendezendő tételként kell nyilvántartani.

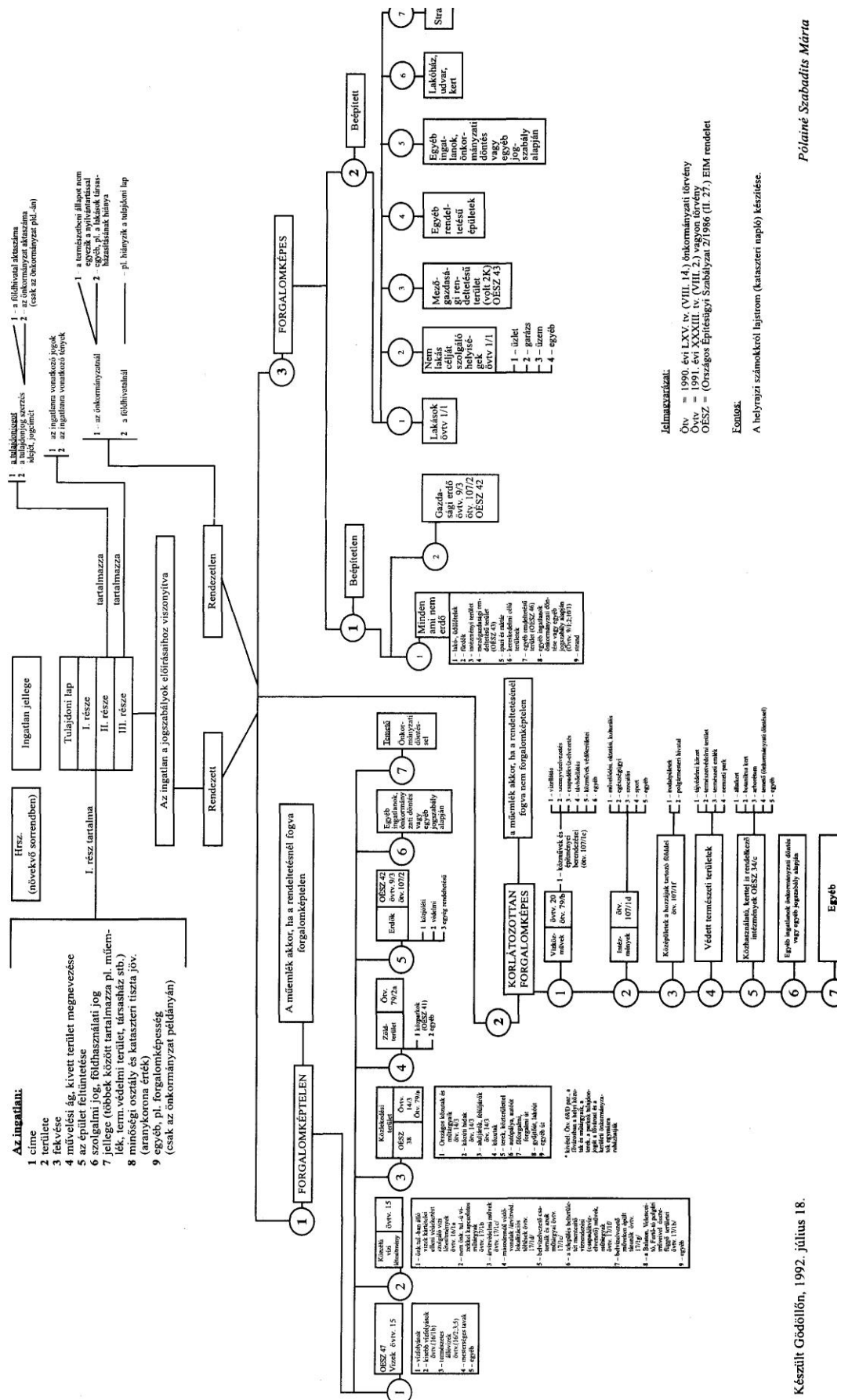
5. § A helyi önkormányzatok az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program alapján a kataszterből adatokat szolgáltatnak - a Magyar Államkincstár Területi Igazgatóságai útján - a Központi Statisztikai Hivatal, valamint törvényben vagy kormányrendeletben felhatalmazott állami szerv részére.

6. § (1) Ez a rendelet 1993. január 1. napján lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti a tanácsi házkezelési szervek kezelésében lévő állami tulajdonban álló lakóépületek nyilvántartásának és feldolgozásának rendjéről szóló 5/1986. (Ép. Ért. 31.) ÉVM-KSH együttes utasítás.

(2) A katasztert a rendelet hatálybalépése után önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlanról, a tulajdon megszerzésével egyidejűleg, az ezt megelőzően önkormányzat tulajdonába adott ingatlanról a megyei jogú város, a főváros és kerületi önkormányzatnak 1994. június 30-ig, a többi önkormányzatnak 1993. december 31-ig kell felfektetni.

A vagyonrendelet bevezette az önkormányzati ingatlanvagyon katasztert. A vagyonkataszter az önkormányzati ingatlanvagyon felmérését és a változások folyamatos nyomon követését szabályozza.

AZ ÖNKORMÁNYZAT INAGATLANVAGYONÁNAK SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE



5.2. Az ingatlanvagyon-kataszter

A kataszter tartalma – a törzsvagyon és az egyéb vagyon – az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, és az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét, és becsült értékét.

A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonában lévő eszközökből és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll.

Az ország vagyonának mintegy felét az ingatlanok képezik. Ezek földek, építmények, erdők, folyók, tavak stb. A tulajdonjog jelentékeny részét tehát az ingatlanok alkotják. Nem kétséges, hogy az ingatlanoknak a gazdasági életben is fontos szerepük van. Alig képzelhető el ugyanis olyan tevékenység, amely nem az ingatlanokhoz fűződne. Az ingatlanoknak ez a jelentős szerepe és rendkívüli értéke megkívánja, hogy szisztematikusan számon tartsák, és megbízható nyilvántartást készítsenek róluk. Ez a hivatalos gondoskodás nemcsak közérdekű, hanem az egyén és az önkormányzat szempontjából is elengedhetetlen.

A hivatkozott kormányszámú rendelet végrehajtása megkívánja az ingatlanok rendezését.

A vagyonkataszter felállításáról, megfelelő szakemberek képzéséről természetesen jogutód önkormányzatoknak kell gondoskodniuk.

A kataszter alapja a földhivatallal egyező tulajdoni lap másolat.

Kiemelten fontos feladat: hogy a tulajdoni lapok adatai megegyezzenek az ingatlan-nyilvántartási térképpel és a valósággal, ugyanis ezekre az adatokra kell épülnie a kataszternek.

Az említett kataszterhez szükséges adatok az esetek többségében (elsősorban a nagyobb városokban és településeken, különösen a fővárosban) hiányosak lehetnek, eltérhetnek a valóságtól, s ez a gazdaság érdekeit károsíthatja, illetőleg fellendülését akadályozhatja, a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) igényeinek sem felelhet meg.

Sok önkormányzat nincs olyan helyzetben, hogy ingatlan-nyilvántartási, forgalmazási, tervezési, általában rendezési feladatainak eleget tudjon tenni. Ennek az állapotnak törvényszerű következménye, hogy az önkormányzat pénzügyi egyensúlya felbomlik.

