

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Önkormányzati ingatlantulajdon
SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

dr. Juhász Erzsébet
ügyvéd

Készítette:

Farkasné Kaposváry Andrea
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartás szervező Szak

Székesfehérvár
2008



NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM, GEOINFORMATIKAI KAR
ÁLTALÁNOS JOGI TANSZÉK
8000 Székesfehérvár, Pirosalma u. 1-3. ☎ 8002 Székesfehérvár, Pf. 52.
☎ +36 22 516 520 Fax: (22) +36 22 516 521 <http://www.geo.info.hu>

Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási Szervező Szak
Szakdolgozat száma: NY-558/2007.

FARKASNÉ KAPOSVÁRY ANDREA
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: Önkormányzati ingatlantulajdon

A feladat leírása:

- 1) Ismertesse a tulajdonjog alkotmányos szabályozását, a magántulajdon és köztulajdon viszonyát.
- 2) Mutassa be a települési önkormányzatot, valamint a helyi önkormányzás jogának tartalmát.
- 3) Részletezze az önkormányzati tulajdon jellegét, keletkezését, az önkormányzati vagyon elemeit, az önkormányzati vagyonkezelői jog intézményét, az önkormányzatot megillető elővásárlási jogokat, az önkormányzati vagyon nyilvántartását.
- 4) Elemezze a jogalkalmazásban felmerülő gondokat, az önkormányzati tulajdon és vagyongazdálkodás jogi kereteit és gyakorlatát egy választott település tapasztalatai tükrében.

Tanszéki konzulens: Dr. Juhász Erzsébet ügyvéd

Beadási határidő: 2008. április 12.

Székesfehérvár, 2007. szeptember 24.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető


Prof. Dr. Márkus Béla
dékán

NYILATKOZAT

Alulírott Farkasné Kaposváry Andrea (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az **Önkormányzati ingatlantulajdon** 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 24.

.....

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.

TARTALOM

Bevezetés.....	6
1. A helyi önkormányzati rendszer	8
1.1. Az önkormányzás kialakulása	8
1.1.1. Az önkormányzás fogalma.....	8
1.2. Az önkormányzatiság alkotmányos alapjai	9
1.3. A települési önkormányzat szervezetrendszere	10
1.4. Az alkotmányban megfogalmazott önkormányzati jogok	11
1.5. A települési önkormányzat feladat és hatásköre	12
2. Az önkormányzati tulajdon kialakulása.....	14
2.1. A tulajdoni rend	14
2.1.1 A magántulajdon	16
2.1.2. A köztulajdon	16
2.2. A helyi önkormányzatok vagyonának kialakulása	17
2.2.1. A helyi önkormányzatok tulajdonhoz jutása	17
2.2.2. Vagyonkezelői jog alapján tulajdonba került vagyon	18
2.2.3. Vagyonátadással tulajdonba került vagyon	19
2.2.4. Törvények alapján egyéb tulajdonszerzés	23
3. Az önkormányzat vagyona	26
3.1. Az önkormányzat vagyoni elemei	26
3.1.1. Az önkormányzati törzsvagyon.....	26
3.1.2. Az önkormányzat forgalomképes vagyona	28
4. Az önkormányzat gazdálkodása.....	29
4.1. Az önkormányzat bevételei	29
4.2. az önkormányzat költségvetése	30
5. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog.....	32
5.1. Az elővásárlási jog fogalma	32
5.2. Törvényen alapuló önkormányzatot megillető elővásárlási jogok.....	32
6. Az önkormányzat vagyonkezelői joga	34

7. Oroszlány ingatlanvagyonának kialakulása	36
7.1. Oroszlány város bemutatása	36
7.2. A vagyonátadással kapcsolatban tett intézkedések.....	37
7.3. A vagyonátadás menete Oroszlányban	39
7.4. A vagyonátadás összegzése	45
 8. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartása.....	47
8.1. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartásának jogszabályi előírásai	47
8.2. Az kataszteri nyilvántartással szemben támasztott követelmények.....	48
8.3. Az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartás felépítése	50
8.4. Az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartás Oroszlányban.....	53
 9. Oroszlány város vagyongazdálkodását szabályozó rendeletek	55
9.1. Rendeletek áttekintése.....	55
9.2. Oroszlány vagyonrendelete	55
9.3. Önkormányzati tulajdonú lakások bérletét és eladását szabályozó rendelet	58
9.4. Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletét és eladását szabályozó rendelet	59
 Összegzés, tapasztalatok, vélemények	61

Bevezetés

Magyarország XX. századi történelmében az egyik legjelentősebb változás az 1949-től 1989-ig tartó szocialista társadalmi rendszer megszűnése volt, melyet rendszerváltozásként szoktunk említeni. Ez a társadalmi, gazdasági változás nagymértékben befolyásolta és megváltoztatta a közigazgatás szervezet rendszerét is, amelyen belül kialakult a helyi ügyekben autonómiával rendelkező önkormányzás intézménye.

1990 előtt a települések igazgatását ellátó tanácsok nem rendelkeztek vagyonnal, a szocialista állam részeként, az állam tulajdonában lévő vagyon kezelői voltak.

A rendszerváltozást követően törvényi felhatalmazás alapján a települések lakossága számára, lehetővé vált, hogy éljenek az önkormányzás jogával.

A települési önkormányzat feladatköre nagyon széleskörű, összetett és felelősségteljes, a lakosság érdekében gyakorolja a helyi közhatalmat. Közfeladatokat lát el, közszolgáltatást nyújt, saját hatáskörében szabályozza és igazgatja a helyi közügyeket, amely feladatát törvényi keretek között végzi.

Ahhoz, hogy az önkormányzat el tudja látni kötelező feladatait és a törvényben szabályozott kötelezettségeit teljesítse, szükség volt arra, hogy megfelelő vagyonhoz jusson, amelynek első lépéseként törvényben szabályozott módon kapta meg az állam tulajdonában, és tanács kezelésben lévő vagyoni elemeket.

A szocialista társadalmi rendszerre jellemző állami tulajdon mellett a magántulajdoni forma csak másodlagos volt, így az ehhez kapcsolódó földhivatali nyilvántartás fontossága sem bírt megfelelő jelentőséggel a köztudatban. A rendszerváltozás folyamatát követően a társadalmi berendezkedésben bekövetkezett nagymértékű változás, megindította a gazdaság teljes átalakulását, amely a tulajdonviszonyok jelentős átrendeződésével járt. A lezajlott folyamatok elengedhetetlenné tették, hogy a tulajdonviszonyok átláthatóvá váljanak, amelyhez nélkülözhetetlen a pontos és valós tulajdoni állapotot naprakészen tükröző nyilvántartási rendszer létrehozása teremtette meg.

Az önkormányzat tulajdonába került vagyronról jogszabályi előírás szerint a települési önkormányzatnak is létre kellett hoznia nyilvántartását.

2000. júliusától dolgozom Oroszlány Város Polgármesteri Hivatalában, feladatom az önkormányzat ingatlanvagyonának nyilvántartása, valamint az ehhez kapcsolódó egyéb teendők ellátása. A szakdolgozat témaválasztásában nagy szerepet játszott, hogy lehetőségem nyílt olyan területet választani, amely bizonyos mértékig összefügg napi munkámmal.

Sok esetben tapasztalom, hogy az ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartás nem csak egy adatszolgáltatás alapjául szolgáló adathalmaz, hanem a mindennapi munkában, gyakorlatban is hasznosítható, többek között gazdálkodási folyamatok tervezésében, döntések előkészítésben, pályázatok benyújtásánál vagy építéshatósági munkában, illetve a lakosság részéről egyre gyakrabban jelentkező tájékoztatási igény kielégítésében.

Dolgozatomban az önkormányzati rendszer kialakulásának és az önkormányzás alkotmányos garanciáinak bemutatását követően, átfogó képet szeretnék nyújtani az önkormányzati ingatlanvagyon létrejöttéről, annak összetételéről és a vagyonnal történő gazdálkodásáról.

Szeretném röviden bemutatni Oroszlány esetében a vagyonátadás folyamatát, az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartás kialakításának rendszerét, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet, valamint a vagyonrendelet ismertetésén keresztül az ingatlanvagyonra vonatkozó helyi szabályozásokat.

1. A helyi önkormányzati rendszer

1.1. Az önkormányzás kialakulása

A helyi önkormányzati autonómia, a szabad királyi városok és a nemesek rendi függetlenségéig, a középkorig nyúlik vissza.

Magyarországon a rendszerváltást megelőzően 1949 és 1989 között a települések - falu, község, város, kerületek - igazgatását a helyi tanácsok látták el, melyek a szocialista államszervezet részét képezték, népképviselői, államigazgatási valamint államhatalmi szervek voltak. A vagyon, a társadalmi berendezkedés következtében a szocialista állam tulajdonát képezte, a tanácsok az egységes állami vagyon kezelői jogát látták el, így tehát önálló vagyonnal nem rendelkeztek.

A szovjet típusú tanács rendszer után, az önkormányzatiság jogszabályi alapjait az teremtetten meg, hogy az Országgyűlés a rendszerváltoztatást követően módosította az Alkotmányt, új közigazgatási intézményrendszert alakított ki, megszüntette a települések állami irányítását, ezzel egyidejűleg a tanács rendszert, amelyet az önkormányzati rendszer váltott fel.

Az ország területének tagozódása következtében a helyi önkormányzatok két típusa jött létre:

- a község, város, megyei jogú város, főváros és kerületei **települési önkormányzat**
- a megyei **területi önkormányzat**

Az önkormányzás fontos feltételei a területi, szervezeti, szabályozási és feladat szerinti önállóság megvalósulása.

1.1.1. Az önkormányzás fogalma

Általában valamely szervezet vagy közösség saját ügyeiben gyakorolt önálló döntési jogát, függetlenségét értjük az önkormányzás fogalma alatt. A törvényben szabályozott állami elismerés, a belső ügyek körének meghatározása az önkormányzás biztosítója.

„A helyi önkormányzás a helyi önkormányzatoknak azt a jogát és képességét jelenti, hogy- jogszabályi keretek között-a közügyek lényegi részét saját hatáskörükben szabályozzák és igazgassák a helyi lakosság érdekében.”²

1.2. Az önkormányzatiság alkotmányos alapjai

A magyar jogalkotásban a helyi önkormányzás alapjogai, szabályai és intézményei a többször módosított 1949. évi XX. törvényben a Magyar Köztársaság Alkotmányában (későbbiekben: Alkotmány) és az 1990. évi LXV. a helyi önkormányzatokról szóló (továbbiakban: Öt.) kerültek szabályozásra.

Az Alkotmány az önkormányzás jogát alapjogként definiálja a 42. § kimondja:

„A község, város, főváros és kerületei, valamint megye választópolgárainak közösségét megilleti a helyi önkormányzás joga. A helyi önkormányzás a választópolgárok közösségét érintő helyi közügyek önálló, demokratikus intézménye, a helyi közhatalomnak a lakosság érdekében való gyakorlása.”³

A helyi önkormányzást a választópolgárok közvetlenül helyi népszavazás útján, közvetve az általuk választott képviselőtestület útján közvetve gyakorolják. A képviselő testület számára kötelezettségeket, feladatokat és jogokat csak törvény határozhat meg.

Az Öt. az Európai Önkormányzati Charta alapkövetelményeit elismerve, valamint az Alkotmányban, mint alaptörvényben megfogalmazott rendelkezésekre tekintettel megállapítja, hogy az Országgyűlés „elismeri és védi a helyi közösségek önkormányzáshoz való jogait.”⁴

Az Alkotmányban biztosított alapjogokat követően az Országgyűlés az Öt.-ben rögzítette a helyi önkormányzás szabályait, az önkormányzatok jogait, feladat és hatáskörét.

² A Helyi Önkormányzatok Európai Chartája 3. cikk

³ 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 42.§

⁴ 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1.3. A települési önkormányzat szervezetrendszere

A települési önkormányzat szervezetrendszerét törvények határozzák meg.

Az önkormányzat szervezetét és működési rendjét önállóan alakíthatja, önállóan szabályozhat és igazgathat önkormányzati ügyekben, döntését azonban csak törvényességi okból lehet felülvizsgálni.

A helyi önkormányzatot **képviselő testület** irányítja, amelynek tagjait, valamint a polgármestert, aki a helyi képviselő testület elnöke, a választójoggal rendelkező lakosság demokratikus módon, közvetlenül választja meg.

Az önkormányzati feladatok és hatáskörök a képviselő testületet illetik, amely munkaterv szerint dolgozik, évente legalább hat ülést tart.

Bizottságokat hozhat létre, amely rendszer kialakításban nagyfokú szabadság illeti meg. A bizottságok elnöke és tagjai rendszerint települési képviselők, de munkájukat segíthetik külső, szakértői bizottsági tagok.

Bizottság létrehozására vonatkozóan törvény csak egy esetben tartalmaz előírást, amely szerint a 2000-nél nagyobb lélekszámú települések esetében kötelező, pénzügyi bizottság létrehozása.

A közfeladatok ellátását, az önkormányzati feladatokat a törvény a képviselőtestület hatáskörébe utalja. Vannak olyan hatáskörök, amelyeket nem ruházhatók át, ilyen például működésének meghatározása, szervezetének kialakítása a rendeletalkotás, helyi adó megállapítása. Vannak olyan feladatok, amelyeket a képviselő testület átruházhat bizottságaira, illetve a polgármesterre.

A **polgármester** eljár a képviselő testület által rá ruházott hatáskörében, előkészíti, összehívja és vezeti a képviselőtestületi ülést, a testület által meghozott önkormányzati rendeleteket aláírja, és gondoskodik a testületi döntések végrehajtásáról.

A képviselő testület a képviselők közül a polgármester javaslatára alpolgármestert választ, aki a polgármester munkáját segíti, hozamosabb távolléte, szabadsága betegsége esetén őt helyettesíti.

A képviselőtestület az önkormányzat működésével kapcsolatos feladatok ellátására és államigazgatási ügyek döntés előkészítésének és végrehajtásának elvégzésére, önálló hatáskörrel nem rendelkező egységes **polgármesteri hivatal** hoz létre.

A képviselő testület hivatalát a **jegyző** vezeti. A jegyzőt pályázat alapján meghatározatlan időre a képviselő testület nevezi ki.

1.4. Az alkotmányban megfogalmazott önkormányzati jogok

Az önkormányzat szervezetét és működési rendjét önállóan alakíthatja, önállóan szabályozhat és igazgathat önkormányzati ügyekben, döntését csak törvényességi okból lehet felülvizsgálni.

Az Alkotmány deklarálja, hogy csak törvény határozhatja meg az önkormányzati jogokat és kötelezettségeket, sok tekintetben biztosít önállóságot a helyi önkormányzatok és a képviselő testület részére.

1. A helyi sajátosságokat és érdekeket szem előtt tartva szabadon dönthet a képviselő testület

- belső működési rendjének kialakítása,
- bizottságok megválasztására vonatkozó jogosultsága tekintetében.

Utóbbi esetben azonban a már két kivétel kötelezi a képviselő testületet

- a már fentiekben említett feltételek mellett, a pénzügyi bizottság kötelező létrehozásán túl
- ha kisebbségi képviselők kérik, kisebbségi bizottság létrehozása is kötelezővé válik.

A következő fontos önkormányzatok önállóságát biztosító jog, amely az alkotmányban megfogalmazásra került az önkormányzatok tulajdonjogára és gazdálkodásának szabadságára vonatkozó jogosultság elismerése.

2. Az alkotmány elismeri az önkormányzat önállóságát azzal, hogy kimondja

- a képviselő testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat,
- az önkormányzat bevételeivel önállóan gazdálkodik,
- saját felelősségére vállalkozhat.

3. Kötelező feladatot csak törvény állapíthat meg az önkormányzatok számára, ezeknek az ellátására vonatkozóan garanciális szabályként az alkotmány biztosítja, hogy

- e feladatokkal egyidejűleg, azok arányában, állami támogatásban, költségvetési hozzájárulásban részesül,

- a törvényben meghatározott önkormányzati feladatellátáshoz saját bevételre jogosult.