Ha ez a sarkalatos kérdés az önkormányzaton belül nem oldható meg, célszerű külső szakértő igénybevétele, megbízása, mégpedig minél gyorsabban, mert az ilyen

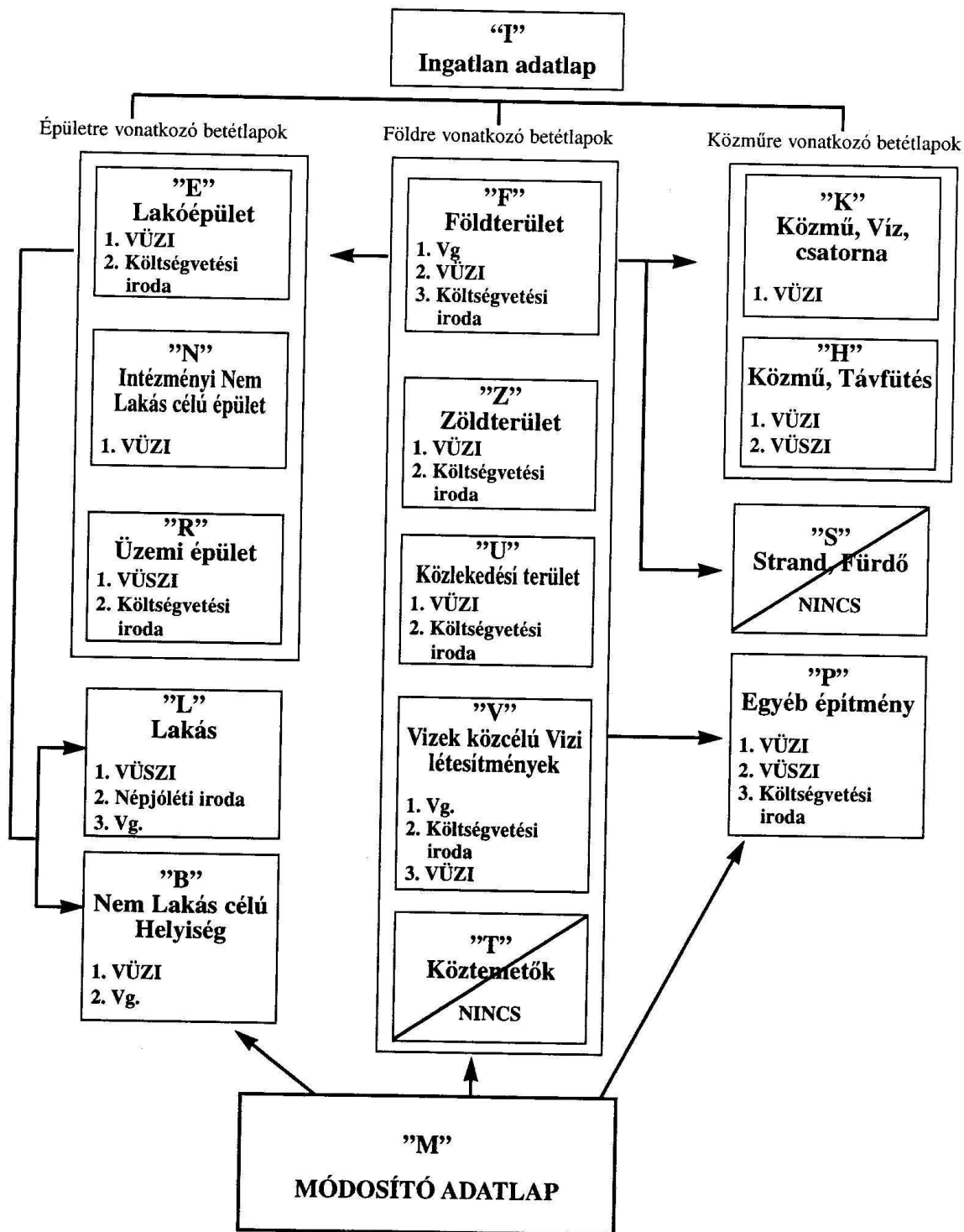
rendezetlenség nemcsak magának az önkormányzatnak, hanem a település közösségének is folyamatos, vagyoni és pénzügyi veszteséget okoz.

A szakértőket azonban csak akkor tanácsos megbízni, ha az önkormányzatnak az ingatlanairól olyan kataszteri napló van birtokában, amely pontosan vezetett, és a szakértők tevékenysége ellenőrizhető, szinte napra kész állapotban figyelemmel kísérhető, s szükség esetén a munkálatok helyes irányba terelhetők.

Az ingatlanvagyon-kataszter megvalósítása, a végrehajtás irányítása a főjegyző, illetőleg a jegyző feladata.⁵

⁵ Pólainé Szabadits Márta: Az ingatlanvagyon rendezése, nyilvántartása, kiadó AGROINFORM Kft., 1998

AZ ÖNKORMÁNYZATI INGATLANVAGYON-KATASZTER SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE



Jelmagyarázat az ábrához:

1. Városüzemeltetési Iroda = VÜZI
2. Városüzemeltetési és szolgáltató Intézmény = VÜSZI
3. Vagyongazdálkodási Iroda = Vg
4. Építési és Városfejlesztési Iroda = ÉVI
5. Költségvetési Iroda

A kataszterben szereplő értékadatok:

- 1) Az ingatlankönyv szerinti bruttó értéke;
- 2) Becsült érték:
 - Forgalomképes ingatlanoknál a forgalmi érték
 - Forgalomképtelen ingatlanoknál a költség alapú becsült érték.

6. Az ingatlanvagyon értékelésének módszerei

A TEGOVA (az Állóeszközüértékelők Európai Csoportja) javaslata alapján a Piaci Forgalmi Érték meghatározását 3 módszerrel végezhetjük el:

- piaci összehasonlító adatok értékelemzésén keresztül megközelített Piaci Forgalmi Érték
- ingatlan újra-előállítási értékén keresztül megközelített Piaci Forgalmi Érték
- ingatlan jövedelemtermelő képességén keresztül megközelített Piaci Forgalmi Érték

Piaci Forgalmi Érték az Angol királyi vagyonértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján a következő:

A nyílt piaci érték egy olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy:

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll egy, az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető

- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet.

6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Ugyanezen elven az ingatlanpiacra jellemző konkrét bérleti díjak ismeretében is elvégezhető az értékelés.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más

volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- 4.1. Műszaki szempontok
- 4.2. Építészeti szempontok
- 4.3. Használati szempontok
- 4.4. Telekadottságok
- 4.5. Infrastruktúra
- 4.6. Környezeti szempontok
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

6.2. Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi,

mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
 2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
 3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
 4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
 5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
 6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.
 - 2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.
 - 2.2. A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.
 - 2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.
 3. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készésével kell a pénzfolyamot felírni.
 4. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés

- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével,
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

5. A bevételek és kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a Piaci Értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

6. A Piaci Érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

6.3. Költségalapú módszer

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterült értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

7. Önkormányzati ingatlanvagyon értékelésnél alkalmazható módszerek

Forgalomképtelen ingatlanok esetében a piaci értéken történő összehasonlító értékelés nem megengedett, mivel ezek az ingatlanok a kereslet-kínálat piacán nem jelennek meg.

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok csak abban az esetben értékesíthetők, ha az az önkormányzat kötelező feladatellátásához szükségelenné vált és a képviselő testület döntésével a korlátozottan forgalomképes vagyonból forgalomképessé minősíti át.

A föld értékének meghatározása eltérő.

Önkormányzati ingatlan értékbecslésének rövid elemzése (lásd 1. számú melléklet):

Az önkormányzat részére értékbecslést bármely értékbecslő cég, illetve értékbecslő vállalkozó készíthet, akinek erre megfelelő végzettsége megvan. Az önkormányzat az értékbecslés elvégzésére pályázatot ír ki, majd a beérkezett pályázatok alapján kiválasztja a legmegfelelőbbet, majd vele megbízási szerződést kötnek.



Nemeshőd Óvoda épülete

Az értékbecslés elkészítésekor a Nemeshödi Polgármesteri Hivatalt kerestem fel adatok gyűjtése végett. Az értékbecslés elkészítéséhez a nemeshödi óvoda felkeresésével fogtam hozzá. Itt helyszíni szemlét végeztem, melynek során szemrevételezéssel megállapítottam a helységek állapotát, valamint minden helyiségről fényképet

készítettem. Az összes helyiségről kell hogy fényképet tartalmazzon az értékbecslés, illetve az összes homlokzatról készíteni kell fotót. Az önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott dokumentumok alapján, és a helyszínen készített fotók alapján fogtam hozzá a mellékletként becsatolt értékbecslés dokumentum előállításához.

A mellékletben lévő ingatlan értékbecslés Nemesböd község óvodájának épületéről készült, mely önkormányzati tulajdonban van. Az értékelt ingatlan, mint önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan korlátozottan forgalomképes. Az értékelt ingatlannal egybeépítve található egy szolgálati lakás célját betöltő épület is, mely az értékelésem tárgyát nem képezte.

Az ingatlan értékelésekor nem hagyhattam figyelmen kívül a jelentősen nagy földterületet sem, mely az óvodához tartozó játszótér funkcióját tölti be. A telek értékelésénél ez a jelentős területnagyság viszont nem csak előny, de egyben hátrány is, hiszen egy nagyobb – szinte szántó nagysággal vetekedő terület - földterület nehezebben értékesíthető a nyílt piacon.

Az ingatlanról tudni kell, hogy 1959-ben épült építményről beszélhetünk, amelyen azóta jelentős felújítást eszközöltek. Az épület eredetileg általános iskola funkcióját töltötte be, de 1981 – amikor a felújítás is történt – óta óvodaként funkcionál. Az 1981-es felújítás során jelentős változás történt az épület állagára vonatkozóan, ezért azóta sem romlott jelentősen az ingatlan.

Az értékelésem folyamata:

- 1.) Az ingatlan értékelésének első részében a jelentést kell megírni az ingatlanra vonatkozólag. Bele kell foglalni az értékelés célját, illetve hogy milyen előírásoknak és követelményeknek való megfelelés alapján készült.
- 2.) Az értékelési bizonyítvány csatolása mindenképpen szükséges. Ez a tárgyi értékelt ingatlan beazonosíthatóságát (cím vagy helyrajzi szám) tartalmazza, valamint a helyszíni szemle pontos napját, a piaci forgalmi érték összegét számmal és betűvel egyaránt, a keltezést, illetve az értékbecslő személy aláírását.
- 3.) A következő lényeges eleme az értékbecslésnek az értékelt ingatlan ismertetéséről szóló rész, melyben feltüntetjük az ingatlan földhivatalban nyilvántartott adatait egy tulajdoni lap másolat alapján. Ismertetjük az ingatlan infrastrukturális ellátottságát, közműveket, környezetét, hasznosítását. Az értékelt ingatlan megközelíthetőségét, valamint az épület szerkezeti leírását, állapotát kell kifejezni.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Szombathely városától ÉK-i irányban elhelyezkedő Nemesböd községben helyezkedik el. A településen belül a Kossuth utcában található az ingatlan, mely a falu főutcája, Szombathelyről Nemesbödre érve az első balra nyíló utca. A megközelíthetősége egyszerű: személygépkocsival és autóbusszal egyaránt elérhető. Az autóbusszmegálló 1000 méterre található. A község infrastrukturális ellátottsága átlagos: óvoda helyben, míg iskola a szomszédos Vát településen található. A posta 1000 méterre, az orvosi rendelő pedig az értékelt ingatlannal szemben található. A bevásárlási lehetőségek minimális szinten adóttak.

Az ingatlanról helyiséglistát kell készíteni, mely segítségével számoljuk majd ki az értékelő táblázatok alapján az ingatlan értékét.

4.) Az érték megállapítása során az alkalmazni kívánt értékelési módszerekről rövid leírást kell tenni.

A következő két módszert választottam az értékbecslés elkészítéséhez:

a.) Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

b.) Költségalapú értékelés

A területet ingatlanpiaci szempontból elemezni kell.

Szombathely városától ÉK-i irányban helyezkedik el. A megyeszékhely agglomerációs körzetéhez tartozó faluban jellemzően családi házak találhatók. Nemesböd ingatlanpiac szempontjából kedvelt környéke az ingatlant vásárolni szándékozóknak. Az itt lévő ingatlanok értékét az előbbieken említett kedvező elhelyezkedés nagymértékben pozitívan befolyásolja.

5.) Az értékbecslést egy „Vállalások és korlátozó feltételek” ponttal zárjuk, mely az értékbecslő jogi természetű dolgait, illetve érdekeinek védelmét szolgálja, s melyben garanciát vállal munkájának legjobb tudása szerinti elvégzésére.

Amennyiben az eltéréskor megállapított érték jelentősen eltér, alacsonyabb vagy magasabb a könyv szerinti értékhelyesbítést nem lehet elszámolni. A becsült oszlopba az értékeléskori becsült értéket, jelen esetben a 16.600.000,-Ft-ot azaz tizenhatmillió-hatszázezer forintot, a bruttó oszlopba a számviteli nyilvántartási értéket kell szerepeltetni. Az ingatlan könyv szerinti értéke 8.090.000,-Ft azaz nyolcmillió-kilencvenezer forint.

Az általam értékelt önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan korlátozottan forgalomképes. Az értékelés tárgyát képező ingatlant az önkormányzat a vagyonnyilvántartásában tartja nyilván, melyben feltünteti annak becsült és a könyvben szereplő értékét, földterületét, építmény alapterületét.

Kimutatás Nemesbőd község Önkormányzat vagyonáról 2002.december 31-i állapot alapján

1./Korlátozottan forgalomképes épület /Polgármesteri Hivatal, egészségügy, Posta, óvoda Sport. Épületei /	41 111 000.-
2./Korlátozottan forgalomképes földterület /az önkormányzat intézményeinek földterületei /	7 678 000.-
3./Forgalomképes építmény /szántó, út /	26 000.-
4./Forgalomképes telek /beépítetlen terület /	683 000.-
5./Korlátozottan forgalomképes építmény /intézmények mellék és egyéb építményei/	12 162 000.-
6./Forgalomképtelen földterület /külterületi utak, árok, járdák, közút /	34 413 000.-
7./Forgalomképtelen építmény /utak, közút, árok, járda, közterület /	177 603 000.-
8./Forgalomképes ültetvény /beépítetlen terület /	184 000.-
9./Korlátozottan forgalomképes ültetvény /játszótér, közpark, intézmények zöldterületei/	2 867 000.-
10./Forgalomképes erdő	193 000.-
11./Forgalomképes földterület /gyep, szántó, erdő, beépítetlen terület /	5 352 000.-
2002. összes vagyon:	282 272 000.- Ft

7.1. Az ingatlan-kataszterben szereplő értékadatok

Az ingatlanvagyon-kataszterben az ingatlanokat értékkel is ki kell mutatni és az ingatlanok kataszteri nyilvántartásban szereplő bruttó értékének meg kell egyezniük a számviteli nyilvántartásban szereplő értékadatokkal.