A települési önkormányzat képviselő testülete törvényi keretek között illetékességi területén helyi adókat vezethet be. A megfogalmazásból kitűnik, hogy ez egy lehetőség, tehát a képviselő testületnek megvan az a jogosultsága, hogy mérlegelje, hogy bevételeit szeretné-e ennek a lehetőségnek a felhasználásával növelni, és a lakosságot helyi adók kivetésével megterhelni. További lehetőség, hogy megválaszthatja, hogy a helyi adók melyik fajtáját kívánja bevezetni és meghatározhatja azt, hogy törvény kereti között milyen mértékben kíván élni a helyi adóztatás lehetőségével. Az önkormányzat helyi adókra vonatkozó jogosítványait megerősíti az 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény is.

A feladat ellátását biztosító jogokon kívül további alkotmányban elismert joga

- az önkormányzati jelképek megalkotása
- helyi kitüntetések adományozása
- elismerő címek alapítása
- önkormányzati érdekképviseleti szövetség létrehozása
- együttműködés más ország helyi önkormányzatával.

Az alapjogok biztosítják az önkormányzatok függetlenségét, amelyek minden önkormányzatot egyenlő mértékben illetnek meg, így tehát az önkormányzatok között nincs alá- fölérendeltségi viszony.

1.5. A települési önkormányzat feladat és hatásköre

A települési önkormányzatok Magyarországon széles feladat és hatáskörrel rendelkeznek a helyi közügyek ellátása során törvény által előírt kötelező, és önként vállalt feladatokat látnak el.

Helyi közügy csak kivételes esetben utalható más szerv hatáskörébe, de az önkormányzat minden olyan közügyet vállalhat, amelyet jogszabály nem utal más szerv hatáskörébe és a vállalt köztevékenység törvényi előírásokat nem sért.

Az Alkotmány és az Öt. deklarálja az önkormányzat alapvető feladat és hatáskörét.

Az Öt. konkrétan meghatározza, hogy a települési önkormányzat köteles gondoskodni:

- az egészséges ivóvíz ellátásáról,
- az óvodai nevelésről,

- az általános iskolai oktatásról és nevelésről,
- az egészségügyi és szociális alapellátásról,
- a közvilágításról,
- a helyi közutak és köztemető fenntartásáról
- a nemzeti és az etnikai kisebbségek jogainak érvényesítéséről.⁵

A feladatoknak ez a köre az, amely biztosítja egy település üzemeltetését és a helyi lakosság alapvető ellátást.

Az Öt. által kötelezően előírt feladatellátás nem zárja ki annak a lehetőségét, a helyi önkormányzatok számára, törvény is megállapíthat és előírhat kötelező feladat és hatásköröket, minden ilyen esetben, az Országgyűlés biztosítja a feladatellátás a anyagi feltételeit.

Annak ellenére, hogy az önkormányzatok egyenjogúnak tekinthetők, gazdasági helyzetük, a lakosság száma a település földrajzi elhelyezkedése és magának az önkormányzatnak a jellege nagymértékben befolyásolja teljesítőképességét, ezeket a szempontokat nem szabad figyelmen kívül hagyni a kötelezettségek mértékének megállapítása során.

Az Öt. 8.§ (1) bekezdése felsorolja az önkormányzati feladatok körét, azonban a települési önkormányzat maga döntheti el, hogy anyagi lehetőségeitől függően és a lakosság igényeit figyelembe véve a nem kötelezően ellátandó közszolgáltatások körén kívül mely feladatokat, és milyen mértékben kívánja ellátni. A fakultatív feladatok vállalását elsősorban az önkormányzat és a település gazdasági helyzete a lakosság összetétele, a település adottsága, fejlettsége befolyásolja. A fakultatív feladatok vállalása esetében az önkormányzat csak saját bevételeinek figyelembevételével dönthet, minden olyan közügy ellátást vállalhatja, amely nem ütközik jogszabályba, de az önként vállalt feladatellátás nem veszélyeztetheti a kötelező feladat és hatáskörök ellátását.

⁵ 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról 8. § (5) bekezdése

2. Az önkormányzati tulajdon kialakulása

2.1. A tulajdoni rend

Az évszázadok alatt létrejött különböző társadalmi rendszerekben mindig meghatározó szerepet töltött be a tulajdonviszonyok alakulása.

A tulajdon kialakulása a létfenntartáshoz köthető, az ember közvetlenül vette birtokba a természeti javakat, azért, hogy biztosítsa életben maradását. Később a tulajdon tárgyává termelés eredményeként létrejött javak összessége vált. Ezeknek a birtokba vétele már nem közvetlenül, hanem közvetve társadalmi szokások és szabályok rendszerén keretült történt, mint az árucseré vagy az elosztás.

A termelés növekedése és a mindig változó és egyre bonyolultabb társadalmi rendszerek kialakulása következtében a tulajdonhoz való jutás módszerei is változtak. Ezeknek a rendszerét magának a társadalomnak kell szabályoznia, amely a közjogi viszonyokra vonatkozó jogalkotás területén történik.

A vagyoni jog azoknak a jogi normáknak az összessége, amely szabályozza a társadalomban lévő vagyoni viszonyokat. A vagyoni feletti rendelkezés előfeltétele, az uralmi pozíció kialakulása, amelyet a dologi jogviszony szabályoz a vagyoni mozgásával kapcsolatos viszonyokat a kötelmi jogviszony szabályozza.

A tulajdonjog a dolgok feletti kizárólagos uralmat és másokat kirekesztő valamint az ilyen jogviszonyt elismerő és védelemben részesítő jog. A tulajdonjogi jogviszonyban a tulajdonos gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat, és az ebből származó jogosultságait a vele szemben állók kötelesek tiszteletben tartani.

A tulajdonviszonyt jogosultságok és kötelezettségek alkotják.

A tulajdonos megillető jogok:

- a birtoklás joga
- a használat joga
- hasznok szedésének joga
- döntési jog a hasznosítás módjáról
- a rendelkezési jog → a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlását jelenti → kiterjed az előzőekben felsorolt részjogosítványokra. → garantálja a tulajdonjog kizárólagosságát.

A tulajdonos kötelezettségei:

- terhek viselése
- kárveszély viselése
- szükséghelyzetben okozott kár viselése

A folyamatosan változó tulajdoni viszonyok összessége, ezek kapcsolatrendszere a tulajdoni rend, amely megmutatja, hogy egy adott társadalomban az összes rendelkezésre álló javak mely része tulajdon tárgya, valamint azt, hogy a tulajdonosi hatalom kik között, és milyen arányban oszlik meg. A tulajdoni rend tehát egy adott társadalomban érvényesülő összes tulajdonosi hatalom megoszlásának rendje.

A rendszerváltást megelőzően a társadalmi tulajdon tulajdonában lévő állami tulajdon volt meghatározó a kiskészletű magántulajdon mellett. Az 1980-as évek végétől a társadalmi és gazdasági rendszer változása a tulajdonviszonyok átrendeződésével járt.

A tulajdonjogot az Alkotmány alapjogként ismeri el

Az alapvető jogok és kötelezettségek szabályozását a XII. fejezet tartalmazza. A tulajdonjoggal összefüggő rendelkezések, több szakaszban, az első fejezetben kerültek rögzítésre, oly módon, hogy az Alkotmány a tulajdonhoz való jogot alapvető jogként ismeri el, és részesíti védelemben.

Az Alkotmánybíróság 1993. évi határozata rámutatott arra, hogy a tulajdonjog részjogosítványai az alkotmányi védelemben részesülő tulajdonhoz való joggal nem azonosíthatók. Az alkotmányban található tulajdonvédelem a tulajdonnal összefüggő minden vagyoni jogra kiterjed.

A tulajdonjog alkotmányi védelme különbözik a többi alapvető jog védelmétől, található benne korlátozó elem, amely kimondja, hogy a „tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”⁶

A kisajátítás a tulajdonjog konkrét tárgyát a tulajdont érinti, a tulajdonjog egyik leg súlyosabb korlátozása, ezért az alapjog nem abszolút.

A magántulajdon közhatalmi eszközzel történő elvonására csak közérdekből nem kerülhet sor, ehhez feltétel a szükségesség, amely azt jelenti, hogy közérdekű cél megvalósítására másként nem kerülhet sor csak a tulajdon sérelmével. Törvényes úton történő tulajdonelvonás esetén a tulajdonos feltétlen és azonnal kártalanítást kap. A kártalanítás módja különböző lehet, történhet csereingatlan biztosításával, pénzben vagy mindkét

⁶ 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 13.§ (2) bekezdés

lehetőség felhasználásával. A kártalanítás akkor megfelelő mértékű, ha piaci viszonyok mellett, abból hasonló értékű vagyont vásárolható. A magántulajdon közjogi korlátozása tekintetében, az Alkotmánybíróság alapelveket, iránymutatást határoz meg azzal, hogy kimondja, hogy a tulajdonjog közösségi korlátozása akkor alkalmazható, ha:

- olyan cél indokolja, amely közösségi érdeket kíván előremozdítani
- a cél megvalósítása más módon nem megoldható
- az elérhető célhoz képest arányos.

Ezeknek az alapelvnek a gyakorlati alkalmazását segíti a szükségességi-arányossági teszt.

2.1.1. A magántulajdon

Magántulajdon esetében a tulajdonos lehet bármely természetes személy, egyesek által létrehozott jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, utóbbi esetre példa a társasház, amely relatív jogképességgel rendelkezik, tulajdont nem szerezhetsz, de jelzálogot igen. Magántulajdon esetében konkrétan tudjuk, hogy ki a jogosult, ki a tulajdonos, ezért is mondjuk, hogy a magántulajdon, hagyományosan egypólusú, abszolút negatív szerkezetű jogviszony, jogosultja tipikusan egy meghatározott személy.

A magántulajdoni forma főként napi fogyasztási cikkekre, javakra, lakás és egyéb ingatlanra, autóra, berendezési tárgyakra, műszaki cikkekre jellemző. Vállalkozók, gazdálkodók tulajdonában lévő termelési eszközök, gépek, berendezések is lehetnek magántulajdonban.

A tulajdonjog jellemzően egy személyhez kötődik, ez tükrözi személyre szabott jellegét, amely egyben sajátossága is ez az összes tulajdoni forma elé, azok fölé helyezi.

Magántulajdon esetében egyértelműen megállapítható, hogy ki van jogosulti pozícióban és vele szemben mindenki más kötelezett.

2.1.2. A köztulajdon

A magántulajdon mellett valamilyen formában mindig létezett a közösségek tulajdona. A magántulajdonhoz képest lényeges eltérés az, hogy köztulajdon tulajdonosa mindig egy közösség vagy szervezet, amely a tulajdonosi jogokat gyakorolja.

Magyarországon a két legjelentősebb köztulajdoni forma az állami és az önkormányzati tulajdon. Mindkét esetben, tulajdonosi helyzetben közjogi közösség van, ahol a

tulajdonosi jogok a közösséget összességében illetik meg. Jogi értelemben a tulajdonos a közösséget képviselő jogalany, valamilyen szervezet, ezért ezt közvetített vagy közvetett tulajdonnak is szokták nevezni.

Önkormányzati tulajdon esetében az önkormányzat, vagyis a képviselő testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Az állam esetében ez a közvetítettség azt jelenti, hogy a nemzet tulajdona, esetében a tulajdonos jogi értelemben a Magyar Állam, az államot pedig szervei képviselik, ez tehát kétszeresen közvetített tulajdon.

Az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében mind a magán, mind pedig a köztulajdont egyenlő és egyenjogú védelemben részesíti.

2.2. A helyi önkormányzatok vagyonának kialakulása

2.2.1. A helyi önkormányzatok tulajdonhoz jutása

A második világháborút követő társadalmi változások miatt az alkotmány is különböző módon deklarálta az önkormányzati tulajdont. Az Alkotmány első változata még elismerte az önkormányzatok tulajdonát, mint „közületi” tulajdont.

A szocialista társadalmi rend kialakulásának következményeként 1950-ben minisztertanácsi rendelet azzal, hogy kimondta, hogy „a közületi ingatlanok az állam tulajdonában állnak” – megszüntette a községi és városi közületi tulajdont.

1989-ben és 1990-ben történt módosításokkal az alkotmány elismerte az önkormányzatok tulajdonjogának létrejöttét és kimondta azt, hogy az állam tiszteletben tartja az önkormányzatok tulajdonát.

A jogalkotási folyamat következő lépése az 1990. évi önkormányzati törvény, amely meghatározta az önkormányzás általános szabályait, szerveit, feladat és hatásköröket állapított meg a helyi önkormányzatok számára.

Az önkormányzati feladatellátás szerteágazó, az önkormányzatok nem csak a helyi közhatalom gyakorló, a helyi közösség közszolgáltatásokkal történő ellátói, ezeknek a kötelezettségeknek a teljesítéséhez szakemberek munkájára van szüksége, tehát munkáltatók, tevékenységük megvalósításához vagyonnal kell rendelkezniük, tehát tulajdonosok.

A rendszerváltozást megelőzően azonban nem rendelkeztek tulajdonnal, a rendszerváltozást követően a törvényben meghatározott feladat és hatáskörök ellátásához, ingyen kapták meg a korábban állam tulajdonában lévő vagyontárgyak jogszabályban meghatározott körét.

2.2.2. Vagyongazdálkodási jog alapján tulajdonba került vagyon

Az Öt. záró rendelkezései biztosítják a jogalapot az önkormányzat tulajdonába kerülő vagyoni kör átadásáról, ezt szoktuk törvény alapján történt tulajdonszerként is emlegetni, mivel a tulajdonszerzés 1990. szeptember 30-i hatálybalépésének napján „ipso jure” a törvény erejénél fogva következett be.

A záró rendelkezés 103.§ (2) bekezdése kinyilvánítja, hogy „a megszűnő tanács és szervei jogutóda a helyi önkormányzat.”⁷

Ezt követő első lépésben az önkormányzatok tulajdonába került:

- a műemlékileg védett épületek, építmények, valamint védett természetvédelmi terület kivételével, azok az állami ingatlanok, erdők, vizek, pénz és értékpapírok, amelyek a megszűnt tanács és szervei, és azok intézményeinek kezelésében voltak.

Az ilyen módon az önkormányzatok tulajdonába került ingatlanok tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozóan a jogalkotás külön rendelkezést vezetett be, amely szerint a törvényen alapuló tulajdonjog bejegyzése a főpolgármester, polgármester, megyei közgyűlés elnökének kérelme alapján történt. Azokban az esetekben ahol az Öt. 107. §. (2) bekezdésben szereplő szerv gazdálkodási joga volt bejegyezve a kérelemhez nem kellett okiratot mellékelni.

Mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (a továbbiakban: Inytr.) egyik alapelve az okirati elv, ezért szükséges volt a tvr. módosítása is. Az Inytr. 15. § (7) bekezdése szerint „Törvényen alapuló, önkormányzatot megillető tulajdonjog a főpolgármester, a polgármester, illetve a megyei közgyűlés elnöke kérelmére jegyezhető be. A kérelemhez nem kell okiratot mellékelni, ha a bejegyzéssel érintett ingatlanra az Öt. 107. §-ának (2) bekezdésében említett szerv gazdálkodási joga van bejegyezve és az ingatlan teljes egészében az önkormányzat tulajdona. A tanács és szerve, valamint intézménye gazdálkodási joga helyett a jogutód önkormányzat tulajdonjogát kell bejegyezni.” A módosítás

⁷ 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról 103.§ (2) bekezdés

kicsit „megkésett”, mert az idézett rendelkezést csak az 1991. évi XXXIII. tv. iktatta be az Inyvtv-be.

2.2.3. Vagyontáradással tulajdonba került vagyon

Az Öt. további vagyoni kör önkormányzati tulajdonba adásáról rendelkezik, amely egy vagyontáradási eljárás lefolytatása keretében történik, ennek végrehajtására a jogalkotó a 107.§ (3) bekezdésében foglaltak a szerint, megyei (fővárosi) vagyontáradó bizottságok (továbbiakban: VÁB) létrehozását írja elő, amelyeket a kormány hoz létre.

A törvény első bekezdésében került felsorolásra azoknak az ingatlanoknak továbbá üzemi (vállalati) és intézményi vagyonnak a köre, amelynek az állam tulajdonából az önkormányzatok tulajdonába adásáról rendelkezett a jogalkotó, az alábbiak szerint:

- az önkormányzatok belterületén lévő ingatlanok, erdők vizek
- tanácsok kezelésben lévő bérlakások, középületek,
- oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális és egyéb intézmények vagyona – beleértve ingatlanvagyonát
- tanács által alapított és felügyeletük alatt álló közüzemi célra alapított gazdálkodó szervezetek, költségvetési üzemek vagyona és ingatlanvagyon
- a település belterületi határán belül lévő, lakosság igényeit kielégítő közművek építményei, vonalas létesítményei és berendezései
- tanács vagyona, pénz, értékpapír és vagyoni értékű jogok

A törvény hatályba lépésének napjától lehetett VÁB döntéssel az Önkormányzat tulajdonába adni az önkormányzat belterületén lévő állami tulajdonban lévő földet, valamint a több önkormányzatot ellátó közüzemi és kommunális vállaltokat a települések közművek építményeit. A települések közötti vagyon az érintett települések közös tulajdonába vagy a megyei önkormányzat tulajdonába került VÁB döntéssel.

A vagyontáradás következő törvényi szintű szabályozása az 1991.szeptember 1-én hatályba lépett „Az egyes állami tulajdonú ingatlanok önkormányzatok tulajdonba adásáról” szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Ötv). A törvény a vagyontáradó bizottságok által továbbiakban átadandó vagyonra vonatkozóan, a bizottságok tevékenységére és az önkormányzatok vagyontáradással kapcsolatos teendőire vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.

1.) Épületek, épületrészek törvény erejénél fogva kerültek önkormányzati tulajdonba amennyiben városgazdálkodási vagy ingatlankezelő kezelésében voltak.

Nem kerülhettek önkormányzati tulajdonba a műemlékek, azok az ingatlanok, amelyek kizárólag szovjet csapatok használatában álltak, az 1948. január 1. után kártalanítás nélkül egyháztól állam tulajdonába került ingatlanok a műemlékek, a parlamenti pártok használatában, centrális alárendeltségű államigazgatási szervek, vagy köztársasági megbízott hivatalának használatában álló ingatlanok.

Az eljárás módja az volt, hogy a VÁB igazolást adott ki az önkormányzatok tulajdonába került ingatlanokról. Az igazolást, helyrajzi számonként készítették, épületekben lévő egyes ingatlanok esetében az önkormányzatok tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése akkor volt lehetséges, ha az ingatlan társasházzá alakítása megtörtént

2.) Műemlék ingatlanok, műemlékileg védett épület, építmény akkor kerülhetett önkormányzati tulajdonba, ha az ingatlan-nyilvántartásba kezelőjeként a megszűnt tanács, illetve szerve intézménye, tanácsok felügyelete alatt állt közüzemi célra alapított állami gazdálkodó szervezet, vagy tanácsok által alapított költségvetési üzem jogutódja volt bejegyezve.

A műemlék ingatlanok esetében a műemlékvédelemért felelős miniszter nyilatkozata döntötte el, hogy az ingatlan tulajdonba adható-e, és ha igen, milyen feltételekkel. Az ingatlan védettségével, fenntartásával, használati módjával kapcsolatos feltételeket a VÁB közölte az önkormányzattal. Az önkormányzatnak 60 napon belül el kellett döntenie, hogy a feltételeket elfogadja-e. Amennyiben a feltételek vállalása mellett döntött a VÁB-nak határozatban kellett az ingatlant a tulajdonába adni.

Nem kerültek önkormányzati tulajdonba azok az ingatlanok amelyekre vonatkozóan az önkormányzat nem vállalta a felelős miniszter által meghatározott feltételek teljesítését.

A törvény 3. § (4) bekezdése az önkormányzatok tulajdonába kerülő műemlék épületeket a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe sorolja.

3.) Azokat a védett természeti területeket adta a VÁB az önkormányzat tulajdonába, amelyekre kezelői joga volt bejegyezve a megszűnt tanácsnak, szervének, intézményének közüzemének költségvetési üzemének.

Külterületi védett természeti területeket a természetvédelemért felelős miniszter egyetértésével, az ilyen területen lévő erdők esetében az erdőgazdálkodásért felelős miniszter egyetértését is beszerezve kellett önkormányzati tulajdonba adni. Ezeknek az

ingatlanoknak a tulajdonba adását is feltételhez köthette a felelős miniszter, amennyiben az önkormányzat a feltételeket teljesítését nem vállalta az ingatlant nem kerülhetett önkormányzati tulajdonba.

A természetvédelemért felelős miniszter kérésére, a tulajdonosként megjelölt önkormányzat hozzájárulásával a vagyonátadó bizottság a megfelelő törvények alkalmazásával állami szerv kezelésébe adta azt a védett természeti területet, amelynek megóvása ezt az eljárást indokolta.

A törvény 7. §(4) bekezdése az önkormányzatok tulajdonába kerülő védett természeti területet korlátozottan forgalomképes vagyonba sorolja.

4.) Beépítetlen földet, amely ingatlan kezelő szerv vagy tanácsi közüzem kezelésében volt vagy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott állami tulajdonú földet, amely épülettel vagy építménnyel nem volt beépítve az ingatlan fekvése szerinti illetékes önkormányzat kérelmére annak tulajdonába kellett adni.

Nem volt átadható az a beépítetlen föld, amelyre a törvény hatálybalépéséig jogerős építési engedélyt adtak ki, valamint a központi költségvetési szerv kezelésben lévő föld.

5.) Közüzem esetében a kizárólag egy település szükségleteit kielégítő tanácsi közüzem vagyonát, a közüzem fenntartásában, üzemeltetésében lévő közművek építményeit, berendezéseit a vagyonátadó bizottság határozatával az érintett települési önkormányzat tulajdonába adta.

A települési önkormányzat kérelmére, több helyi önkormányzat szükségletét kielégítő tanácsi közüzem fenntartásában lévő, külterületen és belterületen található közművek azon részét, amely kizárólag a települést látja el, műszakilag leválasztható a bizottság az érintett önkormányzat tulajdonába adta.

Strandfürdők, melyek az önkormányzat illetékességi területén található és tanácsi közüzem használatában és üzemeltetésben állnak vagyonátadó bizottság döntése nyomán kerültek önkormányzati tulajdonba.

Állami tulajdonban lévő földterületen tanácsi közüzem kezelésében álló **temetőt** az önkormányzat kérelmére annak tulajdonába kellett adni.

6.) Vízilétesítmények közül a települési önkormányzat tulajdonába kellett adni:

- a teljes egészükben a település közigazgatási területén lévő vízfolyásokat
- a település közigazgatási határáig terjedő kisebb vízfolyásokat

- a közigazgatási területen lévő természetes állóvizeket, amelyek más tulajdonában álló területeken található vizekkel nincsenek közvetlen vízgazdálkodási összefüggésben, vagy ha az ezzel kapcsolatos vízgazdálkodási feladatok ellátását az érintett önkormányzat vállalja
- a település közigazgatási területét mentesítő műszakilag a befogadóval összhangban lévő belvízelvezető csatornák, és azok műtárgyai
- a települési belterületi csapadékvíz elvezető rendszerek, és azok műtárgyai, amennyiben azok kiépítettsége a befogadóval összhangban van.

A kizárólagos állami tulajdon tárgyai, azaz az országhatárt alkotó vizek és vízfolyások nem kerülhetnek önkormányzati tulajdonba.

A törvény vizilétesítmények és közművek tulajdonjogához kapcsolódóan kötelezően teljesítendő előírásokat is megfogalmazott. A viziközművek tulajdonjogával rendelkező önkormányzatok a szakszerű és biztonságos működésről, a fejlesztésről, a közszolgáltatás folyamatos teljesítéséről kötelesek gondoskodni.

A viziközművek az önkormányzat **korlátozottan forgalomképes** vagyonába tartoznak, és csak közszolgáltatási célra hasznosíthatók.

Az 1991. évi XXXIII. törvény záró rendelkezésében konkrétan felsorolásra kerül az a vagyoni kör, amely törvény erejénél fogva illetve bizottság döntésével nem kerülhet önkormányzati tulajdonba:

- 1948. január 1-e után az egyháztól kártalanítás nélkül állami tulajdonba került ingatlan
- törvényben meghatározott kiemelkedő történeti, kulturális, műemléki értékű épület
- a törvény hatálybalépésének napjáig, kormányrendeletben meghatározott műemlék ingatlan
- kizárólag szovjet csapatok által használt ingatlan.

Egyéb vagyon is kerülhetett önkormányzat tulajdonába ajándékozás, hagyaték, adásvétel vagy csere útján. A megszűnt tanács illetve intézménye számára ilyen módon juttatott vagyon a jogutód önkormányzat tulajdonába került, ezeknek a korlátozottan forgalomképes javaknak az elidegenítéséhez meg kellett kérni a felelős miniszter hozzájárulását.

Törvény erejénél fogva jutott az önkormányzat költségvetési üzem valamint tanács intézményének ingó vagyona.

Elkészült viziközmű az érintett települési önkormányzat, több érdekelt esetén az önkormányzatok megállapodásában meghatározott önkormányzat tulajdonába került.

Az VÁB konkrét eljárási szabályok szerint végezte tevékenységét, amelyek vonatkoztak a vagyonátadás és az ezzel kapcsolatos feladatok ellátására, valamint a VÁB törvényes működési rendjére is.

Feladatkörét röviden és a teljesség igénye nélkül összefoglalva a VÁB törvényben előírt eljárási szabályok szerint végezte munkáját, amelynek keretén belül tájékoztatta a polgármestert az önkormányzat tulajdonába adandó vagyon köréről és a tulajdonba adás általános feltételeiről.

Határozatban döntött az átadandó vagyonról. Igazolást adott ki a törvény erejénél fogva tulajdonba került vagyonról. Feladata lényegében a feladata a tulajdonjog átadása volt, melynek végrehajtására 1991. szeptember 1-től rendelkezett hatáskörrel.

A vagyonátadás lebonyolítása során az önkormányzatoknak jellemzően nyilatkozattételre, kérelem, igény benyújtására, műemlék épület és védett természeti terület esetén a vagyon tulajdonába adásának visszautasítására, más önkormányzattal törvényi felhatalmazás alapján a vagyon tulajdonba adásáról megállapodás kötése nyílt lehetőségük.

A VÁB- hoz tulajdoni igényeiket 1995. május 1-ig nyújthatták be, ezt követően ezeknek a igényeknek az érvényesítésére már csak bírósági eljárás lefolytatása keretében nyílt lehetőség.

2.2.4. Törvények alapján egyéb tulajdonszerzés

A vagyonátadás megalapozta a az önkormányzatok önálló gazdasági működésének lehetőségét. A gazdasági átalakulás folyamatában egyéb törvények alapján lehetőség nyílt arra, hogy további vagyon kerüljön az önkormányzatok tulajdonába.

Az 1992. évi II. törvény 3.§ (3) bekezdése alapján kerültek önkormányzati tulajdonba azok az ingatlanok, amelyeket szövetkezet ingyenesen kapott az államtól, abból a célból, hogy a lakosság részére, ipari, kereskedelmi és szolgáltatói tevékenységet nyújtson. A tulajdoni igényt az önkormányzatoknak a törvény hatálybalépésétől számított egy hónap belül kellett benyújtani.

A helyi közutak kivételével a helyi önkormányzatok tulajdonába kerültek a mezőgazdasági szövetkezetek közös tulajdonában lévő utak az 1992. évi II. törvény 16. §-a alapján. Ez a vagyonszerzés az önkormányzatok számára kevés előnnyel járt, mert a fenntartáshoz szükséges költségeket a meglévő forrásaik terhére kellett biztosítaniuk.

A védett természeti területnek nem minősülő területen lévő állami tulajdonú termőföld, amelyet ingyenesek kapott használatba a szövetkezet és a kárpótlási törvény keretében 1993. március 31-ig árverésen nem értékesítettek, az 1992. évi II. törvény 25.§ (4) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonba került, ha annak tulajdonjogát nem utasította vissza.

A társadalmi szervezetek kezelői jogának megszűnéséről szóló külön törvény alapján a Kincstári Vagyoni Igazgatóság kezelésében lévő sportcélú ingatlanokat az igénylés rangsorának megfelelően a második helyen a települési, harmadik helyen a megyei önkormányzatok szerezték meg az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1996. évi LXV. törvény alapján. A vagyon tulajdonba kerülése feltételekhez kötött, mert 15 évig kötelező biztosítani a sportcélú hasznosítást. ezt a kitélt az biztosítja, hogy a törvényben előírt elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került ezekre az ingatlanokra.

A kincstár vagyoni körébe tartozó, ingatlanok, amelyek a vagyongazdálkodási céljait tekintve feleslegessé váltak, a többször módosított 1992. évi XXXVIII. évi 109/K. § (9) bekezdésének alapján ingyenesen önkormányzati tulajdonba adhatók. A képviselőtestület erre vonatkozó határozatának kivonata alapján benyújtott kérelemről a kincstárért felelős miniszter előterjesztése alapján a kormány dönt, határozattal. Az önkormányzat tulajdonhoz jutása meghatározott célhoz kötött, amelynek megvalósításáról és az ingatlan állapotáról öt éven keresztül évente tájékoztatni köteles a Kincstári Vagyoni Igazgatóságot. Az önkormányzat az ingatlant öt éven belül a KVI részéről elfogadott értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzésével adhatja el.

Az illetékes települési önkormányzat tulajdonába kerülnek a földkiadás lezárását követően a szövetkezet használatában álló, de nem a szövetkezet tulajdonát képező önálló helyrajzi számon nyilvántartott utak az 1993. évi II. törvény 12/D. §(1) bekezdése alapján, amely rendelkezés 2000. január 1-től hatályos.

Állami és önkormányzati közfeladatok ellátásának megvalósítása érdekében a törvényben meghatározott módon, teljes, azonnali kártalanítás mellett a törvényben felsorolt közérdekű célokra vonatkozóan lehetséges a kisajátítás eszközével élni, erre azonban csak akkor kerülhet sor, ha az érintett ingatlanhoz adásvétel útján nem sikerül hozzájutnia.

Önkormányzat településrendezési feladatainak ellátása miatt, közérdekből és külön jogszabályban szabályozott esetekben élhet a kisajátítás eszközével a kisajátításról szóló 1976. évi 24. trv. és az épített környezet védelméről és kialakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján.

Az előzőekben részletezettekből megállapítható, hogy az Önkormányzat számos jogszabály rendelkezése alapján juthatott vagyonhoz. A tulajdonszerzés módjának jelentősége abban áll, hogy az egyes vagyonszerzésekhez különféle korlátozások kapcsolódhatnak, amelyek ismerete nem csak a vagyongazdálkodás során, hanem az ingatlan-nyilvántartás vezetésénél is nélkülözhetetlen.

3. Az önkormányzat vagyona

„Minden birtokba vehető dolog a tulajdonjog tárgya lehet.”⁸

Pénzre és értékpapírokra is a tulajdonjog szabályait kell alkalmazni, amelyek vagyoni forgalomban értéket képviselnek, a kialakult jogviszonyokban ennek az értéknek van jelentősége.

A megszűnt tanácsok jogutódjaként létrejött önkormányzatokat ahhoz, hogy törvényben meghatározott közfeladataikat el tudják látni megfelelő vagyonnal kellett ellátni, a tulajdonukba került vagyon megalapozta gazdasági függetlenségüket is.

Az önkormányzat vagyona tulajdonából és az őt megillető vagyoni jogokból áll, melynek elemei az ingatlanok, ingóságok, pénz és értékpapír és a vállalkozási vagyon tárgyai.

Ingatlanok, azok a dolgok, amelyek állaguk sérelme nélkül egyik helyről a másikra nem helyezhetők át. Ingatlanok kapcsán a Ptk. földről, telekről és épületről tesz említést.

A jogi értelemben vett önálló ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás tárgyai. Kétfajta önálló ingatlan típus van, a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan. Forgalmi szempontból önálló, az elkülönítetten eladható és vehető ingatlan.

Ingó dolog, minden más, amely nem tartozik az ingatlanok közé.

Vagyoni értékű jogok: a földhasználati, haszonélvezeti jog, a használat joga, vagyonkezelői jog, lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog.

A tulajdonjog tárgyi a dolgok különböző szempontok szerint osztályozhatók, egyik ilyen csoportosítási szempont, a forgalomképességük szerinti besorolás.