Eltérés az ingatlan-kataszterben és a számviteli nyilvántartásban szereplő ingatlanok bruttó értéke között csak az idegen tulajdonban lévő ingatlanon végzett beruházás és felújítás aktivált értéke lehet.

Az ingatlan könyv szerinti bruttó értéke: a számviteli törvény vonatkozó előírásainak megfelelően az ingatlan üzembe helyezésekor (használatba vételekor) a számviteli nyilvántartási értéke (bekerülési értéke), növelve az ingatlan üzembe helyezésétől az adatlapra történő felvétel időpontjáig az ingatlanon végzett beruházások aktivált értékével.

7.2. Korlátozottan forgalomképes és forgalomképtelen ingatlanok értékelésénél fellépő értékkülönbség problémája

Amennyiben az értékeléskor megállapított érték jelentősen eltér, alacsonyabb vagy magasabb a könyv szerinti érték helyesbítést nem lehet elszámolni. A becsült oszlopba a értékeléskori becsült értéket, a bruttó oszlopba a számviteli nyilvántartási értéket kell szerepeltetni.

Amennyiben nem volt értékadat feltüntetve úgy a becsült érték kerül mindkét oszlopba.

Nem valós értéken való nyilvántartás esetén értékhelyesbítést kell végezni.

8. Nemesbőd község Önkormányzat ingatlanvagyon

8.1. Nemesbőd rövid története

Az ötszáz körüli lakosú, utcás, szalagtelkes község neve az ősmagyar bő = gazdagság szóból eredeztethető, amely vezért, nemzetségszót is jelentett. Környékén vaskori halomsírokat, római pénzeket és ekét találtak.

Első okleveles említése 1226-ból maradt fenn, Beud alakban. A középkorban kisnemesi falu volt, többek között a Váti-, Bödi-, Czycz- és Tompa – családok birtokában. 1549-ben 17 család 20 tagjának volt földje. 1741-ben már 39 egytelkes nemest írtak össze. 1747-ben a falu jelentős része a Dömölkiektől a Békássyakhoz került. 1907 és 1950 között körjegyzői székhely volt.

A Szent Mihály római katolikus templomot 1344-ben említették először írásban. A 17. század nagy részében az evangélikusok használták, 1674-től lett újra a katolikusoké. 1788-ig Szilvágy leányegyháza volt, utána önálló plébánia. Ugyanebben az évben jelentősen átalakították. Az átépítés 150. évfordulójára Fábián Ferenc költségén, Gruber Imre tervei alapján bővítették két oldalhajóval.

A bejárat mellett jobbra elhelyezett az 1919. május 28-án lezajlott események emlékét megörökítő tábla szövegének egy részét az 1950-es években kivésték. Az eltüntetett szöveget a régi alatt elhelyezett újabb táblával örökítették meg. Bal oldalon a I. világháború hősi halottjainak emléktáblája látható.

8.2. Az ingatlanvagyon nyilvántartása

Nemesböd község Önkormányzat 10/2003/VII.7/ számú rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól (lásd: 2. számú melléklet).

A 48/2001. (III.27.) korm. rendelettel módosított 147/1992. (XI.6.) korm. rendelet alapján minden önkormányzat statisztikai adatszolgáltatást köteles teljesíteni a tulajdonában lévő ingatlanvagyonról és állapotáról, első alkalommal a 2003. január 1-jei állapotnak megfelelően.

A kérdőíveket a 2006. december 31-i állapot szerint kell kitölteni.

A beszámolójelentés nyilvántartási száma az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Programban (OSAP): 1616/06.

A jelentést az önkormányzatoknak 2007. március 10-ig kellett eljuttatni a megyei államkincstárhoz. Az adategyeztetés érdekében a kitöltött kérdőívről célszerű másolatot készíteni.

Az adatszolgáltatás történhet:

- az 1616/06 nyilvántartási számú beszámolójelentés írógéppel történő kitöltésével, vagy
- a beszámolójelentéssel megegyező struktúrával mágneses adathordozón (floppyn).

Az adatszolgáltatás alapja az önkormányzati ingatlanvagyon – nyilvántartási (kataszter), amelynek felfektetését és folyamatos vezetését 48/2001. (III.27.) korm. rendelettel módosított 147/1992.(XI.6.) korm. rendelet írja elő. E nyilvántartás adatainak rendszerezése és összesítése útján kell az önkormányzatoknak az adatszolgáltatást összeállítani.

A beszámolójelentés 49 statisztikai táblából áll, amelyeket borítólap fog össze. (lásd: 2. számú melléklet)

Az adatszolgáltatáshoz az ingatlanok számbavétele során az alábbi alapszabályokat kell figyelembe venni:

1. az önkormányzatnak a 100%-os tulajdonában lévő ingatlanát, valamint a más – nem önkormányzattal – közös tulajdonú ingatlanát a táblázatok kitöltése során számba kell vennie;
2. a más önkormányzattal közös tulajdonban lévő ingatlanokról, az 1. és a 4. sz. táblázatok kivételével – a halmozódások elkerülése érdekében –
 - annak az önkormányzatnak kell az adatszolgáltatást teljesítenie, amely a közös tulajdont üzemelteti,
 - ha a közös tulajdon üzemeltetése is közös, akkor az az önkormányzat jelenti a statisztikájában, amelyik közigazgatási területén fekszik az ingatlan,
 - ha a közös tulajdonú ingatlan nem az önkormányzati tulajdonostársak közigazgatási területén fekszik, akkor az adatszolgáltatásnál az ingatlant az az önkormányzat veszi számba, amelyiknek nagyobb a tulajdoni részaránya.
 - adatszolgáltatás az önkormányzatok között létrejött megállapodás szerint.

Az önkormányzatnak helyrajzi számonként nyilatkoznia kell arról, hogy az ingatlanok funkciója szerinti részletező táblákban az adatszolgáltatást név szerint melyik önkormányzat teljesíti (45. tábla).

Az önkormányzati ingatlanvagyonról a tárgyév december 31-i állapotnak megfelelően csak hibátlan statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető. A hibátlan statisztikai adatszolgáltatás ellenőrzését a statisztikai táblák közötti, valamint a soronkénti, oszloponkénti összefüggések alapján kell elvégezni az önkormányzat birtokában lévő ellenőrzési szempontok figyelembevételével.

Ha az önkormányzatnak nincs ingatlanvagyon (pl. szétválás miatt még nem történt meg a vagyon szétoztása), akkor a Jelentés borítólapját kell kitölteni és a „Kitöltött táblák jegyzéke” soraiban 0 – azaz nulla – darabszámot kell feltüntetni, majd a Magyar Államkincstár területi igazgatóságának megküldeni. Ez esetben a nulla adat beküldése is az adatszolgáltatás teljesítésének számít.

Kiegészítés az ingatlankataszter értékadatainak nyilvántartásához:

Azoknál az ingatlanoknál, amelyeknél a beszerzéskor (a használatbavételkor) a bekerülési (beszerzési, előállítási) érték (bruttó érték) a számviteli előírásoknak megfelelően került megállapításra, és a könyvekben ezen az értéken szerepel, a becsült értékét kell megállapítani, és az ingatlankataszterben a könyvekben szereplő bruttó érték nem változhat. Amennyiben forgalomképes ingatlanról van szó, és az önkormányzat él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével, a könyvekben a piaci érték (forgalmi érték) és a könyv szerinti (nettó) érték közötti pozitív különbséget értékhelyesbítésként mutathatja ki. Ha viszont az értékeléskor megállapított piaci érték (forgalmi érték) jelentősen alacsonyabb a könyv szerinti (nettó) értékénél, akkor az ingatlannál terven felüli értékcsökkenést kell elszámolnia.