3.1. Az önkormányzati vagyon elemei

3.1.1. Az önkormányzati törzsvagyon

A törzsvagyon az önkormányzati vagyon azon része, mely a törvény által az önkormányzatok számára megjelölt kötelező feladat és hatáskör ellátását biztosítja, valamint szolgálja a közhatalom gyakorlását. Az önkormányzati törzsvagyon létrehozásnak a célja, egyrészt a már említett feladatellátás biztosítása, másrészt az

⁸ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 94.§ (1) bekezdés

önkormányzati vagyon felélésének megakadályozása. A törzsvagyont külön kell nyilvántartani és az éves beszámolóban vagyon kimutatást (leltárt) kell róla készíteni. A törzsvagyon körébe tartozó vagyon forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes.

A jogalkotó először nem határozta meg konkrétan a törzsvagyon fogalmát, ez lehetőséget biztosított az önkormányzatok számára, hogy nem a csak a kötelező feladatellátást szolgáló ingatlanokat soroljanak törzsvagyoni körbe.

A törzsvagyon fogalmát az 1994. évi LXIII. törvény határozta meg, amely a kötelező önkormányzati feladat és hatáskör ellátást, a közhatalom gyakorlását szolgáló önkormányzati tulajdont tekinti törzsvagyonnak.

A törzsvagyon forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes.

1.) Forgalomképtelen vagyon

A forgalomképtelen vagyon körébe tartozó ingatlanok a helyi közutak és azok műtárgyai, a terek és a parkok, továbbá minden olyan más ingó vagy ingatlan dolog is e körbe tartozik, amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít. Az 1991. évi XXXIII. Ötv. a forgalomképtelen törzsvagyon körébe sorolja a helyi önkormányzat vagyonába kerülő vizeket és közcélú vízi-létesítményeket. A forgalomképtelen vagyon nem elidegeníthető, jellegéből egyértelműen látható, hogy egy település működéséhez ezeknek rendelkezésre kell állniuk. A forgalomképtelen vagyon eladására vonatkozó szerződés semmis.

2.) Korlátozottan forgalomképes vagyon

Az önkormányzati törvény nem jelöli meg konkrétan a forgalomképes vagyon körébe tartozó vagyon elemeit, azonban meghatározza, hogy az a vagyoncsoport tartozik ide, melynek elemeiről törvény vagy az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint rendelkezhet. Az 1991. évi XXXIII. törvény az önkormányzatok tulajdonába kerülő vagyon esetében a műemlék épületeket, védett természeti területeket, vízi-közműveket, az önkormányzat tulajdonában lévő kulturális javakat, korlátozottan forgalomképesnek nyilvánította. Törvény vagy önkormányzat helyi rendeletében nyilváníthat vagyontárgyakat korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartozónak.

Korlátozottan forgalomképes vagyon további elemei a közművek, intézmények, középületek, ingó és ingatlan vagyontárgyak, amelyeket törvény vagy önkormányzat rendeletével ebbe a vagyoni körbe sorol. Önkormányzat rendeletben megalapozott indok mellett dönthet korlátozottan forgalomképes vagyon forgalomképessé nyilvánításáról.

3.1.2. Az önkormányzat forgalomképes vagyona

Az önkormányzat forgalomképes vagyona vagyon azon része, amelyet sem törvény sem önkormányzati rendelet nem sorol a törzsvagyon körébe. Bármikor eladható, zálogjoggal terhelhető, bérbe vagy használatba adható, vállalkozásba vihető. Forgalomképes vagyon lehet ingó, ingatlan, pénz, értékpapír.

Az Alkotmány kimondja, hogy *„Az állam tiszteletben tartja az önkormányzatok tulajdonát.”*⁹

Ez alapja az önkormányzati vagyon, jogszabály által biztosított elismerésének.

⁹ 1949. évi. XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya 12. § (2) bekezdés

4. Az önkormányzat gazdálkodása

4.1. Az önkormányzat bevételei

Az önkormányzatok bevételeit több forrás is biztosítja.

Saját források, az önkormányzat működéséhez kapcsolódnak, lehetnek jogszabály által meghatározott források és az önkormányzat saját döntései hatására befolyt bevételek.

A saját bevételek egyik forrása helyi adó bevételek. Az önkormányzat az 1990. évi Öt. Valamint, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben kapott felhatalmazás alapján jogkörében eljárva saját hatáskörében dönthet arról, gazdálkodási feladatainak ellátásához és teljesítéséhez kíván-e élni a helyi adóztatás lehetőségével, ha igen akkor annak a törvényben meghatározott melyik fajtáját és milyen mértékben vezeti be.

Oroszlányban az önkormányzat az építményadót (lakáscélú építmények után is) vállalkozók kommunális adóját, iparüzési adót, vezetett be. Az adóbevételek aránya 10-13 % az össze költségvetési bevételhez viszonyítva.

Saját bevétele lehet az önkormányzatnak az osztalékból, a kamatból, a vállalkozásból származó nyereségből, környezetvédelmi és műemléki bírságból és a vadászati jog érvényesítéséből.

Az iparüzési adó teszi ki Oroszlány adóbevételeinek legnagyobb hányadát, az egyéb működési bevételek: tárgyi eszköz és immateriális javak értékesítése, sajátos felhalmozási tőkebevételek, pénzügyi fejlesztések bevételei és a működési célú pénzeszköz átvételek aránya az összes bevételhez viszonyítva 25-30%.

„**Átengedett központi adóknak** minősül a nem önkormányzat által, illetve hatáskörében megállapított, hanem törvényi rendelkezés alapján biztosított adóhányad.”¹⁰

Az Országgyűlés - a település lakosságszámához viszonyítva a településen élők korcsoportjaihoz kapcsolódóan, intézményi ellátottakhoz viszonyítva – normatív hozzájárulást állapíthat meg az önkormányzatok számára. Az önkormányzatokat megillető költségvetési hozzájárulásokat az önkormányzati törvény szabályozza.

Az önkormányzatok ilyen jellegű bevételei a személyi jövedelemadóra vonatkozóan az SZJA normatív módon elosztott része, az SZJA jövedelemadó helyben maradó része, az SZJA jövedelemkülönbség mérséklése, valamint gépjárműadó és a termőföld bérbeadásából származó jövedelem.

¹⁰ Szabó Mária-Szabó Józsefné: Költségvetési szervek számvitele, Budapest Perfekt Rt. 2004.

Az állami támogatásoknak meghatározott formái a céltámogatások és címzett támogatások.

Céltámogatásokat az önkormányzatok a társadalmi szempontból kiemelt vízgazdálkodási, egészségügyi, szociális és oktatási fejlesztési, beruházási célok megvalósításához igényelhetnek. Oroszlány ilyen célra a központi rendelőintézet tüdőszűrő berendezésének beszerzéséhez kapott támogatást.

Címzett támogatások az önkormányzati feladatok ellátását támogató rekonstrukciók, beruházások megvalósítását szolgálja és hasonló célból, létesítmények megvásárlását teszik lehetővé. A támogatásokról a Kormány javaslatára az Országgyűlés dönt.

Oroszlány gyógyház ápolási intézetté alakításához kapott ilyen célú támogatást.

Az önkormányzatnak lehetősége van hitelfelvételre, finanszírozási célú bevételeinek növeléséhez.

4.2. Az önkormányzat költségvetése

Az önkormányzatnak gazdálkodását az éves költségvetése alapján kell folytatnia. A költségvetés az önkormányzat pénzügyi bevételeinek és kiadásainak szembeállítása, amelynek elkészítése a jegyző feladata.

A költségvetési koncepció elkészítése a jegyző feladata, amelyet a pénzügyi bizottság véleményezése után a polgármesternek a tárgyévet megelőző év november 30-ig be kell nyújtania a képviselő testületnek. A központi költségvetési törvény kihirdetése után, 30 napon belül a jegyzőnek el kell készítenie az önkormányzat költségvetési rendelet tervezetét, amelyet a polgármester a képviselő testület elé terjeszt annak elfogadása miatt. Az önkormányzat költségvetése magában foglalja, költségvetési szervei, helyi kisebbségi önkormányzat és költségvetési szervei költségvetését. A képviselő testület együttesen költségvetési rendeletben hagyja jóvá az önkormányzat költségvetését, amely az államháztartás része.

Az önkormányzatoknak gazdálkodásukról évente jogszabályi előírásoknak megfelelően évközi és év végi költségvetési beszámolót kell készíteniük.

Féléves beszámolót június 30-i fordulónappal, július 31-ig, az éves beszámolót december 31-i fordulónappal február 28-ig kötelesek elkészíteni az önkormányzatok.

Az évközi zárszámadást a képviselőtestület megtárgyalja és a zárszámadásról rendeletet alkot. A zárszámadás számszaki és szöveges részből áll.

Az éves beszámolóban a fentieken kívül tartalmaznia kell szöveges magyarázatot, amelyben ismertetni kell a beszámolási időszakban ellátott alap tevékenységet befolyásoló tényezőket, csatolni kell hozzá az önkormányzati ingatlanok vagyonelemtárát és a törzsvagyományban történt változások szöveges magyarázatát is.

A zárszámadást az 1992. évi XXXVIII. az államháztartásról szóló törvényben előírtak szerint kell elkészíteni

5. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog

5.1. Az elővásárlási jog fogalma

Az elővásárlási jog a tulajdonnal való rendelkezési jogot korlátozza, a jog jogosultja részére biztosítja meghatározott rangsorban a jog gyakorlásának lehetőségét. Létrejöhet a felek közötti szerződés vagy megállapodás keretén belül, az elővásárlási jog nem elidegeníthető, forgalomképtelen jog, harmadik személlyel szemben történő érvényesítéséhez az ingatlan-nyilvántartásba a jog jogosultjának kell jegyeztetnie.

A Polgári Törvénykönyv (továbbiakban Ptk.) 373. §-a kimondja, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapulót. A 145. § (3) bekezdés alapján a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok között a külön jogszabályon alapuló előzi meg a Ptk-n alapuló elővásárlási jogot. Jogszabályon alapuló elővásárlási jog akkor is fennáll, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

5.2. Törvényen alapuló önkormányzatot megillető elővásárlási jogok

Az Ötv. 39. § (1) bekezdése elővásárlási jogot biztosít az illetékes önkormányzat számára a közigazgatási területén található más önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra.

Amennyiben a bíróság a koncessziós társaságot felszámolási eljárással megszünteti az államot, illetve az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a felszámolási vagyონra vonatkozóan az 1991. évi XVI. a koncesszióról szóló törvény 28. §-a alapján.

Műemlék ingatlanra az államot követően második helyen az ingatlant kezelő vagy ingyenesen használó önkormányzatot illeti meg elővásárlási jog a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján.

A 1998. január 1-e előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemléki jellegű városképi kategóriában védett ingatlanok tekintetében az államot követően, a feladatot ellátó helyi vagy az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a rendelkezés 2006. január 1-ét követő eljárások esetén alkalmazható. A védett terület az ingatlan-nyilvántartásban a jogi jelleghez bejegyzésre kerül.

Az állami tulajdonú forgalomképes vizek és vizilétesítmények esetén, az az önkormányzat, amelynek a közigazgatási területén vagy határán található az értékesíteni

kívánt ingatlan vagy vagyon, elővásárlási joggal rendelkezik az 1995. évi LVII. a vízgazdálkodásról szóló törvény alapján.

Helyi jelentőségű védett természeti terület esetén a Természetvédelmi Igazgatóságot követően a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog az a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben foglaltaknak megfelelően.

Települési célok megvalósítása érdekében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben megfogalmazottak szerint, elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot, aki a törvényben adott felhatalmazás alapján rendeletben határoz az érintett ingatlanok köréről és gondoskodik az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről. A bejegyzett elővásárlási jog a tulajdoni lap III. részén kerül feltüntetésre. Az önkormányzat elővásárlási joga a szerződéseken vagy más jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megelőzi, ha az érintett települési önkormányzat a megkereséstől számított 60 napon belül nem nyilatkozik, hogy a települési célok megvalósítása érdekében kíván-e élni az elővásárlás jogával az ingatlan 60 napot követően elidegeníthető lesz.

Az ingatlan végrehajtások során történő visszaélések megakadályozása a célja, annak a jogszabályi rendelkezésnek, amely a végrehajtási eljárás során, árverésen és nyilvános pályázaton történő értékesítés alakalmával az önkormányzatnak elővásárlási jogot biztosít. Az ilyen módon elkelt vételáron az önkormányzatnak elővásárlási joga keletkezik, melynek érvényesítésére vonatkozóan időn belül kell nyilatkoznia, ellenkező esetben a legmagasabb ajánlatot adó szerzi meg az ingatlant. A 2005. évi CLXXII. törvény 136/A §-át, a 31/2007. (V.30.) Alkotmánybírósági Határozat 2007. május 30-tól hatályon kívül helyezte.

6. Az önkormányzat vagyonkezelői joga

Az önkormányzat a törvény keretei között szabadon rendelkezhet vagyonával. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlásának hatásköre a képviselő testület hatáskörébe tartozik, aki e jogát átruházhatja szervére, bizottságaira, polgármesterre.

Tulajdonosi jogai körében a vagyongazdálkodási tevékenység a közellátás biztosításának feladatellátása során eldöntheti, hogy vagyonát elidegeníti, megterheli, vagy vállalkozási tevékenységhez használja.

Amennyiben a tulajdonosi jogokra vonatkozó hatáskörét átruházza, a hatáskörre vonatkozóan szabályokat, feltételeket szabhat meg.

Az önkormányzat intézményeinek használatába adott vagyon tekintetében az intézmények önálló vagyonkezelői joggal nem rendelkeznek, tulajdonos képviselőjében járnak el a használatba adott vagyon felett tulajdonosi joggal nem rendelkeznek.

A 2005. évi XCII. törvény lehetőséget biztosít arra az önkormányzatoknak, hogy önkormányzati vagyonra, közszolgáltatás ellátása érdekében vagyonkezelői jogot alapítson más szerv javára megkötött megállapodás alapján. A vagyonkezelői jog alapítását követően az ingatlan az önkormányzat tulajdonában marad, a megállapodás alapján a vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

Az önkormányzat az ingatlanok hasznosítását kötheti bizonyos célok megvalósításának feltételéhez, ezekre vonatkozóan élhet a visszavásárlás jogával, megállapíthat beépítési kötelezettséget.

Szerződésben kiköthető, hogy az ingatlan csak meghatározott célra, például ipari létesítmény céljára használható, továbbá meg kell jelölni a létesítmény felépítésére vonatkozó határidőt. A szerződésbe foglalt feltételek, biztosítékot nyújtanak, arra vonatkozóan, hogy az ingatlan felhasználása az értékesítési céloknak megfelelően kerül hasznosításra. Hasonlóan járhat el az önkormányzat építési telek esetén, a beépítési kötelezettség akkor teljesül, ha a vevő jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

A beépítési kötelezettségre vonatkozó határidőt kérelemre, az eladó meghosszabbíthatja, vagy indokolt esetben eltekinthet annak teljesítésétől.

Az önkormányzat ilyen esetekben a Ptk. 574.§ (1) bekezdése alapján az eladott ingatlanra az adásvételi szerződésben 5 évre élhet a visszavásárlás jogának fenntartásával. A

visszavásárlási ára megegyezik az eredeti vételárral. Okirat alapján a visszavásárlás jogát az ingatlan-nyilvántartásba „a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy az átruházott eszmei hányadra – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – lehet bejegyezni.

Ha az elővásárlási, visszavásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni.”¹¹

Az elidegenítési és terhelési tilalom létesítésének célja az ingatlannal kapcsolatban fennálló valamely más jog például jelzálogjog, vételi jog biztosítása, egyben korlátozza a tulajdonnal történő rendelkezés jogát.

Az elidegenítési és terhelési tilalom alapulhat szerződésen, jogszabályon vagy bírósági határozaton, szerződésen alapuló köti a feleket. Szerződés megkötésekor a tulajdonjog átruházásával egy időben kell róla megállapodni, az átruházónak a dologra vonatkozó jogát biztosítja. A Ptk. 114.§ (1)-(3) bekezdése alapján ingatlan esetében az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

Sok esetben az adásvételi szerződés megkötésekor nem történik meg a teljes vételár kifizetése, ebben az esetben az eladó, szerződésben a teljes vételár kifizetéséig fenntarthatja tulajdonjogát. Ennek a ténynek a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló kérelemben a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének bejegyzését és nem a tulajdonjog bejegyzését kell kérni.

Településrendezési célok megvalósítása miatt a lakosság részéről történhet, ingatlan (főként ingatlan rész) önkormányzat részére történő önként eladásra, átadásra vonatkozó felajánlás. A két fél között szerződésben vagy megállapodásban kikötheti elővásárlási jog biztosítása az önkormányzat javára. A már említett település fejlesztési célok megvalósulását követően, rendszerint az elővásárlási jogot biztosító ingatlantulajdonos ingatlanának értékében is jelentős értéknövekedés áll be.

¹¹ 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 14.§ (2) (3) bekezdés

7. Oroszlány ingatlanvagyonának kialakulása

7.1. Oroszlány város bemutatása

Oroszlány Komárom-Esztergom megye déli részén, a vértesi által határolt szép természeti környezetben található kisváros. A megyeszékhelytől, Tatabányától 16 km-re helyezkedik el. Oroszlány 1954-ben nyerte el a városi rangot, kb. 22 ezer lakosa van. (1. számú melléklet)

Ez a vidék oklevelek tanúsága szerint a X. századtól a Csákok szállásterülete volt.

Nevét vagy a Csákok címerállatáról vagy a korabeli leírásokból ismert Oroszlánkő várát őrző két kőből faragott oroszlánról kapta.

Az 1700-as évektől a terület az Eszterházyak birtokába került, melyet, az Oroszlánkő pusztát említő Eszterházy Antal által aláírt telepítési szerződés tanúsít. A betelepítés után a falu lassan fejlődött.

Az itt élő emberek a XVIII – XIX. században a megélhetés biztosítása miatt küzdelmes életet folytattak, a növénytermesztésen és állattenyésztésen kívül, fakitermeléssel, hamuzsír készítése, valamint mészégetéssel és fuvarozással foglalkoztak.

1894-ben az Eszterházy uradalom területére hatvan évig tartó kőszénbányászati jogot nyert a Magyar Általános Kőszénbánya Részvénytársulat.

Az 1930-as évek végén Oroszlány közelében megindult kőszén termelés következtében jelentős méretű volt a település fejlődése.

A városban élő emberek számra a megélhetést az 1950-es évektől a szénbányászat és az erre épült Hőerőmű Vállalat villamos energia termelése biztosította, melynek hatására a város fokozatosan fejlődött. Új óvodák, iskolák, közintézmények (művelődési ház, gyógyszertár, ruhatisztító), orvosi rendelők, utak parkok, mozi, strand és közművek épültek.

Az 1950-es évek végétől az 1980-as évek végéig folyamatosan fejlődött a város, jelentős számú emeletes lakótömb épült, hiszen a város vezetésének gondoskodnia kellett az egyre növekvő számú lakosság életkörülményeinek megteremtéséről.

A város fejlődésének ez a folyamata nagymértékben meghatározta azt a vagyoni kört, amely a rendszerváltozást követően az önkormányzat tulajdonába került.

1995 után a bányászati tevékenység folyamatosan csökkent, ennek következtében megkezdődött a különböző bányaüzemek, aknák bezárása. A város egyre nehezebb gazdasági helyzetbe került. A város vezetésének át kellett gondolnia, hogy miként lehetne

az itt lakók részére biztosítani a megélhetést, új munkahelyek megteremtésével, nem utolsósorban fenntartani magának a városnak a működő képességét. A megoldást más településekhez hasonlóan egy „Ipari park” létrehozása jelentette.

A város teljes közművesítettsége megvalósult, víz, elektromos energia, telefonhálózat és a város tulajdonában lévő csatornahálózat biztosítja a város lakosságának és az összes ingatlannak az ellátottságát. 2000-ben az önkormányzat nagymértékű útberuházást hajtott végre, amelynek során a helyi közutak jelentős részének burkolatát felújították. A városban található 8000 lakásból 6000-ban a fűtést távfűtés biztosítja. A város intézményhálózata jól kiépített, bölcsőde, négy óvoda, három általános iskola biztosítja az alapfokú oktatást, gimnázium és műszaki szakközépiskola és kollégium várja a továbbtanulni vágyókat. A gyermek és felnőttorvosi ellátás a város egész területén megoldott.

Oroszlány 17 tagú képviselő testület irányítja, amely mellett négy bizottság működik:

- Pénzügyi Bizottság
- Egészségügyi és Szociális Bizottság
- Művelődési, Oktatási és Sport Bizottság
- Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

A főállású polgármestert, távollétében alpolgármester helyettesíti, a képviselő testület hivatalát jegyző és aljegyző irányítja.

7.2. A vagyonátadással kapcsolatban tett intézkedések

A tanulmányozott dokumentumokból azt állapítottam meg, hogy az önkormányzat a lehetőségekhez képest felkészül a tulajdonába kerülő vagyonnal kapcsolatos teendőkre. Előzetesen különböző intézkedéseket tett, amelyekről röviden szeretnék áttekintést nyújtani.

Az önkormányzat kérésére 1991. április hónapban a Tatabányai Földhivatal különböző szempontok szerinti csoportosításokban kimutatásokat készített Oroszlány közigazgatási területén lévő ingatlanokról, amelyek a Magyar Állam és Városi Tanács kezelésében lévő, Oroszlány közigazgatási területén lévő, belterületi, külterületi és zártkerti ingatlanokról készültek. A listában feltüntették az ingatlanok adatait, helyrajzi számát, művelési ágát, fekvését, és címét.

A következő szempont szerint összeállított lista, a Magyar Állam tulajdonában és Városi Tanács kezelésében lévő ingatlanok adatairól, majd a Magyar Állam tulajdonában és egyéb kezelésben álló ingatlanokról is készült kimutatás.

Az önkormányzat következő lépésként a Városgazdálkodási Vállalat, kezelésében lévő és állami tulajdonú lakóépületek „telekkönyvi adatairól” készített jegyzéket szerezte be a Városgazdálkodási Vállalattól.

Az épület helyrajzi számát a telek nagyságát az épület címét, és az épületekben található és a Városgazdálkodási Vállalat kezelésben lévő lakások számának adatait tartalmazza a lista.

Ezt követően a Városgazdálkodási Vállalat és kezelésben és Magyar Állam tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú bérleményekről szerzett be információkat az önkormányzat.

A Tatabányai Földhivatal és a Városgazdálkodási Vállalat által készített vagyoni körök jegyzékét átvizsgálták, ellenőrizték és ezt követően az abban szereplő adatok felhasználásával, az önkormányzat elkészítette azokat a listákat, amelyek felhasználásával, az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kéréséről kívánt intézkedni.

1991 év végén Oroszlány Város jegyzője kérelmet nyújtott be a Komárom-Esztergom megyei Vagyonátadó bizottságnak. A kérelemhez csatolták az önkormányzat által készített ingatlanok kimutatását, amelyre vonatkozóan a jegyző kérte igazolás kiadását az önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséhez. A kérelem a földhivataltól kapott adatok alapján készített ingatlanok listájára vonatkozott.

Hasonlóan járt el az önkormányzat Városgazdálkodási Vállalattól kapott adatok tekintetében is.

A vagyonátadást megelőzően a VÁB Oroszlányra vonatkozóan jegyzéket készített az „Igénylők jegyzéke” megnevezéssel, amely az önkormányzat tulajdonába adandó ingatlanok felsorolását tartalmazta. Sok szöveges információt helyettesítettek kódokkal, hogy az elkészített jegyzék jobban áttekinthető legyen, a kódok értelmezéséhez külön jegyzék készült. (2,3,4,5 számú mellékletek)

A jegyzékben felsorolt ingatlanok túlnyomó többsége megegyezett azokkal az ingatlanokkal, amelyeket az önkormányzat felsorolt kérelméhez csatolt listában.

Elsőként a Magyar Állam tulajdonában és Városgazdálkodási Vállalat kezelésben lévő lakás, és nem lakás célú helyiségek, ezt követően a vegyes tulajdonú épületekben lévő bérlemények, majd a Magyar Állam tulajdonában és Városi Tanács kezelésben lévő ingatlanok szerepeltek a VÁB részéről megküldött „Igénylők jegyzékében”.

Az önkormányzatnak módjában állt ismételten áttekinteni a tulajdonába adni kívánt vagyon körét, illetve össze tudta vetni tartalmát a földhivaltól és Városgazdálkodási Vállalattól kapott adatok alapján önkormányzat által készített és tulajdonba kért ingatlanok listájával.

7.3. A vagyonátadás menete Oroszlányban

A Polgármesteri Hivatalban található dokumentumok alapján szeretném időrendi sorrendben bemutatni az Oroszlányra vonatkozó vagyonátadás folyamatának főbb lépéseit. Mivel jelentős vagyon került az önkormányzat tulajdonába csak az egyes vagyoni körökre vonatkozó legjellemzőbb momentumokat ismertetem.

A már említett vagyonátadás megelőző intézkedéseket követően, 1992. február 25-én a Komárom-Esztergom Megyei Vagyonátadó Bizottság az 1990. évi LXV. tv. 107.§ (1) bekezdése és az 1991. évi XXXIII. tv. 1.§ (1) bekezdés alapján „igazolta”, hogy Oroszlányban a Magyar Állam tulajdonában és az Oroszlányi Városgazdálkodási Vállalat kezelésében lévő ingatlanok közül a határozat mellékletében felsoroltak Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába kerültek. (6. számú melléklet)

Tekintettel arra, hogy az igazolásban foglaltak tartalma az önkormányzat kérelmében foglaltakkal megegyező volt, a VÁB mellőzte e jogorvoslati jogra történő figyelmeztetést és a részletes indokolást.

Mivel nagy tömegű vagyon önkormányzati tulajdonba adását tanúsította az igazolás az ingatlanok tételes felsorolását külön, 16 oldalas melléklet tartalmazta.

1992. májusban Oroszlány Város Önkormányzata megküldte a Tatabányai földhivatal részére a vagyonátadó bizottság igazolását, és annak mellékletét, amelynek alapján 878 db ingatlanra vonatkozóan kérte, hogy Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. (7. számú melléklet)

A következő nagy tömegű vagyon átadására 1992. májusában került sor.

A Komárom-Esztergom Megyei Vagyonátadó Bizottság az Öt. 107. §. (2) bekezdésére hivatkozva tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a Magyar Állam tulajdonában és Oroszlány Városi Tanács kezelésében lévő ingatlanok közül a határozat mellékletében feltüntetett vagyontárgyak Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába kerültek. (8. számú melléklet)

A törvény erejénél fogva 546 db tulajdonba került ingatlan felsorolását tíz oldalas lista tartalmazza, amely a határozat mellékletét képezte.

1992. júniusában a VÁB Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába adta a Magyar Állam Tulajdonában és Tatai Vízgazdálkodási Társulat kezelésében lévő, a határozat mellékeltében megnevezett vízfolyásokat és állóvizeket, *„amelyek teljes egészükben egy település közigazgatási területén helyezkednek el”*¹²

Viziközmű vagyon önkormányzati tulajdonba kerülése

Az önkormányzat kérelmet nyújtott be az Észak-Dunántúli Regionális Vízmű Vállalat vagyonának az Oroszlány város tulajdonába adandó vagyonra vonatkozóan a VÁB-nak. 1992-ben a bizottság levélben értesítette a polgármestert, hogy tárgyalni kívánják a tulajdonba adásra vonatkozó kérelmet. Tájékoztatást adtak arról, hogy a vízmű, mivel nem tanácsai vállalat, ezért vagyonának átadására a vagyontörvény 19-20. §-aiban foglalt szabályok vonatkoznak, amelyek lényege összefoglalva az, hogy nem adható önkormányzati tulajdonba a vállalat pénzeszközeinek és egyéb vagyonának az átadandó vagyonnal arányos része, továbbá az úgynevezett működtető vagyon sem. Csak a regionális rendeltetésű, közmű hálózattól műszakilag elkülönítve üzemeltethető része adható önkormányzat tulajdonába. A bizottság valószínűsítette, hogy az ivóvízhálózat átadására nem kerülhet sor, ezért kérte az önkormányzat állásfoglalását arra vonatkozóan, hogy a szennyvízelvezető közműhálózat és a telep tulajdonba adását abban az esetben is kéri-e az önkormányzat, ha az ivóvízhálózat átadására nem kerülhet sor.

A bizottság az 1991. évi XXXIII. tv. 19.§ (1) bekezdése alapján vizsgálta a viziközmű önkormányzati tulajdonba adásának lehetőségét úgy ítélte meg, hogy a közmű regionális rendeltetésű, nem üzemeltethető a regionális közműhálózattól műszakilag elkülönítve,

¹² 1991. XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról 16.§ (1) bekezdés a) pont

ezért határozatban a Magyar Állam tulajdonában, és az Észak-dunántúli Regionális Vízmű Vállalat kezelésében lévő szennyvíztisztító telep és szennyvízelvezető rendszer Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonba adására vonatkozó kérelmét elutasította.

Döntésük során áttekintették a Viziterv által készített, Komárom megye településeinek vízgazdálkodási fejlesztési koncepcióját, megítélésük szerint a szennyvíztisztító telep regionális jellegű, az oroszlányi csatornahálózat pedig a telep nélkül arról műszakilag leválasztva nem üzemeltethető. Ezért a bizottság a tulajdonba adás feltételeit nem látta megvalósíthatónak. A bizottság elutasító határozatát a belügyminiszter is helybenhagyta.

Oroszlány Város Önkormányzata az elutasító határozatban foglaltak ellen jogorvoslattal élt, a bíróság a tárgyban született addigi határozatokat hatályon kívül helyezte.

A bírósági indoklás szerint a szennyvíztisztító telep és hálózat nem tekinthető regionális jellegűnek a regionális rendszertől elkülönítetten működtethető, ezért azt az 1991. évi tv. 19. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonába kell adni.

Az 1997. szeptemberben a bírósági döntésnek megfelelően a VÁB Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába adta a város közigazgatási területén lévő szennyvíztisztító megnevezésű ingatlanokat a szennyvíztelephez tartozó közmű vagyont és a csatornahálózatot.

A tényállás összefoglalását követően a határozatban hivatkozás történik a bírósági ítéletben foglaltakra. A határozat részletesen tartalmazza a szennyvíztisztító telepre vonatkozó kötelezettségeket és megjelöli pontosan a vagyonátadás időpontját, egyidejűleg felhívja az önkormányzat figyelmét, hogy az átadás időpontjától kezdődően a hatályos jogszabályoknak megfelelően köteles gondoskodni a szakszerű és biztonságos üzemeltetésről.

Természetvédelmi területek önkormányzati tulajdonba adása

1992-ben és 1993-ban a bizottság több lépésben döntött Oroszlány közigazgatási területén természetvédelmi területen található ingatlanok tulajdonjogáról, kezelői jogáról és használati jogáról.

Az önkormányzat részéről igényelt ingatlanok közül több határozat meghozatalával az önkormányzat tulajdonába adta a főként erdő, közút megnevezésű ingatlanokat, egyben felhívta arra a figyelmet, hogy a tulajdonba adás feltétele, hogy a területen érvényben lévő jogszabályokat be kell tartani, a tulajdonba adott területek korlátozottan forgalomképesek,

elidegenítésükhöz, kezelői vagy használati joguk átadásához a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter egyetértése szükséges.

A bizottság jelezte, hogy a jogerőre emelkedését követően az önkormányzat tulajdonjogának, kezelő vagy használati jogának bejegyzése miatt maga a VÁB keresi meg a Tatabányai Földhivatalt.

Volt olyan védett természeti területen található Magyar Állam tulajdonában, és Városi Tanács kezelésben lévő ingatlan, amelynek önkormányzati tulajdonba adásával a minisztérium nem értett egyet. Az Országos Műemléki Hivatal határozatában az ingatlan majki kamalduli remeteséggel történő egységes kezelését támogatta.

A VÁB ennek megfelelően Magyar Állam tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett az ingatlant Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kezelésébe adta. Az Ötv. 27. § (3) bekezdésére hivatkozva, mely szerint arra az ingatlanra, amelyet a képviselőtestület, vagy annak szervei használnak, megilleti az önkormányzatot a használati jog, ezért megállapította, hogy Oroszlány Város Önkormányzatát az ingatlanra vonatkozóan ingyenes használati jog illeti meg.

A határozat ellen az önkormányzat a kézhezvételtől számított 30 napon belül a bizottsághoz benyújtott, de a Belügyminiszterhez címzett fellebbezéssel élhetett.

A kezelői jog változás és a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miatt a bizottság kereste meg a Tatabányai Földhivatalt.