Azokat az ingatlanokat, amelyek bekerülési értékét (bruttó érték) az önkormányzat a tulajdonába kerülésekor nem állapította meg (általában a forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanoknál jellemző), és a könyvekben eddig értékkel nem szerepelt, az értékeléskor a könyvekbe fel kell venni a költségalapú becsléssel megállapított értéken vagy ha forgalomképes ingatlanról van szó, akkor a forgalmi értéken. Ebben az esetben a felvételnél ezen ingatlanok könyvekben kimutatott bruttó értéke és a becsült értéke az ingatlankataszterben azonos lesz.

Azoknál az ingatlanoknál, amelyeknél az önkormányzat az ingatlant értékkel felvette ugyan a könyveibe, de nem megfelelő értéken (ideértve azt az esetet is, amikor

csak a felújítás értékét vette fel), a költségalapú becsléssel megállapított érték és a könyvekben kimutatott érték (csak a felújítási érték vagy a nem megfelelő értékelési módszerrel megállapított érték) közötti eltéréssel a könyvviteli nyilvántartás adatait önrevízióval szükséges helyesbíteni.

A módosított számviteli rendeletben új előírás az is, hogy az ingatlankataszterben szereplő bruttó értékadatoknak a számviteli nyilvántartásban kimutatott értékadatokkal való egyezőségét biztosítani kell. Az értékadatok egyezőségének vizsgálata a könyvvizsgálatra kötelezett önkormányzatok esetében a könyvvizsgáló feladata.

Az ingatlanvagyon 2003. január 1-jei állapotáról történő statisztikai adatszolgáltatást követően a további évek statisztikai adatszolgáltatása során, ha az ingatlanvagyon adataiban az előző évhez képest nem következett be változás, akkor az önkormányzatnak a Jelentés borítólapján lévő nyilatkozat sorban arról kell nyilatkoznia aláírásával hitelesítve, hogy: „az előző évhez képest az ingatlanvagyon számában és állapotában változás nem történt”, majd a Magyar Államkincstár területi igazgatóságának megküldeni. Az önkormányzatonkénti adatösszesítést a Magyar Államkincstár területi igazgatósága végzi el, önkormányzat sorosan feldolgozva, ellenőrzés után a következő év április 15-ig továbbítja a KSH illetékes területi (budapesti) igazgatóságának, valamint a KSH Társadalomstatisztikai főosztálynak.

A kérdőív előlapja

Azonosító adatok

- Törzsszám: az adatszolgáltató adószámának első nyolc számjegye.
- Statisztikai főtevékenység: az „értékesítés”-ben szereplő főtevékenységi kód, ennek hiányában a statisztikai számjелеben szereplő TEÁOR kód (9-12.. számjegy).
- Megye: Az adatszolgáltató székhelye szerint illetékes megye kódja.
- Az adatszolgáltató megnevezése és címe: sorokban az adatszolgáltató önkormányzat neve és címe szerepel. Amennyiben körjegyzőség végzi az adatszolgáltatást, akkor is annak az önkormányzatnak a neve és címe szerepeltetendő, amelyre a kérdőív vonatkozik.
- Az önkormányzat településazonosító száma: adatmezőbe a KSH szerinti kód kerül 5 pozíciós terjedelemmel, amely megyei önkormányzat esetében 0-val töltendő ki.

- Küldendő: A kitöltött kérdőívet az illetékes megyei államkincstár részére kell visszaküldeni, a területileg illetékes Magyar Államkincstárok megyei (fővárosi) területi igazgatóságának címjegyzéke a kérdőív borítólapjának hátoldalán található.

Vezető adatai

Kapcsolattartás céljából a szervezet vezetőjének nevét, telefonszámát és e-mail címét kell megadni. Abban az esetben ha a kérdőívet a szervezet vezetője tölti ki a következő pontban található a kitöltő adataira vonatkozó részt üresen kell hagyni.

A kitöltő adatai:

Itt kell megadni a nyomtatvány kitöltőjének nevét, és azon adatait (telefonszám, faxszám, e-mail cím) melyeken napközben elérhető.

Megjegyzés

Kérdőívvel kapcsolatos megjegyzéseket, észrevételeket, javaslatokat tüntetnek fel. Ugyancsak itt kell leírni az előző időszak adataitól való jelentős eltérés indoklását.

A borítólap belső oldalán található „a kitöltött táblák jegyzéke”, amelyen jelölni kell, hogy melyik statisztikai tábla került kitöltésre. A jegyzés soraiban 1 vagy 0 szerepelhet. A darabszám mező üresen nem maradhat, ha valamelyik táblán nincs adat, azaz nem került kitöltésre, akkor a jegyzék megfelelő sorába 0 írandó.

Ingatlanvagyon összesítő (I1)

A táblázatban az ingatlanállomány összesítése és annak további rendszerezése – a polgári törvénykönyv és az ingatlan-nyilvántartás értelmezése szerint, kiegészítve az ott figyelembe nem vett, de a számviteli előírásokban szereplő további ingatlanokkal – ingatlan szinten történik, azaz a helyrajzi számokkal rendelkező ingatlanoknál helyrajzi számonként, a helyrajzi számmal nem rendelkezőknél pedig ingatlanjelleg – azonosítók szerint. Ez utóbbi eset csak akkor fordul elő, ha az önkormányzat a kataszterében a közművezetéke vagy közúti műtárgyat nem tudta helyrajzi számhoz kapcsolni.

Megjegyzés: a 2. táblától kezdődően az ingatlanok már funkció – azaz a betétlapok és az azon szereplő ingatlanjelleg – azonosító – szerint kerülnek csoportosításra és összesítésre.

Ha az út, a zöldterület és a vízfolyás egy helyrajzi számon szerepel, akkor az 1. táblán egy ingatlanként kell számba venni, és az ingatlant beépített és beépítetlen terület szerint nem kell megosztani. Ha az út területe részben vagy egészben kiépített, akkor az ingatlant a beépített területbe (16. sor) kell sorolni.

Társasház, lakásszövetkezet esetében az ingatlan-nyilvántartás egy törzsbetétből (földrészlet+épület) és ahány öröklakás, illetőleg önálló tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyisége van, annyi külön tulajdonból áll. Az önkormányzatnak a törzsbetétre vonatkozó adatokat, vagyis a földrészletet nem kell az ingatlanok darabszámában szerepeltetni, viszont egyéb önálló ingatlanként az önkormányzati külön tulajdonban lévő lakásokat, helyiségeket (földrészlet, illetőleg alapterület nélkül) csak darabszámban és értékben kell.

Nemesböd község Önkormányzatának rendszerváltás utáni ingatlanvagyon alakulását a 3.-10. számú mellékletek tartalmazzák.

9. A településrendezés eszközei

A települési önkormányzat településrendezési feladata, hogy:

- a) a település területének, telkeinek felhasználására és beépítésére vonatkozó helyi szabályok kialakításával meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit;
- b) a település adottságainak és lehetőségeinek figyelembevételével biztosítsa a település működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett;
- c) biztosítsa a település (településrészek) megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti és természeti arculatának védelmét.