Műemlék és műemléki környezet tulajdonjogának rendezése

A VÁB külön határozatban döntött a Majki Műemlék együttes használati jogáról. A több különböző rendeltetésű ingatlan (kastély, múzeum, vendégház, udvar és park, gazdasági épület) a Magyar Állam tulajdonában és Oroszlány Városi Tanács kezelésében volt. A felsorolt ingatlanok kezelői jogát az Ötv. jogszabályi előírásainak megfelelően a Kincstári Vagyonkezelő Szervezetnek adta át, egyidejűleg megállapította, hogy Oroszlány Város Önkormányzatát ugyanezekre az ingatlanokra az ingyenes használat joga illeti meg.

Az indoklásban a bizottság utal arra, hogy a 83/1992. (IV.14.) számú kormányrendelet szerint a Majki Műemlék együttes az állam tulajdonából ki nem adható műemlékek között szerepel, ezért annak tulajdonjogát az önkormányzat nem szerezheti meg.

Azt a műemléki épületet, amelynek kezelőjeként az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve a tanács szerepel, de nem kerülhet önkormányzati tulajdonba a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kezelésébe kell adni. Az ingatlanok használatba adásához az Országos Műemlékvédelmi Hivatal egyetértését adta.

Az 1991. évi XXXIII. tv. 26. § (1) és (27) bekezdés alapján a kezelői jog változásról és ezzel egyidejűleg, a használat jogáról is döntött a VÁB.

Távhő vagyon önkormányzati tulajdonba adása

A Magyar Állam tulajdonában és Komárom-Esztergom Megyei Távhőszolgáltató Vállalat kezelésében lévő vagyon tulajdonjogának rendezésére vonatkozóan a megyében lévő több települési önkormányzat tulajdonába adandó vagyontárgyról döntött a bizottság, 1992-ben.

A határozatban a minden település neve után sorszámozottan szerepelnek a tulajdonba adott ingatlanok, távvezetékek, hőközpontok, fűtőművek, gépek, berendezések felsorolása.

Az önkormányzatoknak a kézhezvételétől számított 15 napon belül volt lehetősége a határozat ellen fellebbezni, melyet a belügyminiszterhez címezve a bizottsághoz lehetett benyújtani.

A határozat jogerőre emelkedését követően a bizottság megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése miatt.

A Magyar Állam tulajdonában lévő és egyéb kezelésben lévő ingatlanok önkormányzat tulajdonába adása

A település belterületéhez tartozó, állami tulajdonban lévő és állami vállalat kezelésben lévő területek, tulajdonba adását kérte Oroszlány Város Önkormányzata, a kérelemhez csatolta az ingatlanok átvételéről szóló megállapodást. Sorszámmal ellátva felsorolták az ingatlanok tulajdoni lap számát, helyrajzi számát, területét, megnevezését, amely jelen esetben építési terület volt, fekvését és címét.

A VÁB az ingatlanokat Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába adta.

A határozat indoklásban kitért arra, hogy a rendelkező részben felsorol belterületi ingatlanok kezelőjeként az ingatlan-nyilvántartásban, állami vállalat van bejegyezve, azonban a területek tényleges fenntartója az önkormányzat, aki az építési telkek tulajdonba adását kérte. A tulajdonba adáshoz a kezelő hozzájárult azt nem ellenezte.

Fellebbezéssel a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül lehetett élni, melyet a belügyminiszterhez címezve a bizottsághoz kellett benyújtani.

Az ingatlant a vagyonátadó bizottság az 1991. évi XXXIII. törvény 33.§ (1) alkalmazásával adta tulajdonba, mely szerint, amennyiben, a Ötv. hatálybalépésének

napján a tanácsot kellett volna jogszerű kezelőnek tekinteni a polgármester kérelmére, dönt a bizottság az ingatlan tulajdonba adásáról, ha azt nem arra jogosult szerv kezeli vagy nincs az ingatlan-nyilvántartásba a kezelő bejegyzve.

A Magyar Állam tulajdonában és a Komárom-Esztergom Megyei Moziüzemi Vállalat kezelésben lévő vagyon tulajdonjogának rendezése

A Moziüzemi Vállalat vagyonátadása kérdésében a VÁB előzetesen megkereste a helyi önkormányzatokat.

A megye 72 települése közül 16 település a megkeresésre nem nyilatkozott, ezért őket a vagyonátadásban érdektelennek tekintette a bizottság. 52 település egyetértett azzal, hogy a vagyonnak több település ellátására szolgáló része az általuk kialakított részarányuk szerint kerüljön az érintett települési önkormányzatok tulajdonába. 1992-ben az önkormányzatok a részarányok nagyságáról megállapodást kötöttek azt rögzítették, és megküldték a VÁB-nak, aki ezek után döntött a vagyon tulajdonba adásáról.

A határozat jogerőre emelkedését követően az abban foglaltak szerint a bizottság megkereste az illetékes földhivatalt, tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

Gyógyszertár önkormányzati tulajdonba adása

A Vagyonátadó Bizottság 1994-ben levélben tájékoztatta a települési önkormányzatok polgármestereit, hogy a legfelsőbb bíróság döntése alapján a gyógyszertári központ vagyona és vele együtt a gyógyszertárak is önkormányzati tulajdonba adhatók. A vagyon tulajdonba adásával kapcsolatban kérte Oroszlány Város Önkormányzatát, hogy meghatározott időpontig tegye meg nyilatkozatát, a tulajdonába kért vagyonra vonatkozóan.

A nyilatkozattételére megjelölt időpontot követően a Magyar Állam tulajdonában és a Gyógyszertári Központ kezelésében lévő vagyonról, 1994-ben döntött a bizottság, a vagyonátadás dátumát 1994. december 31-e volt. A több települést ellátó tanácsi közüzem vagyonából a műszakilag elválasztható, és ezáltal más település szükségletét nem veszélyeztető rész kerülhetett minden érintett önkormányzat kérelmére, tulajdonába.

A VÁB megítélése szerint a gyógyszertárak elsősorban a fekvésük szerinti település lakosságát látták el. A határozatban utalás történt arra, hogy a gyógyszertár tulajdonjogára vagy esetleges közös tulajdonra a fekvés szerinti önkormányzaton kívül más

önkormányzat nem nyújtott be igényt, ezért a gyógyszerári vagyon a fekvésük szerinti önkormányzatok tulajdonába került a bizottság döntésével.

A határozat ellen 15 napon belül a Belügyminiszterhez címzett, de a bizottságnál benyújtott fellebbezésnek volt helye.

A határozat jogerőre emelkedést követően az abban foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés miatt a bizottság kereste meg az illetékes földhivatalt.

7.4. A vagyonátadás összegzése

A VÁB 1993-ban valamennyi önkormányzat polgármesterének tájékoztatást küldött arról, hogy az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba adás körében előírt feladatait teljesítette. Felhívta az érdekeltek figyelmét arra, hogy tekintsék át az 1991. évi XXXIII. Ötv-ben biztosított igényeiket jelezzék a bizottság felé, illetve arra vonatkozóan is tájékoztatást kértek, hogy van-e az önkormányzatnak olyan kérelme, amelyet már benyújtottak, de arra vonatkozóan még nem kapták meg a VÁB döntését.

Oroszlány polgármestere válaszából kiderül, hogy nem volt Oroszlány Város Önkormányzatának olyan kérelme, amelyről a VÁB ne hozott volna döntést, de jelezte annak a lehetőségét, hogy az önkormányzati vagyon részletes felmérését követően szükség lehet további VÁB döntésekre.

A vagyonátadás menetének fontosabb eseményeit Oroszlányra vonatkozóan időrendi sorrendben mutattam be. A város esetében látható, hogy az önkormányzat megtett mindent annak érdekében, hogy a jogszabály által biztosított vagyoni kör az önkormányzat tulajdonába kerüljön. A VÁB 1992 év elején hozott határozatainak mellékletét képező listákban felsorolt tulajdonba adott vagyoni körre vonatkoznak. A törvény alapján az önkormányzat tulajdonába adható vagyon 2/3-ad része az önkormányzat tulajdonába került összes ingatlanvagyonnak.

Mind az önkormányzat, mind pedig a vagyonátadó bizottság a jogszabályban előírt kötelezettségeinek eleget tett.

Az önkormányzat által az ingatlanokról előzetes beszerzett kimutatások segítségével az önkormányzat szinte maradéktalanul be tudta nyújtani kérelmét a tulajdonba adandó ingatlanokra vonatkozóan.

A levelezés és dokumentáció az önkormányzat és VÁB közötti folyamatos kapcsolattartást tükrözi.

Az önkormányzat tulajdonába került vagyon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába került ingatlanok tulajdonjogának, használati jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozóan három módon történt intézkedés.

A VÁB által kiadott igazolások esetében az önkormányzat azokat megküldte a Tatabányai Körzeti Földhivatalnak, és kérte az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzését.

Az önkormányzat ugyanezt az eljárást követte a VÁB által kiadott és jogerőre emelkedett határozatok esetében is.

Említést tettem, olyan VÁB határozatokról, amelynek jogerőre emelkedését követően a határozatban foglaltak szerint maga a bizottság hivatalból intézkedett az önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

8. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartása

8.1. Az önkormányzati ingatlanvagyon nyilvántartásának jogszabályi előírásai

A vagyonátadást követően az önkormányzatok tulajdonába jelentős mennyiségű ingatlanvagyon került. Ez a tény, valamint az, hogy az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak és gazdálkodó szervezetnek hatáskörben és önként vállalt feladatához tudnia kell, hogy milyen vagyontárgyak és ezen belül, mennyi ingatlanvagyon áll rendelkezésére szükségessé tette ezek nyilvántartásának jogi keretek között történő szabályozását

Elsőként az 1991. évi XXXIII. Ötv. 42. §-a rendelkezik arról, hogy jogszabályban meghatározott módon köteles az önkormányzat vagyonát nyilvántartani, értékelni, az előírt adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tenni

Az önkormányzatok ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjére vonatkozó konkrét előírások először a 147/1992. (XI.6.) Kormány rendeletben fogalmazta meg a jogalkotó, amely 1993. január 1-én lépett hatályba.

Az előírásoknak megfelelően az önkormányzat ingatlanvagyonáról, beleértve a közös és társasházi tulajdont is, katasztert kell felfektetni a rendelet melléklete szerinti adattartalommal, és azt folyamatosan vezetni kell.

„Az ingatlan-katasztert eredetileg a földadózás, az ingatlanforgalom, és a föld újra elosztásának támogatására hozták létre. Az ingatlan-kataszter aktuális adatokkal látja el az ingatlan átruházásokban érdekeltet, segíti ezeknek az átruházásoknak a hatékonyságát és általában a tulajdonnal kapcsolatos jogok biztonságát. Ellátja a különböző szintű kormányzati szerveket a földtulajdonra vonatkozó **teljes** nyilvántartással az adózások és szabályozások céljára. Napjainkban - ezen túlmenően - az általa nyújtott adatokat nagymértékben használják fel mind a magán, mind az állami szektorban.”¹³

¹³ <http://www.otk.hu/cd19xx/1996/forgacszoltan.htm>

A megfogalmazásból is kitűnik, hogy a kataszter vezetése alapja lehet és elengedhetetlen feltétele az önkormányzat ingatlan vagyonával történő felelős gazdálkodásnak.

Az önkormányzati jogok gyakorlásához a kötelező közfeladatok ellátásához és vagyongazdálkodáshoz, működéséhez, döntéseinek meghozottságához - tehát az önkormányzat működéséhez tudnia kell hogy:

- törvényi előírás alapján, melyek azok a vagyontárgyai, amelyek esetében rendelkezési jogai részben vagy egészben korlátozottak, mint például a forgalomképtelen törzsvagyonra vonatkozó hasznosítási korlátok,
- vagyontárgyait terhelik-e a vagyonszerzés során vagy helyi döntés alapján kötelezettségek, például elidegenítési és terhelési tilalom,
- az egyes vagyontárgyak esetében közös tulajdonról van-e szó, vagy egyedül rendelkezik a tulajdonos jogosultságaival, tehát milyen mértékben viseli a tulajdonra vonatkozó terheket, és milyen mértékben illetik meg a rá vonatkozó jogok,
- tudnia kell, hogy az egyes vagyoni elemek milyen értéket képviselnek, és ennek figyelembevételével értékesítésük hasznot jelent-e,
- nem veszélyezteti-e a kötelező feladatellátást az értékesíthető, vállalkozásba vihető, bérbe adható vagy más módon hasznosítható-e a rendelkezésére álló vagyon.

8.2. Az kataszteri nyilvántartással szemben támasztott követelmények

Az önkormányzatoknak a kormányrendeletben és annak mellékletében foglaltaknak megfelelően kellett nyilvántartásukat létrehozni ingatlanvagyonukról - beleértve a közös társasházi tulajdont is - 1993. december 31-ig, és az ettől az időponttól bekövetkezett változások folyamatos vezetése előírásként fogalmazódott meg.

Az ingatlanokról kataszteri naplót kell vezetni, melyben az egyes sorszámától kezdődően kell beírni az ingatlan helyrajzi számát címét és ingatlan jelleg azonosítóját. A kataszteri napló biztosítja a kataszter ellenőrizhetőségét. Minden önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlanra vonatkozóan fel kell fektetni a már említett adatokat, így ellenőrizhető, hogy minden ingatlan szerepel-e a nyilvántartásban.

A kormányrendelet a jegyző hatáskörébe utalja a kataszter felfektetésének és kataszteri napló folyamatos vezetésének hatáskörét. A nyilvántartás vezetésére az abban

bekövetkezett változások átvezetésére 90 napon belül kell, hogy sor kerüljön. Amennyiben tulajdonjog változás esetén nem történik meg azonnal a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban az átvezetés, addig az ingatlant a kataszterben a földhivatallal rendezendő tételként kell nyilvántartani.

Az ingatlanvagyon adatairól évente egy alkalommal az önkormányzatoknak kötelező, az Országos Adatgyűjtési Program alapján különböző szempontok szerint összeállított statisztikai adatszolgáltatási kötelezettségük van, amelynek elkészítéséhez 40 db ingatlanon felül már célszerű számítógépes nyilvántartást vezetni.

A kataszteri nyilvántartás rendszere alkalmas mind a kézzel vezetett, mind pedig a számítógépes nyilvántartásra.

Elsőként a 147/1992. (XI.6.) számú Kormány rendelet határozta meg, hogy az önkormányzatoknak a rendelet melléklete szerinti ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartást létrehozására és folyamatos vezetésére vonatkozó előírásokat, az ezt módosító 48/2001. (III.27.) számú Kormány rendelet, előírásai szerint az önkormányzatok kötelesek voltak a meglévő nyilvántartásukat 2003.01.01-ig felülvizsgálni és a rendelet szerint módosítani.

A betétlapok adattartalma és a kódjegyzék jelentősen eltér az előzőektől, azonban a legfontosabb változást az jelentette, hogy kötelezővé vált az ingatlanok, beleértve az épület ingatlanrészek és egyéb építmények bruttó és becsült értéken történő nyilvántartása. A kataszterben nyilvántartott bruttó értéknek külön-külön és minden időpontban egyezőséget kell mutatnia a számvitelben nyilvántartott bruttó értékkel.

A nyilvántartás adattartalmával szemben támasztott követelmények

1. A nyilvántartásnak tartalmaznia kell az önkormányzat tulajdonában lévő vagyont.
2. A kataszteri nyilvántartásnak tartalmaznia kell a földre, épületre, egyéb építményekre vonatkozó adatokat.
3. A közművek esetében a közüzemi vállaltok közműnyilvántartásával legyen összhangban a kataszter.
4. A nyilvántartott adatoknak meg kell egyezniük a földhivatali nyilvántartás azonos tartalmú adataival.
5. A nyilvántartásban szerepelniük kell azoknak az ingatlanokra vonatkozó tényeknek, amelyek jogszabályok előírásai alapján korlátozzák, befolyásolják a vagyongazdálkodást.
6. A számviteli nyilvántartással egyezően tartalmazza az ingatlan bruttó értékét.

7. A nyilvántartás tartalmazza az ingatlanok becsült értékét.
8. Az önkormányzat tartsa nyilván a törzs és egyéb vagyona tartozó ingatlanokat és tüntesse fel a nyilvántartásban azok forgalomképességét.
9. A nyilvántartás kövesse az ingatlanvagyoni állapotában és értékében bekövetkezett változásokat.
10. A kataszter adattartalmával, időszzerűségével a központi, és helyi döntések megalapozottságát segítse.
11. Legyen alkalmas arra, hogy az ingatlanokat különböző szempontok szerint rendszerezze, és a megadott ismérvek alapján adatgyűjtést lehessen végezni.

8.3. Az ingatlanvagyoni kataszteri nyilvántartás felépítése

A kataszter szerkezeti felépítése biztosítja a nyilvántartás áttekinthetőségét. Az eltérő rendeltetésű ingatlanok adatainak egységes rendszerben történő kezelése miatt az ingatlan-nyilvántartás alkalmas adatgyűjtések megvalósítására és statisztikai jelentés elkészítésére.

A kataszter minden helyrajzi számmal rendelkező ingatlan lényeges adatát tartalmazza. Az önkormányzati ingatlanvagyoni kataszteri nyilvántartás 1 borítólapból, 2 adatlapból és 17 betétlapból áll. A borítólap fogja össze az adatlapokat és a betétlapokat, amelyek közül az ingatlan és módosító adatlapot kötelező kitölteni, betétlapokból csak az adott ingatlanra jellemző adatok nyilvántartására szolgáló betétlapokat kell a borítóban őrizni.

Borító

Első része az ingatlan legfontosabb adatit, helyrajzi számát, továbbá az ingatlan jellegére, forgalomképességére és jogi rendezettségére vonatkozó információkat tartalmaz.

Második részében a tulajdonos önkormányzat adatai szerepelnek.

A harmadik részben a borítóban őrzött betétlapok jellegét és darab számát, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó a borítóban őrzött egyéb iratokat, mint - tulajdoni lap, térkép, földhivatali határozat stb. – lehet számon tartani.

„I” Ingatlan adatlap

Az ingatlanra vonatkozó összes adatot a tulajdoni lapon szereplő adattartalomnak megfelelően tartalmazza.

A lap sorrendben az ingatlan adatait, majd a tulajdoni adatokat, az ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket, résztulajdoni adatokat, kezelői szolgáltatói adatokat és végül az ingatlan érték adatit tartalmazza.

Földterületre vonatkozó betétlapok

- „F” Földterület
- „Z” Zöldterület
- „U” Közlekedési terület
- „V” Vizek vízi célú létesítmények
- „T” Temetők

A betétlapok közül mindig a földterület rendeltetésének megfelelőt kell kitölteni, amelyek a földterület jellegének megfelelő sajátos alapadatok, közművesítettségre vonatkozó adatok és az érték adatok nyilvántartását teszik lehetővé.

Épületekre vonatkozó adatlapok betétlapjai

- „E” Lakóépület
- „N” Intézmény, nem lakás célú épület
- „R” Üzemi épület
- „D” Melléképülete-, építmények

Az önálló helyrajzi számmal rendelkező valamint nem rendelkező építmények nyilvántartására szolgáló betétlapok közül, mindig az építmény rendeltetésének megfelelőt kell kitölteni.

Az önkormányzatnak feladatai ellátásához, tudnia kell, hogy a tulajdonában álló különböző rendeltetésű épületek, milyen minőségű és mennyiségű igények kielégítésre nyújtanak lehetőséget, ezeknek az adatoknak a nyilvántartására van lehetőség az N intézmények adatait tartalmazó betétlapon, így nyilvántartható a bölcsődei, óvodai férőhelyek vagy iskolai tantermek száma.

Hasonló módon az E lakóépület betétlap tartalmából megállapítható, hogy egy társas vagy szövetkezeti házban lévő lakás és nem lakás célú helyiségekből, mennyi képezi az önkormányzat tulajdonát.

Mindegyik betétlapon szerepelnek az épületekre, építmények jellegére vonatkozó műszaki adatok.

Egyéb nem épületnek minősülő építmények betétlapjai

- „K” Közmű, víz-csatorna
- „H” Közmű, távfűtés
- „S” Strand, fürdő
- „O” Sportlétesítmények
- „Y” Közlekedési műtárgyak
- „P” Egyéb építmény

Minden közmű esetében a jellegének megfelelő betétlapot kell kitölteni. A közművek nem képezik részét a földhivatali ingatlan-nyilvántartásnak, a kataszterben történő számbavételét az **ingatlanvagyon** teljes körű nyilvántartása indokolja. Amennyiben az önkormányzatnak közmű vezeték van a tulajdonában azt helyrajzi szám nélkül kell a kataszterben szerepeltetni.

A betétlapok a közművek eltérő rendeltetésének megfelelő különböző műszaki adatok nyilvántartására szolgál.

Önállóan hasznosítható ingatlanok betétlapjai

- „L” Lakás
- „B” Nem lakás célú helyiségek

Az épületekhez külön kapcsolódó betétlapon lakás és nem lakás célú helyiségek nyilvántartása történik a betétlapokon. Ezek az ingatlanok az önkormányzat vagyongazdálkodásának fontos részét képezik.

A lakás vagy helyiség főbb jellemzői, műszaki adatai és lakáson belül a helyiségek adatai szerepelnek a nyilvántartásban.

„M” Módosító adatlap

Az önkormányzati vagyonszervezeti nyilvántartásban egy ingatlan adatainak rögzítési időpontját követően történt bármilyen változás vezetésére szolgál az adatlap. Információt nyújt időrendben a bejegyzésekről és az ingatlan adataiban történt változásokról és azok okairól. A kézi vezetésű nyilvántartásnak része, a számítógépes nyilvántartás esetében az adatváltozás vezetésének alapbizonylata.

8.4. Az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartás Oroszlányban

1992-től az önkormányzat tulajdonába került ingatlanokról a kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően felfektették az ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartást, melyet folyamatosan vezet az önkormányzat.

Tekintettel arra, hogy Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába jelentős számú ingatlan került a vagyonátadást követően a 147/1992. (XI.6.) Kormányrendeletben előírt kataszteri nyilvántartás létrehozása és 1993. december 31-i időpontig történő elkészítése jelentős feladatot jelentett. Az egyes ingatlanokra vonatkozó nem csupán földhivatali nyilvántartásban szereplő adatok, mint például épületek esetében az építés évére, műszaki adataira, lakások nem lakás célú helyiségek belső elosztására és közmű ellátottságára vonatkozó ismérveire vonatkozó nyilvántartás létrehozása időigényes munkafolyamat volt.

A körülmények egyértelművé tették, a jogszabályban előírt nyilvántartás vezetése és ebből jelentés elkészítésére a kézzel vezetett nyilvántartás nem alkalmas, a feladatok elvégzése, csak számítógépes program segítségével volt lehetséges, az önkormányzat a kataszteri nyilvántartást csak ezen a módon tudta létrehozni és folyamatosan vezetni.

Ennek megkönnyítése érdekében először az önkormányzat ingatlan vagyonáról a kormányrendelet 1. számú mellékletében szereplő nyomtatványok, borító, adat és betétlapok felhasználásával, kézzel vezetendő nyilvántartást hozott létre, a rendelkezésére álló tulajdoni lapok, földhivatali határozatok, társasház alapító okiratok, Ingatlankezelő Vállalat lakás nyilvántartási és a közüzemeket üzemeltetők nyilvántartási adatait felhasználva.

Az így létrehozott kataszter lett az alapja az első számítógépes nyilvántartási rendszernek, amely azonban csak az adatok vezetésére és az éves statisztikai jelentés elkészítésére volt alkalmas. Az önkormányzati munka elvégzéséhez esetlegesen szükséges, nem a nyilvántartást végző dolgozó számára betekintési lehetőséget ez a számítógépes rendszer nem tett lehetővé, ezért ennek a problémának a kiküszöbölése miatt, párhuzamosan történt a kézi és számítógépes nyilvántartás vezetése.

A kataszteri napló vezetésére sem volt alkalmas, továbbá a kormányrendelet mellékletében lévő borító, adat és betétlapokat sem lehetett a megfelelő formátumban kinyomtatni a számítógépes nyilvántartásból. A kataszteri napló vezetése a térinformatikai rendszer bevezetéséig kézzel történt. (9. számú melléklet)

A 48/2001. (III.27.) Kormányrendelet előírta az önkormányzatok számára, hogy 2003. január 1-ig vizsgálják felül a meglévő nyilvántartásaikat és a rendelet mellékletében foglaltaknak megfelelően, módosítsák azok tartalmát.

Ennek a jogszabályi előírásnak Oroszlány Város Önkormányzata eleget tett.

A módosított tartalmú kataszteri nyilvántartás következtében a 227/2002. (XI.7.) Kormányrendelet alapján előírt statisztikai jelentés adattartalma is jelentősen megváltozott. Az előzőekben 27 táblázatból álló jelentéssel szemben 45 táblázatból álló jelentés elkészítését teszi kötelezővé a jogszabály.

Az említett változások következtében az önkormányzat rendelkezésére álló számítógépes rendszer alkalmatlanná vált az előírt nyilvántartás további vezetésére és jelentési kötelezettség teljesítésére.

A feladatok elvégzése és a 2002-ben elkészült város vektoros digitális alaptérképnek használata miatt a képviselő testület új informatikai rendszer bevezetése mellett döntött. (10. számú melléklet)

Jelenleg a GISPÁN Integrált Önkormányzati Térinformatikai rendszer keretén belül történik a kataszteri nyilvántartás vezetése, amely lehetővé teszi, hogy az ingatlanok nyilvántartása a rendelet előírásainak megfelelően történjen. A borító, adat és betétlapok a rendelet mellékletében szereplő formátumban kinyomtathatók, a statisztikai jelentés is az előírt tartalommal és formátumban lehet elkészíteni és kinyomtatni. A különböző szempontok szerint létrehozható lekérdezési és jelentés készítési lehetőségek segítik az önkormányzat ingatlanvagyonnal történő gazdálkodását.

A GISPÁN számítógépes rendszerben az ingatlanvagyon kataszteri modulban az önkormányzat vagyonáról kimutatás, vagyonleltár készíthető, melyet törvényi előírás alapján kell a zárszámadáshoz csatolni.

Tapasztalatom szerint az integrált térinformatikai rendszerben működő kataszteri nyilvántartási modul segítségével az előírásoknak megfelelően vezethető a nyilvántartás és készíthetők el a leltárak és a statisztikai jelentés, de a szolgáltatások teljesítésének előfeltétele az, hogy hibátlan adatnyilvántartást kell vezetni, bármely hiba, a feladatok a pontos elvégzését nehezíti.

9. Oroszlány város vagyongazdálkodását szabályozó rendeletek

9.1. Rendeletek áttekintése

Az 1990. évi LXV. a helyi önkormányzatokról szóló törvény 16. § (1) bekezdése biztosítja a települési képviselőtestületek számára a rendeletalkotás jogát, a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezése és annak végrehajtása érdekében. Oroszlány Város Önkormányzatának képviselő testülete e felhatalmazás alapján a vagyongazdálkodás szabályozó:

- 3/2003. (III.5.) az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról. (11. számú melléklet)
- 4/2003. (III.5.) az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről. (12. számú melléklet)
- 22/2007. (XI.14) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló rendeleteket alkotta meg. (13. számú melléklet)

1993. évi LXXVIII. A lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó jogszabályokról szóló örvényben kapott felhatalmazás alapján történt az ingatlanokra vonatkozó rendelet megalkotása.

Mindhárom rendelet I. fejezete az általános rendelkezéseket tartalmazza, amelyben szerepel a rendelet megalkotásában alkalmazott jogszabályi háttér, az hogy mire és kikre terjed ki a rendelt hatálya. A három rendelet közül a vagyongazdálkodást szabályozó vagyonrendeletet szeretném részletesen bemutatni.

9.2. Oroszlány vagyonrendelete

A rendelet az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelkezéseket szabályozza.

Tartalmazza:

- az önkormányzat vagyonának minősítését,
- az önkormányzat vagyonának hasznosítására vonatkozó előírásokat,
- a használatba adás szabályait, az önkormányzati vagyon üzemeltetési szerződés útján történő hasznosításának előírásait,
- az önkormányzat vagyonának értékesítésére vonatkozó eljárási szabályokat,

- az önkormányzati vagyon ellenérték nélkül történő átadására vonatkozó előírásokat,
- bérlet, haszonbérlet útján történő hasznosítás feltételeit,
- a jognyilatkozatok tételére jogosultak körét.

A rendelet 1. és 2. számú melléklete táblázatos formában tartalmazza a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körbe tartozó ingatlanok listáját.

Az ingatlanok adataiban vagy a táblázatok tartalmában történt változások átvezetése a képviselőtestület jóváhagyásával történik.

Az 1. számú melléklet a **forgalomképtelen** törzsvagyonba tartozó ingatlanok részletes felsorolását tartalmazza feltüntetve az ingatlanok helyrajzi számát, megnevezését, címét, és pontos területét. Az önkormányzati feladat- és hatáskör ellátásához szükséges és nélkülözhetetlen törzsvagyon az alábbiak szerint került nyilvántartásba:

1. a gépjármű és gyalogos forgalom biztosítását szolgáló
 - helyi közutak
 - helyi gyalogutak
 - gyalogjárdák
 - parkolók
2. a felszíni természetes vizek
 - a város közigazgatási területén található vízfolyások, patakok
 - városi mesterséges tavak
3. közcélú vízellátási létesítmények
 - a városi csapadékvíz elvezető árkok
 - azon ingatlanok melyeken a városi vízellátást biztosító vízáttemelő MOBA létesítmények találhatóak
3. parkok
 - emlék és közparkok
 - egy lakóterületet közrefogó közterület (zöldterület és játszótér, járda)
4. az ipari park területén kialakított önkormányzati tulajdonban lévő azon ingatlanok, melyek e terület közműellátottságának kiépítését biztosították
 - közműsávok

A 2. számú melléklet a **korlátozottan forgalomképes** törzsvagyoni körbe tartozó ingatlanok felsorolását tartalmazza, a forgalomképtelen ingatlanokról készült táblázathoz hasonlóan szerepelnek benne az ingatlanok adatai.

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok felsorolása:

1. vízellátás közművei: szennyvíztisztító telep, csatorna hálózat, árkok
2. intézmények: oktatási intézmények, egészségügyi intézmények, művelődési intézmények, sportlétesítmények

A törzsvagyonnak vállalkozói vagyonná történő átminősítése, valamint a vállalkozói vagyon törzsvagyonná nyilvánítása, értékhatártól függetlenül a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

Az önkormányzati vagyonhasznosítás módjai:

- a. használatba adás,
- b. üzemeltetői szerződés alapján történő hasznosítás,
- c. értékesítés,
- d. a vagyon ellenérték nélkül történő átadása,
- e. bérbeadás, haszonbérbeadás
- f. gazdasági társaság alapítása, ilyen társaságban való részvétel,
- g. egyéb módon való hasznosítás (csere, tulajdonjog, bérlet, haszonbérlet meghatározott kötelezettség vállalása ellenében való átengedése, stb.)

1. Értékesítés:

Az önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának joga összeghatártól függően került megállapításra, melynek keretén belül a hasznosításról:

- a képviselő testület dönt 15 millió Ft forgalmi értéket elérő és azon felüli értékű ingatlan esetében
- pénzügyi bizottság egyetértésével a polgármester dönt 10 millió Ft forgalmi értéket meghaladó, de 15 millió Ft-ot el nem érő ingatlan esetében
- a polgármester dönt a 10 millió Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében.

Az önkormányzati vagyon értékesítése jellemzően nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenytárgyalás útján kerülhet sor. A rendelet 6. §.a tartalmazza ennek részletes szabályait.

2. Üzemeltetési szerződés:

A közüzemi szolgáltatás biztosításához szükséges vagyontárgyakat üzemeltetési szerződés útján kell hasznosítani, a szerződést legfeljebb 10 évre lehet megkötöni. Az üzemeltető a vagyonérték szintjét köteles megtartatni. Az üzemeltetésbe adásra, a rendeletben foglalt szabályok szerinti pályáztatási eljárás lefolytatásával kerülhet sor.

3. Használatba adás:

Ellenérték nélküli használatba adás, önkormányzati feladatok ellátásához szükséges vagyontárgyakra vonatkozóan, az önkormányzat által fenntartott intézmény vagy önkormányzati társulás, gazdasági társaság, önkormányzati alapfeladatot ellátó magánszemély valamint alapítvány részére történhet.