E feladatainak a települési önkormányzat képviselő-testülete

- a településfejlesztési koncepció,
 - a településszerkezeti terv,
 - a szabályozási terv és
 - a helyi építési szabályzat
- elkészítésével és elfogadásával tesz eleget.

9.1. Az önkormányzatokat megillető elővásárlási jogok a településrendezés során

A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jog

25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) A települési önkormányzat rendeletben elővásárlási jogot állapíthat meg a településszerkezeti tervben rögzített közérdekű célok megvalósítása érdekében a beépítetlen telkekre, illetőleg az olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez, és a rendezett településfejlődés biztosítása azt megkívánja. A rendeletben meg kell jelölni azt a célt, amelyre a telket, területet az önkormányzat fel kívánja használni.

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.

10. A település és a térinformatika

Valós és részletes, jól feldolgozott, gyors információk nélkül nem lehet jó településigazgatási-, településpolitikai és egyéb más szakmai döntéseket hozni, gyakorlatot folytatni. Gyors információ-feldolgozás nélkül nem lehet döntési alternatívák között választani, mert azok nem állíthatók elő, vagy tartalmukban ellenőrizhetetlenek. A meghozott döntések megvalósulásának figyelemmel kísérése – netán pályamódosító intézkedések beiktatása – lehetetlen olyan információtechnika, illetve – technológia nélkül, amely gyors, pontos, az információkat elfogulatlanul, szemléletesen, közérthetően, s a szükséges pillanatban szolgáltatja. De gyors, pontos ügyfélszolgálat sem biztosítható nélküle.

Az önkormányzati informatika szervesen kapcsolódik a hivatali szervezet működéséhez, pontosabban: működési rendjéhez.

10.1. Az önkormányzatok információs rendszerei

Az önkormányzati informatika a közigazgatási informatika egyik részterülete, amely a helyi önkormányzatok különböző eszközökkel megvalósított információkezelésével és ezen belül mindenekelőtt nyilvántartások, valamint az egyéb információs rendszerek létrehozásával, működtetésével foglalkozik.

A helyi önkormányzatoknak feladataik ellátásához egyik oldalról információval kell rendelkezniük – a jogi normákon túlmenően – a területükön élő személyekről, az ott dolgozó szervezetekről, az ott található építményekről, közművekről és földrészletekről, másik oldalról viszont információt kell nyújtaniuk a lakosság részére a településről, az önkormányzat működéséről vagy éppen az egyes ügytípusok elintézési rendjéről. Az információk rendszerint, de nem kivétel nélkül az önkormányzati információs rendszerekből nyerhetők ki, amelyek az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- a) nyilvántartások,

- b) lakosságtájékoztató információs rendszerek,
- c) vezetői információs rendszerek,
- d) térinformatikai rendszerek,
- e) integrált információs rendszerek.

10.2. Az önkormányzatok nyilvántartásai

Az önkormányzatok által vezetett nyilvántartások több szempont szerint tipizálhatók. Ezek közül témánk szempontjából az a legfontosabb csoportosítás, hogy az adott nyilvántartást jogszabályi kötelezés alapján vagy saját elhatározásból vezeti-e az önkormányzat.

Az önkormányzatok jogszabályi előírás alapján vezetett nyilvántartásai három csoportba sorolhatók:

- 1) Azon nyilvántartások, amelyek egy országos alapnyilvántartás részeként, illetve alrendszereként funkcionálnak. Ilyen például a személyi adat és lakcímnnyilvántartás, amelynek végpontjain az önkormányzatok, illetve a jegyzők helyezkednek el.
- 2) Azon nyilvántartások, amelyek nem egy országos alapnyilvántartás alrendszerei, mégis jogszabály alapján, teljes körűen és országosan egységes szempontok szerint rögzítik az adott objektumok előírt adatait. Ezeket – szemben az országos alapnyilvántartásokkal – helyi alapnyilvántartásoknak nevezzük. (Ilyen például az anyakönyvi nyilvántartás, az önkormányzati vagyonkataszter vagy az ügyirat-nyilvántartás is.)
- 3) Azon egyéb – jogszabályi előírás, tipikusan önkormányzati rendelet által előírt – nyilvántartások, amelyek sem országos, sem helyi alapnyilvántartásnak nem tekinthetők, mert nem országosan egységes szempontok alapján rögzítik az adatokat. (Ilyen például az önkormányzati lakásigénylők nyilvántartása, a szociális segélyezettek nyilvántartása.)

A saját elhatározásból – s tegyük hozzá kifejezetten a saját munka megkönnyítése és eredményesebb végzése érdekében – vezetett önkormányzati nyilvántartások nem tipizálhatók, azok elvileg az önkormányzati munka bármely objektumára és bármely

adattérségére kiterjedhetnek, feltéve, hogy nem ütköznek jogszabályi korlátba. (Ilyen saját elhatározásból vezetett nyilvántartásnak minősül például az ügyiratforgalmi és ügyfélforgalmi statisztika, a közterület-használat nyilvántartása stb.)

10.3. Térinformatikai rendszerek, alkalmazásuk jelentősége

Az önkormányzatok – részben jogszabályi előírás, részben saját elhatározás alapján – sok-sok leíró jellegű, tehát numerikus vagy szöveges adatokat tartalmazó nyilvántartást vezetnek a területükön található térbeli objektumokról: épületekről, közművekről, közterületekről és telkekről. Ezen adatok számítógépre vitele már önmagában nagy segítséget nyújt az önkormányzati munkához, hiszen a számítógép segítségével az információk gyorsan beszerezhetők, és tetszőleges szempontok szerint csoportosíthatók, sőt a számítógépes feldolgozás révén esetleg új információk is nyerhetők a rendszerből.

Ugyanakkor az önkormányzatok kötelesek ún. földmérési alaptérképeken is rögzíteni a település kül- és belterületét, az egyes ingatlanok határait, az egyes építményeket és közműveket, azaz az illetékes területekhez tartozó minden térbeli objektumot. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. Törvény szerint az állami térképeknek két típusa van:

- földmérési alaptérképek
- topográfiai térképek.

A földmérési alaptérkép az egységes országos térképrendszerben készült olyan térkép, amely állami alapadatként közhitelesen tartalmazza a földképzeteket, azok határvonalait, helyrajzi számait és egyéb azonosítóit, művelési ágait, a művelés alól kivett területeket, az építményeket és létesítményeket, valamint az ún. névrajzot. Az állami alapadatokat – az ország egészére kiterjedően – a földművelésügyi miniszter által kijelölt központi földmérési szervezet, míg a helyi vonatkozású állami alapadatokat a megyei és körzeti földhivatalok kezelik. Ezekbe – csekély korlátozás kivételével – bárki betekinthez, és szolgáltatási díj ellenében adatokat kérhet. Az állami topográfiai térkép papíron, több rétegben – színnyomással vagy számítógépen kezelhető (digitális) formában – szerkesztett olyan térkép, amely a földfelszín természetes és mesterséges alakzatainak síkrajzi és domborzati elemeit tartalmazza, a tulajdonviszonyokra vonatkozó információk nélkül. E térképek számítógépre vitele önmagában szintén komoly előrelépés az önkormányzati

munkában, hiszen ezáltal például már a laikusnak tekinthető képviselő-testületi tagok vagy akár a lakosság számára is áttekinthetővé válik a település egésze, annak szerkezete, valamint a település minden egyes objektuma is. Ezzel lehetőség nyílik olyan döntések meghozatalára, amelyek révén a település szerkezete kiegyensúlyozottabbá válik vagy éppen az úthálózat és a közművek fejlesztése olcsóbb lesz.

Az objektumok térinformatikai megjelenítése a fejlődés következő lépcsője, mert a számítógép ekkor már nemcsak tárolja és numerikus és/vagy szöveges módon rendelkezésre bocsátja az objektumokkal kapcsolatos adatokat, hanem azokat a képernyőn térbelileg is, térképhez kapcsolódva láthatóvá s ezzel közérthetővé teszi. Ilyen értelemben a térinformatika nem más, mint a térbeli objektumok leíró jellegű adatainak és a település térképállományának számítógépes összekapcsolása.

A térinformatika kifejezés tartalmilag az angol Geographical Information System (GIS, földrajzi információs rendszer) megfelelője, s jól mutatja, hogy itt a különböző objektumok egyes jellemző adatainak földrajzi helyhez kötéséről és azok térbeli, térképi megjelenítéséről van szó, szemben a korábbi kizárólagos leíró jellegű (numerikus és/vagy szöveges), továbbá térképi megjelenítéssel.

Ugyanakkor jelezniünk kell azt is, hogy az információk térinformatikai feldolgozása és megjelenítése nem jelenti feltétlenül a leíró jellegű vagy a térképi formában történő feldolgozás teljes eltűnését, hanem sokkal inkább azon szervek egységben történő és rendkívül látványos számítógépes kezelését.

Másként kifejezve: a GIS egy speciális, számítógépre alapozott információs rendszer, amely egyrészt biztosítja a különböző térbeli objektumok térképi megjelenítését, másrészt ezen objektumok leíró jellegű adatainak a térképi pontokhoz kötött megismerését is.

Adott önkormányzat esetében a GIS alkalmazása konkrétan azt jelenti, hogy a település földmérési alaptérképét – az azon feltüntetett épületekkel, közművekkel, közterületekkel és telkekkel együtt – 1:10 000 méretarányban digitalizálják (számítógépre viszik), és az így létrehozott, immár digitalizált térképállományhoz, illetve annak egyes pontjaihoz, vonalaihoz vagy vonalakkal körülírt területéhez hozzárendelik az olyan leíró jellegű adatokat, mint például az adott épület magassága, az adott közműhálózat átmérője, anyaga és kapacitása, az adott földrészlet hosszúsága és szélessége stb.

A térinformatika a vállalati alkalmazásokban már az 1970-es években megjelent Magyarországon, mindenekelőtt a közművekkel kapcsolatosan. A közigazgatásban az első

kísérletekre az 1980-as években került sor (például Győr városában), amelyek bár viszonylag sikeresek voltak, az eredményei azonban széles körben mégsem terjedtek el. Ennek oka között találjuk a megfelelő hardver és szoftver eszközök hiányát, az adatok gépre vitelének és feldolgozásának viszonylag hosszú idejét és igen költséges voltát, valamint azt is, hogy az egyes tanácsok (önkormányzatok) nem is rendelkeztek megfelelő térképi és numerikus adatokkal a területükön fekvő objektumokról, így egyszerűen nem volt mit térinformatikai alapokra helyezni.

Az 1980-as években az Országos Műszaki Fejlesztési Bizottság az ún. Térinformatikai nemzeti projekt keretében pályázatok kiírásával igyekezett lökést adni a térinformatika közigazgatás (helyi igazgatás) fejlesztésének – részben sikerrel. A pályázatok elnyerésével ugyanis sok-sok önkormányzat kezdte meg a térképalapú információs rendszerének kiépítését, de átütő erejű siker nélkül, mert igazából egyetlen önkormányzatnál sem sikerült modell értékű megoldást kidolgozni. Ennek természetesen szintén sok oka volt, amelyek közül talán legfontosabb az erőforrások szétforgácsolódása, az a körülmény, hogy minden önkormányzat saját maga és egyedül kívánta kiépíteni térinformatikai információs rendszerét.

Az önkormányzati munkában a térinformatika előnyei és eredményei leginkább a következő területeken aknázhatók ki:

- rendezési koncepciók és tervek készítése (általános és részletes rendezési terv);
- településüzemeltetés (ideértve a közművesítést, a közműfenntartást, valamint a helyi közlekedésigazgatást is);
- műszaki igazgatás (az önkormányzat területén található ingatlanok nyilvántartás, telekalakítás, építési engedélyezés, építési tilalom stb.);
- humán igazgatás (iskola, orvosi, választási körzetek kialakítása stb.).

10.4. Az önkormányzatok térinformatikai rendszerei

- földmérési alaptérkép
- közműalaptérkép
- térinformatikával támogatott önkormányzati ingatlankataszter
- digitális közterületi műszaki térkép
- kapcsolódó nyilvántartások

Földmérési alaptérkép

Az ország egész területét lefedő grafikus térképmű, ami tartalmánál, részletességénél és pontosságánál fogva a földek nyilvántartásának - az ingatlan-nyilvántartásnak és a teleknyilvántartásnak - céljait, valamint a közigazgatási szervek és a nemzetgazdasági ágazatok általános igényeit kielégíti, és amely alapul szolgál a sajátos célokat szolgáló térképek (pl. közműtérképek) gazdaságos, az EOTR-hez kapcsolódó előállítására.

Földmérési alaptérképnek kell tekinteni a földmérési és térképészeti adatbank adatállományának azon részét is (DFT), amelyből a felsorolt tartalmi és pontossági követelményeknek megfelelő földmérési alaptérkép előállítható. A földmérési alaptérkép a tartalmat mérethelyesen, valósághűen ábrázolja és hitelesen tanúsítja.

Közműalapérték

A közműtérképek térképi alapja, ami az aktuális földmérési alaptérkép tartalmából, és a 3/1979. ÉVM sz. Utasítás 1.sz. melléklete által meghatározott közterületi többlettartalomtól tevődik össze.

Térinformatikával támogatott önkormányzati ingatlankataszter:

A komplex ingatlankataszter az ingatlanok birtokjogi, földrajzi elhelyezkedését leíró geometriai és műszaki adatainak, ill. a földingatlanok használatát, értékmeghatározását leíró szöveges és geometriai adatainak egységes, számítógéppel támogatott rendszerben való kezelését, továbbá ezen adatok közhiteles és aktuális formában való szolgáltatását - a nemzetgazdaság valamennyi érintett szakterülete számára - jelenti.

Digitális közterületi műszaki térkép

Teljes közterületi tartalommal rendelkező digitális térképmű.

10.5. Integrált információs rendszerek

Az önkormányzatok egyik meghatározó jellemzője az, hogy környezetükkel igen aktív információs kapcsolatban állnak: információs források és egyben információ felhasználók is. Ahhoz, hogy el tudják látni feladataikat, a helyi közügyek intézését, információra van szükségük az egész településről; a területükről, a népességükről, az épített környezetükről, valamint a településen működő szervezetekről. „Az önkormányzatok területük igazgatását komplex módon végzik, ezért területükről komplex információkkal kell rendelkezniük. Tevékenységükben a hatósági és a szervezési feladatok együtt jelennek meg és ...az igazgatásban egymást kiegészítik.” (Horváth 1996, 179.)

Nem elegendő tehát az eredményes igazgatáshoz az hogy az önkormányzatok külön-külön, egymástól független és szétdarabolt nyilvántartásokat vezessenek, hanem az is szükséges, hogy – törvényi keretek között – megvalósítsák ezek egy rendszerben történő integrált kezelését. Ma már adott a lehetőség arra, hogy az önkormányzatok kiépítsenek egy olyan több alrendszerből álló integrált számítógépes információs rendszert, amely általában képes kiszolgálni az önkormányzatok információs igényeit, függetlenül attól, hogy az információra kinek, milyen célból, milyen hatáskör gyakorlásához van szüksége. Ebben az információs rendszerben a feladatok ellátásához szükséges adatokat egy helyen tartják nyilván, kiküszöbölve ezzel az azonos adatok párhuzamos kezeléséből eredő hátrányokat, másrészt pedig az integráció révén nem csupán egy-egy konkrét adat, hanem minőségileg magasabb rendű információs láncolat megismerésére is lehetőség van.

A Miskolci Egyetem Közigazgatási Jogi Tanszéke által elkészített egyik ilyen integrált információs rendszer (VIRGRAF) struktúrája átfogja a település egészét. Öt alrendszerből áll:

- népesség
- szervezetek
- építmények
- közművek és földrészletek, amelyek – a szükséges mértékig – tovább tagozódnak.

Az egyes alrendszerek, illetve az azon belül található adatok között kapcsolat a rendszer átjárhatóságát, s ezáltal magát az integrált adatkezelést teszi lehetővé (Torma, 1990).

11. Zárórész

Az „önkormányzatok tulajdonát” mint jogi kategóriát az Alkotmány köztársasági államforma bevezetéséhez kapcsolódó, 1989. október 23-án hatályba lépett módosítása intézményesítette. Magukat az önkormányzatokat pedig a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Öt.) tette legelőször tulajdonossá, e törvény adott először vagyont a helyi képviselőválasztásokkal egyidejűleg önkormányzati jogokkal felruházott településeknek, megyéknek.

A helyi közösségek tulajdonának vannak történelmi előzményei. A köztulajdon léte gyakorlatilag egyidősnek tekinthető a különféle közösségi szerveződésekkel (faluközösségek, városok). A falusi közösségek köztulajdona elsősorban a földre (legelő-, rét-, erdőbirtokossági társulások), de más ingó és ingatlanvagyon elemekre is kiterjedt. A köztulajdon tárgyköre annak megfelelően bővült, ahogyan a lakóhelyi közösségek (városok, községek) közös szükségleteinek kielégítése ezt indokoltta tették. A polgári fejlődés időszakában a községi földtulajdon egyéb vagyoni elemekkel termelő és nem termelő ingatlanokkal és ingókkal, az infrastrukturális ellátást biztosító rendszerekkel (közútvégek, egyéb közellátási, jóléti intézmények) egészült ki. A közösségi tulajdon bázisán (főleg városokban) a helyi önkormányzatok közüzemeket, vállalatokat hoztak létre a helyi szükségletek kielégítésére. Ezek a gazdasági szervezetek különféle formában működtek, de minden esetben a közösségi tulajdonra épültek (önálló kereskedelmi társaságok, részvénytársaságok, korlátolt felelősségű társaságok stb.)

Magyarországon a helyi tulajdont mintegy negyven évig az állami tulajdon váltotta fel. A rendszerváltozással együtt járó tulajdonátrendezés állítja vissza jogaikba a helyi közösségeket.

Az önkormányzatok tulajdonlása az önkormányzati típusú helyi-területi közigazgatás nélkülözhetetlen feltétele és eleme. S mivel az önkormányzatok vagyonának döntő forrása az állami tulajdon, az önkormányzatok vagyonhoz juttatása szélesebb összefüggésben az állami tulajdon átalakításának is fontos mozzanata. Az önkormányzatok tulajdonossá tételének egyik célja, hogy a „se enyém, se tiéd, se miénk” alanytalan állami vagyon valódi tulajdonosokhoz kerül. Azokhoz, akiknek mindennapi életfeltételeit, a közszolgáltatásokkal való ellátását biztosítja. Ez a változás magában hordozza azt az esélyt, hogy hosszabb távon a helyi közösségek szintjén és rajtuk

keresztül társadalmi méretekben is az emberekben az eddigiektől eltérő viszonyulás alakul ki a köztulajdonhoz, aminek az eredménye e vagyon gondosabb megóvásában és gyarapodásában mutatkozik majd meg.

Az önkormányzatok tulajdonossá tételének a másik célja, hogy az a vagyon amely a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának feltételül szolgál azokhoz kerüljön, akik a legcélszerűbb fenntartására és fejlesztésére a legalkalmasabbak. Az önkormányzatok szervei ismerik legjobban a helyi igényeket és lehetőségeket. Náluk áll rendelkezésre a legtöbb információ a szükséges döntésekhez; közvetlenül ellenőrizhetik a vagyon felhasználásának gazdaságosságát.

Az önkormányzatok tulajdonjogi jogalanyisággal való felruházása azt jelenti, hogy maguk a települések, a választójoggal rendelkező állampolgárok közössége lehet a tulajdonos, gyakorolhatja közvetlenül vagy a képviselő-testület útján a tulajdonost megillető jogokat.

A tanácsrendszer viszonyaihoz képest ez döntő változást jelent. A tanácsok és szerveik, valamint az általuk felügyelt intézmények, vállalatok ugyanis csupán az egységes és oszthatatlan állami tulajdon kezelői voltak. A települések és a megyék nem voltak tulajdonosok. A kezelői joggal rendelkező szervek csak mint a rájuk bízott vagyonnal s nem mint a sajátjukkal rendelkeztek. A rábízott és a saját tulajdonú vagyon közötti különbséget legmarkánsabban a tulajdon alkotmányos védelme szemlélteti és bizonyítja. Amíg ugyanis az állam a szerveire bízott vagyonnal lényegében szabadon rendelkezett, tőlük elvonhatta, addig az önkormányzatok vagyonát csak kártalanítás mellett lehet kisajátítani. A tulajdonjog gyakorlásának korlátozása pedig – fő szabályként – csak un. kétharmados törvénnyel történhet.

Nemesböd, 2008. április 17.

Készítette: Németh Andrásné

Ingatlan-nyilvántartási szervező jelölt

Irodalomjegyzék:

Pólainé Szabadits Márta: Az ingatlanvagyon rendezése, nyilvántartása, kiadó: AGROINFORM Kft., 1998

Ficzere Lajos: Magyar Közigazgatási Jog Általános rész, kiadó: OSIRIS, 2001

Ficzere Lajos-Forgács Imre: Magyar Közigazgatási Jog Különös rész, kiadó: OSIRIS, 2004

Dr. Tóth Ferenc: Az önkormányzatok működése, kiadó: SALDO Rt., 1994

Dr. Bálint Tibor: Az önkormányzatok tulajdona, kiadó: AGROCENT, 1991

Fogarasi József-Ivancsics Imre-Kiss László: A helyi önkormányzatok kézikönyve, kiadó: UNIÓ Kft., 1993

Józsa Zoltán: Önkormányzati szervezet, funkció, modernizáció, kiadó: DIALOG CAMPUS, 2006

Csefkó Ferenc: A helyi önkormányzati rendszer, kiadó: DIALOG CAMPUS, 1997

Berdár Béla-Mizseiné Nyiri Judit: Az ingatlan értékelés gyakorlata Magyarországon, LIME projekt, 2000

MELLÉKLETEK

Mellékletek listája:

1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Nemesbőd község Önkormányzat 10/2003/VII.7/ számú rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól
- 3.-10. számú melléklet: Éves ingatlanvagyon összesítők 1994-1996 és 2004-2007 évekről