4. Ellenérték nélkül történő átadás:

A képviselő testület egyedi határozatával lehet önkormányzati vagyon tulajdonjogát átadni, illetve önkormányzatot megillető követelésről lemondani.

5. Bérlet haszonbérlet útján történő hasznosítás:

Az ingatlan kedvezményes áron történő bérbeadásról vagy haszonbérbe adásról, a képviselő testület dönt. Egyéb esetekben a bérbeadás piaci értéken, maximum 5 év határozott időtartamra szóló szerződéssel történik.

6. Jognyilatkozat:

Polgármester jogosult az önkormányzatai vagyont érintő jognyilatkozatok megtételére.

9.3. Önkormányzati tulajdonú lakások bérletét és eladását szabályozó rendelet

A rendelet szabályozza, hogy **szociális helyzet alapján** csak a teljes egészében önkormányzati tulajdonú épületekben található lakások adhatók bérbe.

Meghatározza, bérleti jogviszony feltételeit, azt hogy kivel és milyen feltételek teljesülése esetén, milyen formában köthető bérleti jogviszony és kikötést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződést csak az önkormányzat megbízottja kötheti meg.

A rendelet a **piaci elven hasznosítható bérlakások bérbeadására** vonatkozó bérleti szerződés megkötésére vonatkozó előírásokat is az előbbiekhöz hasonlóan részletesen tartalmazza.

Minkét esetben meghatározott 3 éves időtartamra köthető bérleti szerződés, mely a felek megállapodása esetén maximum 3 évre meghosszabbítható.

Az önkormányzati feladatellátás gyakran szükségessé teszi, hogy az önkormányzat tanárok, rendőrök, egészségügyi dolgozók részére **szolgálati lakásokat** vagy átmeneti lakásokat biztosítson, ezekre az esetekre vonatkozó előírások külön fejezetben találhatók. Ilyen esetben a bérlő elhelyezést az önkormányzat a megüresedett lakások közül történő

kijelöléssel oldja meg, amennyiben nem áll rendelkezésére átmeneti lakás, akkor az önkormányzat által bérelt lakásban kell megoldani a bérlők elhelyezését

A rendelet meghatározza bérleti jogviszony esetén a felek jogait és kötelezettségeit, valamint a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó rendelkezéseket.

Az önkormányzati bérlakások használatáért fizetendő bérleti díj megállapítására vonatkozó előírásokat külön fejezet foglalja össze, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások megfizetésének rendjére vonatkozóan hasonlóan előírásokat tartalmaz a rendelet.

Az elővásárlási joggal nem érintett és érintett lakások elidegenítése, a lakások harmadik személy részére történő értékesítésére, a megüresedett bérlakás értékesítésére vonatkozó előírásokat is részletesen meghatározták. A rendelet az önkormányzat által megállapított lakbértámogatások rendjét is szabályozza.

A bérlakásokra vonatkozóan a képviselő testület tulajdonosi jogainak gyakorlásával és a kötelezettségeinek teljesítésével a polgármestert hatalmazza fel, aki megbízott személy vagy szervezet útján is gyakorolhatja e jogait.

9.4. Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletét és eladását szabályozó rendelet

A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó tulajdonosi jogainak gyakorlásával és a kötelezettségeinek teljesítésével a polgármestert hatalmazza fel, aki megbízott személy vagy szervezet útján is gyakorolhatja e jogait.

A képviselő testület döntése alapján kerülhet sor önálló ingatlanként bejegyzett önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célját szolgáló helyiség elidegenítésére. Az ingatlanok eladása forgalmi értéken, a vételár egy összegben történő kiegyenlítése mellett történhet, ettől eltérő esetben licit útján értékesíthető a helyiség.

Bérleti szerződés, szerződés időtartama meghatározott időtartamú, legfeljebb 5 évre szóló lehet.

Megüresedett helyiségek bérleti jogára a bérbeadó, az önkormányzat pályázatot köteles kiírni, melyet a helyben szokásos módon kell meghirdetni.

A licit összegének megállapítása a bérbeadót illeti meg, a hasznosítás módjának meghatározására a polgármester jogosult.

A helyiség kedvezményes áron történő bérbeadásáról a képviselő testület hoz döntést.

Jogsabály által tiltott vállalkozás céljára helyiséget nem lehet bérbe adni, továbbá a helyiség albérletbe adásához, a bérbeadó nem járulhat hozzá.

A bérlő által rendeltetésszerű használatra alkalmassá tett költségek beszámításának és a bérleti díj megállapításának módjára is kitér a rendelet.

A bérleményben folytatott tevékenység megváltoztatása csak a bérbeadó előzetes engedélyével lehetséges. A bérlemény szerkezeti átalakítása a szükséges hatósági engedélyek birtokában bérbeadó, előzetes engedélyével történhet.

A bérlő a rendeletben foglalt szabályokkal ellentétben használja a helyiséget, lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül.

Összegzés, tapasztalatok, vélemények

Dolgozatom készítése során áttekintettem és bemutattam az önkormányzati rendszert, az önkormányzati tulajdon kialakulásának folyamatát, a vagyon összetételét, és a vagyonnal történő gazdálkodást.

Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába kerülő ingatlanvagyon átadására vonatkozó folyamat és az ezzel kapcsolatban tett intézkedések áttekintésével bemutattam az önkormányzati vagyon kialakulását..

A dokumentumokból kiderült számomra, hogy olyan esetekben merült fel probléma, a vagyonátadás során, ahol az önkormányzat olyan ingatlanra kérte tulajdonjogának bejegyzését, amely esetében telekalakítási eljárás volt folyamatban, tehát ha olyan ingatlanra nyújtotta be az önkormányzat tulajdoni igényét, amelynek átvezetése a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban nem történt meg, az a tulajdonba adást nehezítette.

A vagyonátadással kapcsolatban felmerült teendők új feladatot jelentettek az önkormányzat számára, ehhez olyan munkatársakra volt szükség, akik ehhez megfelelő szakértelemmel és tájékozottsággal rendelkeztek, erről is gondoskodnia kellett az önkormányzatoknak.

A kormányrendeletben előírt kataszteri nyilvántartás felfektetése volt a következő olyan munkafolyamat, amelynek a végrehajtását a rendelkezésre álló idő rövidsége nem tette könnyű feladattá. Ez a probléma mind az első, mind pedig a 2003. január 1-ig történő nyilvántartás létrehozása során felmerült, az utóbbi esetben ezt tovább nehezítette az a tény is, hogy kötelezővé vált az ingatlanok értékelése, valószínű, hogy az önkormányzatok az értékelések elkészítéséhez szükséges megfelelő anyagi fedezettel sem rendelkeztek. Már az első kataszter felfektetését követően is egyértelművé vált, hogy a nyilvántartás vezetése egy bizonyos számú ingatlan felett csak számítógépes rendszerben történhet. A 48/2001.(III.27.) Kormány rendelet hatályba lépését követően ez a probléma ismételt felmerült, Oroszlány esetében olyan formában, hogy az új nyilvántartás vezetésére a meglévő számítógépes nyilvántartási rendszer alkalmatlanná vált valamint a megváltozott kötelező adatszolgáltatási kötelezettséget sem lehetett a régi rendszerben teljesíteni, tehát gondoskodni kellett egy a jogszabályokban előírt nyilvántartási rendszer kezelésére alkalmas informatikai háttérrel.

Véleményem szerint, a kataszteri nyilvántartással szemben támasztott hármas követelményből az az elvárás, hogy a kataszterben szereplő valós állapot és a földhivatali

lapjai között legyen összhang illetve, hogy a közműadatok egyezzenek meg a közműnyilvántartás önkormányzati tulajdonra vonatkozó részleteivel, nehezen teljesíthető.

Ahhoz, hogy a két nyilvántartás összhangját, egyezőségét biztosítani lehessen, szükséges, hogy az önkormányzat a kataszter rendszeres és folyamatos vezetésén kívül rendszeresen ellenőrizze, nyilvántartása pontosságát, amely abban az esetben, ha nincs informatikai összeköttetés a két nyilvántartás között nehezen megvalósítható. A TAKARNET bevezetése jelentős mértékben megkönnyítette ennek az elvárásnak a teljesítését, azonban ismételten arra kell utalnom, hogy ennek az igénybe vétele nem ingyenes, jelentős költséggel jár, még abban az esetben is, ha évente csak egy alkalommal szeretné az önkormányzat ilyen módon ellenőrizni nyilvántartása pontosságát.

A kataszter vezetésében véleményem szerint a legtöbb problémát a közműadatok nyilvántartása okozza, egyrészt azért, mert a közműnyilvántartások a legtöbb esetben elavultak, nem felelnek meg a valós állapotnak, illetve a közművekre vonatkozó adatok beszerzése nehézkes. Új korszerű és a valós állapotot tükröző közműnyilvántartás létrehozásához, szükséges lenne a közművek felmérése, amely munkák elvégzésére az önkormányzatok többsége nem rendelkezik megfelelő pénzügyi háttérrel.

Hasonló problémát okoz annak a követelménynek a teljesítése is, hogy a kataszterben nyilvántartott ingatlanok, épületek, ingatlanrészek bruttó értékének külön-külön és minden időpontban meg kell egyeznie a számvitelben nyilvántartott bruttó értékkel. Ennek a feltételnek a maradéktalan teljesítése abban az esetben lehetséges, ha a két nyilvántartás azonos informatikai rendszerben történik, ellenkező esetben az egyik munkaterületen vezetett változásokról közvetlen információ nem jut el a másik munkaterületre. A változások mindkét nyilvántartásban történő átvezetését csak papír alapú bizonylatok segítségével lehet végrehajtani, amely sok hibalehetőséget jelent és kizárja a változások egyidejű átvezetését.

Oroszlányban is gondot okoz, a két nyilvántartás időbeni egyezőségének megteremtése, mert a pénzügyi nyilvántartás már régebben bevezetett számítógépes nyilvántartásban történik, amely különbözik a GISPÁN térinformatikai rendszerben működő ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartástól, és azzal jelenleg még nincs összeköttetésben.

A kataszteri nyilvántartás adatait sok esetben előterjesztések, építéshatósági feladatok és telekalakítások során is használják munkatársain. Mivel sajnos az önkormányzatnak nem volt lehetősége a térinformatikai rendszert az egész hivatalban bevezetni, az adatokhoz csak

néhány felhasználó férhet hozzá, ez a mindennapi munkában nehézséget okoz. Több esetben nem csak az aktuálisan nyilvántartott kataszteri adatokra, hanem ingatlanokra vonatkozó régebbi földhivatali határozatokra, megosztási vázrajzokra vagy egyéb ingatlannal összefüggő dokumentációra is szükség van. A felmerült problémákat csak úgy tudjuk kiküszöbölni, hogy a gépi nyilvántartással párhuzamosan megőriztük a kézzel vezetett nyilvántartást, amelyet helyrajzi szám és tartalmában csak a terület változás kapcsán aktualizálunk, és a borítókban elhelyezzük az ingatlanra vonatkozó dokumentációt.

A vagyonátadást követően Oroszlány Város Önkormányzatának tulajdonába jelentős nagyságú forgalomképes vagyoni körbe tartozó ingatlan került, ezek főként, lakások, nem lakás célú helyiségek, olyan termőföld területek, amelyek alkalmasak voltak a lakosság részéről felmerült üdülő kertek, építési telkek, kialakítására. Az önkormányzat ingatlanvagyonáról készített statisztikai jelentések azt mutatják, hogy a város ingatlan vagyona folyamatosan csökken. Az építési területek értékesítésre kerültek, a kialakított üdülő kertek esetében egy idő után a lakosság részéről jelentkezett az igény azok megvásárlására. A bérlakások fenntartása, karbantartása több kiadással jár, mint a bérleti díjából befolyó összeg.

Az önkormányzat tulajdonába került minden ingatlan, amelyre a törvények lehetőséget biztosítottak. Ennek ellenőrzését az önkormányzat folyamatosan végezte.

A bekövetkezett változások bizonylatok, tulajdoni lapok, földhivatali határozatok, haszonbérleti szerződések, adásvételi szerződések alapján átvezetésre kerülnek, az értékben bekövetkezett változások nyilvántartása bizonylatok alapján történik. Az informatikai háttér különbözősége miatt a kataszteri és pénzügyi nyilvántartás egyeztetése meghatározott időközönként, rendszeresen megtörténik. Az önkormányzat a vagyongazdálkodással kapcsolatos tevékenységét az erre vonatkozó rendeletekben szabályozta.

A kataszteri nyilvántartásra vonatkozó gyakorlati észrevételeimmel szerettem volna rámutatni jogszabályi előírások és a mindennapi munka közötti összhang megteremtésnek nehézségeire.

Felhasznált irodalom:

- Általános közigazgatási ismeretek Magyar Közigazgatási Intézet Budapest 2002.
- Fenyő György - Hídvéginé Erdélyi Erika – Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, Székesfehérvár, 2007.
- Juhász Erzsébet: Ingatlan-nyilvántartási rendszerek Európában és ezek hazai vonatkozása, Geodézia és Kartográfia ,1998//6.
- Kakuk Lajosné: Önkormányzati ingatlanvagyon kataszter kézikönyv, Város fM Kft. Budapest 1992 évi átdolgozott kiadása
- Kilényi Géza: A közigazgatási eljárási törvény kommentárja, KJK-Készőv, Budapest 2005.
- Közhitei nyilvántartás ingatlanokról szerk.: Fenyő György, Mezőgazda Kiadó, Budapest, 2001
- Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog, Dologi jog, Eötvös József Kiadó, Budapest, 2006.
- Dr. Lóránt Zoltán: Az államháztartási és pénzügyi-jogi ismeretek jegyzet, Székesfehérvár, 2008.
- Somodi Bernadett-Szabó Máté Dániel: Alkotmányjogi ismeretek, Székesfehérvár, 2003.
- Szabó Mária-Szabó Józsefné: Költségvetési szervek számvitele, Budapest Perfekt Rt. 2004.

Internetes irodalom

- <http://www.otk.hu/cd19xx/1996/forgacsoltan.htm>

Írta: Dr. Forgács Zoltán főosztályvezető - Földmérési és Távérzékelési Intézet

A Nemzeti Kataszteri Program minőségbiztosítási modellje

- Dr. Varga István: Gondolatok az önkormányzatok vagyongazdálkodásának reformjáról (tanulmány) Közigazgatási Szolgáltatások korszerűsítésének Programja keretében 2003.

Jogszabályok jegyzéke:

Törvény:

- 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya
- 1959. IV. évi törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról
- 1990. évi C. törvény a helyi adókról
- 1991. évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról
- 1992. évi II. törvény a szövetkezetekről szóló 1992. évi. I. tv. hatálybalépéséről és átmeneti szabályokról
- 1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról
- 1993. II. törvény a földrendező és földkiadó bizottságokról
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 1994. évi LXIII. törvény a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény módosításáról
- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. a természet védelméről
- 1996. évi LXV. törvény az egyes sportcélú ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 2005. évi XCII. törvény a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról
- 2005. évi CLXXII. törvény a közbeszerzésről szóló 2003. évi CXXIX. törvény módosításáról

Kormány rendelet:

- 83/1992.(IV.14.) Kormányrendelet az állam tulajdonából ideiglenesen ki nem adható műemlékekről
- 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről

- 48/2001. (III.27.) Kormányrendelet az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet módosításáról
- 227/2002. (XI.7.) Kormány rendelet a 2003. évre szóló Országos Statisztikai Adatgyűjtési Programról és a 154/1999. (X. 22.) Kormány rendelet módosításáról

FVM rendelet:

- 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. Törvény végrehajtásáról

Törvényerejű rendelet:

- 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról
- 1976. évi 24. számú törvényerejű rendelet a kisajátításról

Önkormányzati rendeletek:

- 3/2003. (III.5.) az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról.
- 4/2003. (III.5.) az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről.
- 22/2007. (XI.14.) az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló rendeleteket alkotta meg.

Európai Unió Charta

A Helyi Önkormányzatok Európai Chartája

Rövidítések jegyzéke:

- Ptk. - 1959. IV. évi törvény a Polgári Törvénykönyvről
- Öt. - 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról
- Ötv. - 1991. évi XXXIII. törvény egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról
- Inyvtv. - 1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról