

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2018. (X. 31.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontja, a 2. § (2) bekezdése tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, a 8-16. § tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában, a 20. § tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (9) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő, illetve tulajdonába kerülő nemzeti vagyonra (továbbiakban: vagyon).
- (2) E rendelet szabályait csak akkor kell alkalmazni, ha Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: képviselő-testület) egyéb rendeletei eltérően nem rendelkeznek.

2. Az önkormányzat vagyona, forgalomképesség szerinti besorolása

2. § (1) Az önkormányzat vagyonának forgalomképesség szerinti besorolási kategóriái vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) rendelkezései irányadóak.
 - (2) Az önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonná minősíti a temetőt (eplényi 0219 hrsz-ú ingatlan), a közüzemi víz és csatorna üzemeltetéséhez szükséges vízi közműveket, köztéri műalkotásokat.
 - (3) Az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyona körébe tartoznak különösen a (2) bekezdésben nem nevesített közművek, a középületek, műemlékek, muzeális gyűjtemények és muzeális emlékek, védett természeti területek, önkormányzati tulajdonban álló művészeti alkotások.
 - (4) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonán túl a korlátozottan forgalomképes és üzleti ingatlan-vagyonelemeket a vagyonszerkezet tartalmazza.
 - (5) A (4) bekezdésben fel nem sorolt vagyonelemek az üzleti vagyon körébe tartoznak.
3. § (1) Az önkormányzati vagyon forgalomképesség szerinti besorolásának megváltoztatása a képviselő-testület hatásköre. A képviselő-testület a besorolás megváltoztatásáról abban az esetben dönthet, amennyiben a

- kérdéses vagyontárgy rendeltetése megváltozik, és a besorolás megváltoztatása összhangban áll az Nvt. rendelkezéseivel.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti átminősítésre azzal a feltétellel kerülhet sor, ha az adott önkormányzati vagyontárgy közszolgáltatási jellege, illetve közcélú funkciója már megszűnt, vagy az a jövőben önkormányzati közszolgáltatási, illetve közcélú feladatellátást nem szolgál, továbbá ingatlan vagyon esetén az átminősítés összhangban áll az adott ingatlanra vonatkozó érvényes szabályozási tervben foglaltakkal.
 - (3) Amennyiben egy önkormányzati vagyontárgy forgalomképesség szerinti besorolása függ az adott vagyontárgy e rendelet 2. §-ban felsorolt és a (2) bekezdésben rögzített funkciójától vagy jellegétől is, úgy a forgalomképesség megváltoztatásával egyidejűleg megfelelő módon (az önkormányzat vonatkozó rendeletének módosításával, illetve szükség szerint, társasági vagy más szerződés módosításával, kiegészítésével stb.) rendelkezni kell – ha jogszabály nem tiltja – a vagyontárgy ezen funkciójának vagy jellegének a megváltoztatásáról is.
 - (4) Önkormányzati vagyon megszerzése esetén az önkormányzati tulajdonba kerülésével, illetve tulajdonba vétellel egyidejűleg dönteni kell a vagyontárgy forgalomképesség szerinti besorolásáról.

3. Az önkormányzat vagyonának elidegenítése, hasznosítása

4. § (1) A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak elidegenítésére – a Nemzeti vagyonról szóló törvényben leírt szabályok alkalmazásával – a képviselő-testület jogosult.
 - (2) A képviselő-testület az üzleti vagyonba tartozó vagyontárgyak körében:
 - a) a képviselő-testületi határozattal értékesítésre vagy hasznosításra kijelölt, vagy
 - b) a letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítése esetében, ha az ingatlanok értéke nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott versenyeztetésre vonatkozó értékhatárt, a képviselő-testület szerződéskötésre vonatkozó hatáskörét – az értékesítésre vagy hasznosításra meghatározott feltételek keretei között –, utólagos tájékoztatási kötelezettséggel a polgármesterre átruházza. Egyébként az üzleti vagyon elidegenítésére a képviselő-testület jogosult.
 - (3) Korlátozottan forgalomképes vagyon hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén fedezetül nem szolgálhat.
 - (4) a) a forgalomképes ingó vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (ide értve az ingó vagyon átruházását) a képviselő-testület dönt.
b) nettó 250 000 Ft értékhatárig a képviselő-testület ezt a jogát a polgármesterre ruházza át.
 - (5) Az önkormányzati ingatlant annak elidegenítése előtt, az ingóvagyon és egyéb vagyontárgyakat azok elidegenítése előtt 5 000 000 Ft nettó nyilvántartási érték felett fel kell értékelteni.
5. § A vagyontárgyak hasznosítására, a 4. § (2) bekezdésében meghatározottak kivételével, a képviselő-testület jogosult.

6. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyon tekintetében csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik.
- (2) A tulajdonosi joggyakorló az (1) bekezdésben leírt értéket el nem érő vagyontárgy elidegenítése és hasznosítása esetén is köteles megvizsgálni a versenyeztetés lehetőségét, és ilyen esetekben is dönthet a versenyeztetés lefolytatásáról.
- (3) A versenyeztetés módjáról, főbb feltételeiről és annak eredményéről a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv (kiíró) dönt, a versenyeztetési eljárás lebonyolításával a kiíró képviselőjeként más személy vagy szerv (a kiíró képviselője) is – a kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás eredménye alapján – megbízható, vagy arra bizományi szerződés köthető. A kiíró megbízottként képviselő személy megbízása – a kiíró döntésétől függően – kiterjedhet (meghatalmazás alapján, a kiíró nevében és képviselőként eljárva) a nyertessel kötendő szerződés aláírására is (a kiíró és képviselője a továbbiakban együtt: kiíró).
- (4) A versenyeztetési eljárás típusai:
- a nyilvános vagy zártkörű pályázati eljárás,
 - a nyilvános vagy zártkörű árverés és
 - a versengő ajánlatkérés.
- (5) A versenyeztetési eljárás alapvetően nyilvános. Nyilvánosról zártkörű versenyeztetési eljárási módra való áttérésre csak a folyamatban lévő eljárás eredménytelensége miatti lezárást követően, a kiíró döntése alapján van lehetőség.
- (6) Nyilvános versenyeztetés helyett kizárólag akkor írható ki zártkörű versenyeztetés, ha
- az eljárás tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb értékesítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé, így különösen, ha az önkormányzat közszolgáltatás ellátásával összefüggő érdeke azt indokoltá teszi,
 - ha a vagyontárgy nyilvános pályáztatásának reális, tervezett költségei jelentősen csökkentenék a hasznosításból éves szinten elérhető bevételt, vagy ha a korábbi nyilvános pályázat hat hónapon belül érdeklődés hiányában eredménytelenül zárult és ezen eljárással is biztosítható az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, vagy
 - ha jogszabály rendelkezései, vagy a vagyon átengedésének egyéb körülményei a lehetséges hasznosító személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatók, így a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők képesek, vagy az értékesítés csak meghatározott személy részére történhet (vételi vagy eladási opció).

- (7) A pályázati felhívásnak, tartalmaznia kell legalább a következőket:
- a) az érintett vagyontárgy megjelölését, szükség szerint annak értékét, illetve minimál árát,
 - b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
 - c) a pályázat célját, módját és típusát (nyilvános vagy zártkörű),
 - d) a pályázat elbírálása során a pályázatok rangsorolásakor alkalmazandó értékelési szempontokat,
 - e) a megkötendő szerződés típusát, a hasznosításra/értékesítésre vonatkozó fontosabb feltételeket, a fizetés módjára, biztosítékára vonatkozó előírásokat,
 - f) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét,
 - g) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
 - h) az ajánlati biztosítékkal összefüggő kiírói igényt,
 - i) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat,
 - j) a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját, az ajánlattevők értesítésének módját,
 - k) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – előre meghatározott okból és esetekben - eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön és
 - l) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit.
- (8) A nyilvános pályázati felhívást a kiíró köteles legalább a helyben szokásos oly módon közzétenni, hogy az a lehetséges érdeklődők minél szélesebb köréhez juthasson el.
- (9) Zártkörű pályázat esetén egyidejűleg, közvetlenül és azonos módon - a pályázati felhívás nyilvánosságra hozatala nélkül - legalább három egymástól független érdekeltet írásban kell felhívni ajánlattételre azzal, hogy az ajánlattételi határidőig legalább 15 napot kell biztosítani. Zártkörű pályázat esetén csak az ajánlatkérés tényét kell a nyilvános pályázatra irányadó módon nyilvánosságra hozni. A zártkörű pályázatra egyebekben a nyilvános pályázatra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.
- (10) Versengő ajánlatkérés a zártkörű pályázat olyan formája, amikor a kiíró nem bocsát ki pályázati felhívást (kiírást, hirdetményt), hanem azonos feltételek közzétételével ajánlatot kér legalább három ajánlattevőtől és az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt legalább 15 napban állapítja meg.
- (11) A tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet úgy, hogy az ingatlan és ingó vagyont, vagyoni értékű jogot árverés útján értékesíti, hasznosítja, s a szerződés megkötésére licitálás útján, a legmagasabb vételárat, illetve ellenértéket felajánló árverező szerez jogot. Az árverés kiírásáról szóló döntéssel egyidejűleg meg kell jelölni az árverés lebonyolítóját, a kikiáltási árat, továbbá az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat. E körben meg kell határozni azt is, hogy tartható-e, vagy milyen feltételek megléte esetén tartható a nyilvános licitet követően – második fordulóban – zártkörű licitálás. Amennyiben a kikiáltási áron érvényes vételi ajánlatot nem tettek, az árverést eredménytelennek kell nyilvánítani.

- (12) A kiíró a versenyeztetési eljárás során valamennyi ajánlattevő számára egyenlő esélyt köteles biztosítani az ajánlat megtételéhez szükséges információhoz hozzáférés és az alkalmazott versenyfeltételek megismerése tekintetében. A kiíró a versenyeztetés feltételeit úgy köteles meghatározni, hogy annak alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tehessenek és a szabályszerűen, időben benyújtott ajánlatok összehasonlíthatók legyenek.
- (13) Minden ajánlattevőnek joga van a kiíró által rendelkezésre bocsátott valamennyi információhoz hozzáférni. Ennek keretében az ajánlattevő számára – lehetőség szerint – hozzáférhetővé kell tenni minden olyan adatot, amely nem sért üzleti titkot, és amely az üzleti életben szokásos és szükséges ahhoz, hogy az ajánlattevőnek lehetősége nyíljon megalapozott ajánlattételre.
- (14) A versenyeztetési eljárás nyertese az, aki a kiírásban foglalt szempontoknak, illetve az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek figyelembevételével összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette (legjobb ajánlattevő).
- (15) A versenyeztetési eljárás eredményére vonatkozó döntést az elbírálást követő 30 napon belül kell meghozni, és azt követő legfeljebb 15 napon belül írásban kell közölni valamennyi ajánlattevővel.
- (16) A versenyeztetési eljárás alapján megkötendő szerződés tartalmát a közzétett feltételek, illetve a legjobb ajánlattevő ajánlata alapján kell kialakítani. A szerződést az ajánlat elbírálásáról történt értesítéstől számított lehető legrövidebb időn belül, az ajánlati kötöttség időtartama alatt kell megkötni.
- (17) A szerződésben szerepeltetni kell az önkormányzat érdekeit szolgáló kikötéseket, a teljesítés megkövetelt biztosítékait és a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket, a szerződésszerű teljesítés ellenőrizhetőségét és a nem vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén alkalmazható szankciókat.
- (18) Ha a versenyeztetési eljárás nyertesével a szerződés megkötése a szerződéskötésre nyitva álló határidőben megghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a legjobb ajánlattevő a szerződés létrejöttéhez, vagy hatálybalépéséhez szükséges feltételeket – az előírt módon és időben – nem teljesíti, úgy (ha a kiírás erre lehetőséget adott) a kiíró jogosult a soron következő helyre rangsorolt ajánlattevővel azonos feltételek mellett szerződést kötni, ha a versenyeztetési eljárás eredményéről hozott döntéstől számított 3 hónap még nem telt el.

7. § (1) A rendelet 7. §-a vonatkozásában:

1. Életvitelszerűen Eplényben lakik: akinek a szerződéskötést megelőzően már legalább egy éve a tartózkodási helye Eplényben van; vagy aki a szerződéskötést megelőzően már legalább egy éve – megszakítás nélkül – bérelt ingatlanban, albérletben, vagy szívdességi lakáshasználóként Eplényben lakik.
- (2) A letelepedést szolgáló lakáscélú építési telkek értékesítése során az önkormányzat a következő kedvezményeket nyújtja:
 - a) az önkormányzat a képviselő-testület határozatában meghatározott vételárból azon természetes személy számára, aki a szerződéskötést megelőzően már legalább egy éve eplényi bejelentett lakóhellyel

rendelkezik, vagy legalább egy éve életvitelszerűen Eplényben lakik 10% kedvezményt biztosít a vételárnak a szerződés megkötését követő 30 napon belüli megfizetése esetén.

- b) az önkormányzat a képviselő-testület határozatában meghatározott vételárból azon természetes személy számára, aki a szerződésben vállalja az építési telek 4+2 éven belüli beépítését, továbbá aki a szerződéskötést megelőzően már legalább egy éve eplényi bejelentett lakóhellyel rendelkezik, vagy legalább egy éve életvitelszerűen Eplényben lakik:
 - ba) 35% kedvezményt biztosít a vételár szerződés megkötését követő 30 napon belüli megfizetése esetén, vagy
 - bb) 15% kedvezményt biztosít 50% vételár megfizetése mellett, a fennmaradó rész egyenlő részletekben legfeljebb két év alatti megfizetése esetén.
- c) az önkormányzat a képviselő-testület határozatában meghatározott vételárból azon nem eplényi lakosok számára, akik a szerződésben vállalják az építési telek 4+2 éven belüli beépítését,
 - ca) 20% kedvezményt biztosít a vételárnak a szerződés megkötését követő 30 napon belüli megfizetése esetén, vagy
 - cb) 5% kedvezményt biztosít 50% vételár megfizetése mellett, a fennmaradó rész egyenlő részletekben legfeljebb két év alatti megfizetése esetén.
- d) az önkormányzat a b), vagy c) pontban meghatározott kedvezmény igénybevétele esetén, minden 14. életévét – az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában – még be nem töltött gyermek után, gyermekenként 250 000 Ft, azaz Kettőszázötvenezer forint további telekkedvezményt biztosít. Ez esetben, az orvos által igazoltan megfogant születendő gyermeket is figyelembe lehet venni. Egy építési telekre legfeljebb négy gyermek után vehető igénybe a gyermekkedvezmény.

A gyermekkedvezményt ugyanazon gyermek után csak egyetlen ingatlan vételáránál lehet figyelembe venni.

- (3) A (2) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott esetben a kedvezmény összegét a vételár utolsó részleteként kell megfizetni, ha vevő beépítési kötelezettségének nem tesz eleget.
- (4) Azon vevő esetében, aki a (2) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott kedvezményt igénybe vette, a telek beépítési határideje a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy év, vagy a polgármesternél, e határidő lejártá előtt legalább 30 nappal írásban benyújtott kérelem alapján, további két évvel meghosszabbítható, feltéve, ha a hatályos jogszabályoknak megfelelően, a beépítéshez szükséges építési tervekkel vagy engedéllyel rendelkezik.
- (5) A (2) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott kedvezményt csak akkor lehet igénybe venni, ha vevő vállalja, hogy:
 - a) a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetére a szerződő felek visszavásárlási jogot, majd a visszavásárlási jog lejártát követően, amennyiben a beépítési határidő meghosszabbításra került, a beépítési

- kötelezettség teljesítéséig, az önkormányzat javára elállási jogot alapítanak, továbbá
- b) eladó a (3) bekezdésnek megfelelően a vételár utolsó részletének biztosítására a vásárláskor igénybevett kedvezmények összegével egyező, forintban kifejezett jelzálogot jegyeztet be az ingatlanra, és
 - c) az eladó visszavásárlási jogának, elállási jogának és a jelzálogjog biztosítására, az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.
- (6) Az adásvételi szerződés megkötésekor, ha a vételár nem a szerződéskötéskor kerül megfizetésre, az ingatlan – kedvezmények nélküli, – teljes vételárának 10%-ával megegyező mértékű foglalót kell kikötni, amely a vételárba beleszámít.
- (7) Házastársi vagy bejegyzett élettársi kapcsolatban élő személyek esetében a (2) bekezdés a) és b) pontban meghatározott kedvezmény (a továbbiakban: helyi kedvezmény) mindkét felet megilleti, amennyiben legalább egyiküknél fennáll a kedvezményes feltétel. Egyéb más esetben a helyi kedvezmény a tulajdonszerzés arányában illeti meg a vevőt. A helyi kedvezmény csak egy teleknél vehető igénybe.
- (8) A polgármester az ingatlan vagyonátruházási szerződés megkötésekor, a vevő kérelmére, a (2) bekezdés a), ba) és ca) pontjaiban meghatározott 30 napos fizetési határidőtől, különösen hitel- vagy lakástakarék igénybevételekor, legfeljebb 180 nappal eltérhet.

4. Az önkormányzati vagyon kezelése

8. § Az önkormányzati vagyon feletti vagyonkezelői jog (továbbiakban: vagyonkezelői jog) megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének e rendeletben nem szabályozott rendelkezéseit az Nvt. és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (továbbiakban: Mötv.) irányadó szabályai tartalmazzák.
9. § A vagyonkezelői jog ingyenesen az Nvt.-ben meghatározott esetben szerezhető meg.
10. § A vagyonkezelői jog ellenértékének kiszámításához a vagyoni értékű jogok értékének kiszámításának törvényben leírt szabályait kell alkalmazni.
11. § (1) A vagyonkezelő köteles:
- a) viselni a vagyonhoz kapcsolódó terheket,
 - b) gondoskodni a vagyonkezelésében álló önkormányzati vagyon értékének megőrzéséről, állagának megóvásáról, üzemképes állapotának fenntartásáról,
 - c) teljesíteni az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettséget, ide értve a kataszter hiteles vezetéséhez szükséges, jelen rendelet szerinti adatszolgáltatást,

- d) a vagyonkezelésbe vett vagyon után elszámolt és a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegének felhasználásáról évente elszámolni,
 - e) teljesíteni a vagyonkezelési szerződésben vállalt, illetve jogszabály alapján fennálló egyéb kötelezettségeket.
- (2) A vagyonkezelői jog ugyanazon vagyontárgyra – meghatározott hányadok szerint – több vagyonkezelőt is megillette. Ilyen esetben a vagyontárgy birtoklásának, használatának szabályait, az egyes vagyonkezelőket megillető jogokat és kötelezettségeket a vagyonkezelési szerződéseknek részletesen és egymástól egyértelműen elkülönítve kell tartalmazniuk.
12. § (1) A vagyonkezelési szerződést írásba kell foglalni.
- (2) A vagyonkezelési szerződésnek - figyelembe véve az adott vagyontárgy sajátos jellegét, valamint az ahhoz kapcsolódó önkormányzati közfeladatot – a törvényben meghatározott kötelező tartalmi elemeken túl – tartalmaznia kell különösen az alábbiakat:
- a) a vagyonkezeléssel érintett vagyoni kör pontos (ingatlan esetén az összes ingatlan-nyilvántartási adatot, tényfeljegyzést és bejegyzést tartalmazó, valamint az önkormányzat kataszteri besorolása szerinti) megjelölését, továbbá a vagyon szakmai rendeltetését, s a vagyonkezelő ezzel összefüggő kötelezettségeit,
 - b) az elszámolási kötelezettség tartalmát, ideértve a vagyonnal való folyamatos, valamint a vagyonkezelői jog megszűnése következtében fennálló elszámolást, az önkormányzat költségvetését megillető bevételek, illetve a költségek és a ráfordítások elkülönítésének módját,
 - c) a vagyonkezelői jog megszerzéséért és gyakorlásáért fizetendő ellenérték pontos meghatározását azzal, hogy
 - amennyiben az ellenérték pénzben kifejezett összeg, úgy az egyösszegű, vagy meghatározott rendszerességű fizetésre vonatkozó szabályokat,
 - amennyiben az ellenérték valamely az önkormányzat részére nyújtandó tevékenység, úgy annak hónapokban vagy években meghatározott időtartamra eső pénzbeli egyenértékét,
 - d) annak rögzítését, hogy a vagyonkezelő az önkormányzat versenyeztetésre és közbeszerzésre vonatkozó szabályait, szabályzatait megismerte és magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el,
 - e) ingatlan esetében a környezetkárosítást kizáró nyilatkozatot, amelynek értelmében a vagyonkezelő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért,
 - f) a szerződés megszűnése esetén a felek által teljesítendő szolgáltatásokat, beleértve az ilyenkor szükséges elszámolást is,
 - g) amennyiben jogszabály a vagyonkezelési szerződés hatálybalépését valamely szerv vagy személy hozzájárulásához köti, a szerződés mellékleteként az adott nyilatkozatot,
 - h) szerződést biztosító mellékkötelezettségek és/vagy a szerződés időtartamára megfelelő felelősségbiztosítás felsorolását, az

önkormányzat igényének ezzel összefüggő kielégítésének módját és eseteit.

- (3) A (2) bekezdés c) pontja alkalmazásában ellenértékként végzett tevékenységnek minősül különösen: a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak értékcsökkenését meghaladóan végzett, azok értékét növelő felújítás, beruházás, továbbá az üzemeltetési költségek körébe nem tartozó állagvédelem.
 - (4) A (3) bekezdés szerint elvégzett tevékenység értékét a vagyonkezelőnek bizonylatokkal – így különösen az önkormányzat által előzetesen jóváhagyott tételes költségvetéssel és számlákkal – kell igazolnia, és arról a vagyonkezelési szerződésben meghatározott módon és gyakorisággal, de legalább évente a képviselő-testület részére be kell számolnia. A polgármester köteles a tevékenység helyszínén az elvégzett munkákat ellenőrizni.
 - (5) Amennyiben a vagyonkezelői jog megszerzésének, illetve gyakorlásának ellenértéke részben vagy egészben a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyon végzett (3) bekezdés szerinti tevékenység, a vagyonkezelési szerződésben rögzíteni kell, hogy a vagyonkezelő az e tevékenységgel összefüggő általános forgalmi adó összegét az önkormányzat számára – az adófizetésének esedékességét megelőzően – megtéríti.
13. § (1) A vagyonkezelési szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy a vagyonkezelésben lévő önkormányzati vagyon bérbe, használatba adására, vagy más módon történő hasznosítására e rendelet rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérbe, használatba adással, illetve hasznosítással kapcsolatos jogokat a vagyonkezelő gyakorolja.
- (2) A vagyonkezelési szerződésnek tartalmaznia kell továbbá, hogy a vagyonkezelő az (1) bekezdés szerinti jogai gyakorlása körében a vagyonkezelési szerződés időtartamánál (lejártánál) hosszabb időtartamra szóló kötelezettséget a vagyonkezelésébe adott vagyonra vonatkozóan nem vállalhat kivéve, ha ehhez a képviselő-testület előzetesen hozzájárult.
 - (3) A fentiekkel összefüggésben vagyonkezelési szerződésnek tartalmaznia kell azt is, hogy a vagyonkezelő köteles az általa kötendő szerződésekben a szerződés megszűnésének, illetve megszüntetésének szabályait oly módon meghatározni, hogy ez utóbbi szerződések időtartama ne haladhassa meg a vagyonkezelési szerződés időtartamát. Amennyiben a képviselő-testület (2) bekezdés szerinti előzetes hozzájárulásának birtokában a vagyonkezelő által kötendő szerződések időtartama meghaladhatja a vagyonkezelési szerződés időtartamát, a szerződések megszűnésének, illetve megszüntetésének szabályait oly módon kell meghatározni a vagyonkezelőnek, hogy a vagyonkezelési szerződés megszűnését követően a képviselő-testület minden további jogkövetkezmény nélkül dönthessen a szerződés fenntartásáról, vagy megszüntetéséről.
 - (4) A vagyonkezelési szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a vagyonkezelő az (1)-(3) bekezdésben foglalt szabályok megsértése esetén felel az önkormányzatnak és harmadik személyeknek okozott károkért.

- (5) A vagyonkezelési szerződés megszűnésekor a vagyonkezelő által a vagyon használatára harmadik személlyel kötött szerződésben a vagyonkezelő helyébe csak jelen szakaszban foglalt szabályok szerint, a képviselő-testület előzetes engedélyével megkötött szerződésekben lép az önkormányzat.
14. § (1) A vagyonkezelő, a vagyonkezelési szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles tájékoztatni az önkormányzatot:
- a) ha ellene csőd- vagy felszámolási eljárás, helyi önkormányzatnál adósságrendezési eljárás indult,
 - b) ha végelszámolási eljárás kezdeményezésére, vagy a jogutód nélküli megszüntetésre irányuló bírósági vagy hatósági intézkedésre került sor,
 - c) ha 3 hónapnál régebbi köztartozása van, és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
 - d) ha ellene végrehajtási eljárás indult,
 - e) ha a szerződés időtartama alatt a vagyonkezelésébe vett vagyontárgy az önkormányzat tulajdonából bármely módon (hatósági határozat, jogszabályi rendelkezés, káresemény miatti megsemmisülés stb.) kikerül,
 - f) ha a szerződés tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartási adatai bármely okból (művelési ág változás, telekmegosztás, területváltozás stb.) megváltoznak,
 - g) mindazokról a változásokról, amelyekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettséget jogszabály, vagy a vagyonkezelési szerződés előírja.
- (2) Ha a vagyonkezelő az előző pontban foglalt tájékoztatási, vagy jogszabályon alapuló adatszolgáltatási kötelezettségének a vagyonkezelési szerződésben előírt határidőre nem tesz eleget, a polgármester tizenöt napos határidő tűzésével felhívja a kötelezettség teljesítésére. E határidő elmulasztása a szerződés szempontjából lényeges kötelezettségzegésnek minősül.
15. § (1) A vagyonkezelőt megillető jogok gyakorlását, annak szabályszerűségét, célszerűségét a polgármester ellenőrzi a vagyonkezelő által elkészített részletes írásbeli jelentés, beszámoló, illetve elszámolás alapján, amit minden olyan szerződésről kérhet, amely a kezelt vagyon értékének a vagyonkezelői szerződésben meghatározott százalékát meghaladja.
- (2) A tulajdonosi ellenőrzés célja az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás vizsgálata, ennek keretében különösen: az önkormányzati vagyonnyilvántartás hitelességének, teljességének és helyességének biztosítása, továbbá a jogszerűtlen, szerződésellenes, vagy a tulajdonos érdekeit sértő, illetve az önkormányzatot hátrányosan érintő vagyonkezelési intézkedések feltárása és a jogszerű állapot helyreállítása.
- (3) A polgármester az ellenőrzés jogának gyakorlását – ideértve annak egyes részjogosítványait is, – az önkormányzat Polgármesteri Hivatala útján gyakorolja, s egyes jogosítványok gyakorlására harmadik személynek – e rendelet képviseleti jogra vonatkozó szabályai szerint, – meghatalmazást adhat, vagy harmadik személy szakértőként történő igénybevétele mellett dönthet.

- (4) A polgármester a tulajdonosi ellenőrzés keretében jogosult:
- az ellenőrzött szerv önkormányzati tulajdonba tartozó, vagyonkezelésében álló ingatlan területére belépni,
 - az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni, azokról másolatot, kivonatot, illetve tanúsítványt készíttetni, ennek érdekében a vagyonkezelő szerv irodai helyiségeibe belépni, és ott tartózkodni,
 - az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjétől és bármely alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, tájékoztatást, információt kérni,
 - az ellenőrzési tevékenység sikerességéhez – szükség esetén – harmadik személy szakértői segítségét igénybe venni, szükség esetén vizsgálatát – előzetes értesítés nélkül is – megbízólevele felmutatásával megkezdeni.
- (5) A polgármester a tulajdonosi ellenőrzés során
- jogait úgy gyakorolja, hogy az ellenőrzött vagyonkezelő tevékenységét és rendeltetészerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,
 - tevékenységének megkezdéséről az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjét – a (3) c) pontban foglalt kivétellel – az ellenőrzés megkezdése előtt legalább 15 nappal tájékoztatja,
 - megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalja és a jelentéstervezetet, valamint a végleges jelentést az ellenőrzött vagyonkezelő vezetőjének megküldi.
- (6) Az ellenőrzött vagyonkezelő, illetve képviselője jogosult:
- az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
 - az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre észrevételt tenni.
- (7) Az ellenőrzött vagyonkezelő, illetve képviselője, dolgozója köteles:
- az ellenőrzés végrehajtását elősegíteni, abban együttműködni,
 - az ellenőrzést végző részére szóban vagy írásban a kért tájékoztatást, felvilágosítást, nyilatkozatot megadni, a dokumentációkba a betekintést biztosítani,
 - az ellenőrzést végző kérésére a rendelkezésre bocsátott dokumentáció (iratok, okmányok, adatok) teljességéről nyilatkozni,
 - az ellenőrzés zavartalan elvégzéséhez szükséges egyéb feltételeket megteremteni,
 - az ellenőrzés megállapításai, javaslatai alapján tett intézkedéseiről az önkormányzatot tájékoztatni.
- (8) A polgármester az adott évben elvégzett tulajdonosi ellenőrzésének legfontosabb megállapításairól, összefoglaló jelentésben – a tárgyévet követő év március 31-ig – tájékoztatja a képviselő-testületet, költségvetési beszámoló benyújtásával egyidejűleg.
- (9) Amennyiben a polgármester az általa végzett tulajdonosi ellenőrzés alapján a vagyonkezelő részéről mulasztást, szerződésszegést, vagy az önkormányzat érdekeit sértő eljárást észlel, köteles a képviselő-testületet a soron következő rendes ülésén tájékoztatni és intézkedést

kezdeményezni. Rendkívüli sürgősség esetén, vagy az önkormányzatot fenyegető azonnali kár elhárítása érdekében köteles a képviselő-testület rendkívüli ülésének összehívását kezdeményezni, vagy utólagos tájékoztatás mellett azonnali intézkedéseket kezdeményezni.

16. §(1) A vagyonekezelési szerződés megszűnése az érintett vagyontárgyra vonatkozó vagyonekezelői jogot – ingatlan esetében annak ingatlan-nyilvántartásból való törlése időpontjában – megszünteti.
- (2) Amennyiben a felek ugyanabban a szerződésben több önkormányzati tulajdonba tartozó vagyonelem vagyonekezeléséről rendelkeztek, a vagyonekezelési szerződés felmondása, vagy más okból történő megszűnése csak egyes vagyontárgyakra nézve, részlegesen is történhet. Ilyen esetben a szerződés a megszűnéssel (felmondással) nem érintett vagyontárgyakra nézve változatlan tartalommal hatályban marad, de a felek kötelesek a vagyonekezelési szerződést módosítani.
- (3) A vagyonekezelési szerződés részleges megszűnése, vagy a vagyonekezelési szerződés hatálya alá tartozó vagyontárgyak körének megváltozása esetén a vagyonekezelő a változás bekövetkezésétől számított nyolc napon belül köteles kezdeményezni a szerződés módosítását.
- (4) A vagyonekezelő az erre irányuló szerződéses jogviszony megszűnésekor, valamint jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott esetben köteles az önkormányzati vagyone értékének az átvételkor fennálló állapothoz viszonyított különbözetével (csökkenésével vagy növekedésével) a szerződés szerint elszámolni.
- (5) Amennyiben a vagyonekezelő a vagyonekezelői jog ellenében végzett tevékenység ellátásával összefüggésben vállalt kötelezettségének nem vagy csak részben tett eleget, a vagyonekezelési szerződés megszűnésekor a szerződésben rögzített ellenérték, illetve a ténylegesen elvégzett tevékenység értékének különbözetét az önkormányzatnak – a vagyonekezelési szerződésben meghatározott módon – köteles megtéríteni.

5. Az önkormányzati vagyonszerzés

17. § (1) Az önkormányzat kedvezményes vagyonszerzése esetén, a szerzés jogcímétől függetlenül, a képviselő-testület határoz.
- (2) Az önkormányzat ingyenes vagyonszerzése esetén a polgármester hoz döntést.
- (3) Az önkormányzat ingyenes, vagy kedvezményes vagyonszerzése esetén kötelező a forgalmi értébecslés, valamint a megszerzett vagyone forgalomképesség szerinti besorolásáról történő döntéshozatal.

6. Követelés mérséklése, elengedése, lemondás a követelésről, államháztartáson kívüli forrás átvétele, átadása

18. § (1) Az önkormányzatot megillető követelésről – kivéve a behajthatatlan követeléseket – ingyenesen lemondani nem lehet
- (2) Behajthatatlan követelés a hatályos számviteli törvény szerint behajthatatlannak minősített követelés. A behajthatatlanság tényét és mértékét dokumentumokkal igazolni kell.

- (3) A behajthatatlan követelések törlésére 1 000 000 Ft értékhatárig a polgármester, ezen értékhatár felett a képviselő-testület jogosult.
19. § (1) A követelés behajthatatlanságának megállapításáról – a vonatkozó egyéb jogszabályi előírásokban foglaltak alapján, – és egyúttal az ilyen követelésről való lemondásról a képviselő-testület dönt.
- (2) Behajthatatlan követelés leírásáról – a behajthatatlanság tényének megállapításáról és ezzel egyidejűleg az ilyen követelésről való lemondásról szóló (1) bekezdés szerinti döntést követően a polgármester gondoskodik.
- (3) A követelésekről való (1) bekezdés szerinti lemondásra csak azt követően kerülhet sor, ha a követelés értékesítése (faktorálása) sem vezetett eredményre.
- (4) Az önkormányzatot megillető követelésről részben akkor lehet lemondani, ha a felszámolási eljárásban az önkormányzat bejelentett hitelezői igénye a helyi adóról szóló önkormányzati rendelet szerinti követelésre terjed ki, és a felszámolóval kötendő, vagy általa jóváhagyott megállapodás alapján a követelés egy része megtérülhet, így különösen faktoring szerződés alapján.
- (5) Az önkormányzat tényleges vagy várományi vagyonát érintő perbeli, vagy peren kívüli egyezség megkötésére a képviselő-testület jogosult.
20. § Eplény Községi önkormányzat képviselő – testülete az államháztartáson kívüli forrás átvételére, átadására vonatkozó rendelkezéseket:
- az önkormányzat költségvetéséről szóló, vagy
 - átmeneti gazdálkodásáról szóló, vagy
 - az adott társadalmi viszonyt szabályozó önkormányzati rendeletében rögzíti.

7. A polgármesterre átruházott hatáskörök

21. § A képviselő-testület a polgármesterre ruházza át a következő – vagyongazdálkodást érintő – hatásköröket:
- a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló törvény rendelkezései szerint nyilatkozatot tesz örökség vagy vagyon elfogadásáról,
 - az átmenetileg szabad pénzeszközök lekötése,
 - az önkormányzati követelések behajtása során részlefizetés engedélyezése,
 - az önkormányzatot megillető követelésről való lemondás a rendeletben meghatározott feltételek megléte esetén,
 - az önkormányzati vagyont érintő hatósági eljárásban a tulajdonostól jogszabályban megkívánt nyilatkozat megtétele,
 - hatósági eljárásban az önkormányzatot megillető jogorvoslati jog gyakorlása, mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok haszonbérbe adása,

7. az önkormányzat javára jelzáloggal, vagy elidegenítési, vagy terhelési tilalommal terhelt ingatlan vonatkozásában a jelzálog, vagy elidegenítési és terhelési tilalom jogosultját megillető jogok gyakorlása,
8. önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése esetén a szerződésben meghatározott elállási jog gyakorlása,
9. törvény keretei között megállapodás megkötése a beszedett illetékekkel kapcsolatosan felmerülő költségek viseléséről,
10. közterületi besorolású ingatlanok gondozására vonatkozó megállapodás megkötése, és azzal kapcsolatos egyéb jogok gyakorlása,
11. az önkormányzati követeléseket érintően a Polgári Törvénykönyv szerinti engedményezéssel, jogátruházással, szerződés átruházással vagy tartozás átvállalással kapcsolatos jognyilatkozatok megtétele,
12. az önkormányzat javára szerződéssel biztosított vételi jog esetén a vételi jog gyakorlása értékhatár nélkül, a költségvetés terhére,
13. az önkormányzat tényleges vagy várományos vagyontát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötése,
14. a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló törvény alapján hitelezői jognyilatkozatok megtétele,
15. az önkormányzat javára használati jog, szolgalmi jog alapítása, vagy jogszabály alapján használati jog alapításának kezdeményezése,
16. törvényben meghatározott esetben közművezeték elhelyezésére megállapodás megkötése, a korábban fennálló teherjog, kiváltására szolgáló teherjog alapítása,
17. az önkormányzat javára haszonkölcsön szerződés megkötése,
18. önkormányzati vagyon értékesítésére kiírt pályázati eljárás során az összeférhetetlenséggel érintett személynek a pályázatok értékeléséből, vagy elbírálásából történő kizárása, ha tulajdonosi jog gyakorlására a polgármester jogosult,
19. az önkormányzati tulajdonú ingatlannal kapcsolatos hatósági eljárásban – amennyiben a rendelet szerint az ingatlan hasznosításáról a képviselő-testület hozhat döntést, ezen testületi határozatban foglalt felhatalmazás alapján – tulajdonost megillető jogok gyakorolása,
20. az önkormányzat részvételével működő gazdasági vagy non-profit gazdasági társaság legfőbb döntést hozó testületének hatáskörébe tartozó döntések meghozatala során gyakorolja a tulajdonosi jogokat, kivéve, ha a tulajdonosi jogok gyakorlása törvény alapján a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik.
21. Feleslegessé vált vagyontárgyak hasznosításának, selejtezésének szabályzata alapján: önkormányzati tulajdonú feleslegessé vált vagyontárgy hasznosításával, értékesítésével vagy selejtezésével kapcsolatos döntés meghozatala, vagyonkezelő által visszaadott, a közfeladat ellátásához feleslegessé vált vagyontárgy hasznosításával, értékesítésével vagy selejtezésével kapcsolatos döntés meghozatala.
22. A víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény alapján – az önkormányzati tulajdonban lévő víziközmű vagyont érintő – nem állami vagy

önkormányzati beruházással kapcsolatosan jognyilatkozat megtétele, szerződés megkötése és a nem állami vagy önkormányzati beruházásban megvalósuló csapadékvíz elvezető rendszerrel kapcsolatos jognyilatkozatok megtétele, szerződés megkötése.

23. Az önkormányzati tulajdonú gépjárműre üzembentartói szerződés megkötése.
24. Ingósággra vonatkozóan – közfeladat ellátása céljából – a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezettel, határozott időre szóló haszonkölcsön szerződés megkötése.
25. Haszonkölcsön szerződés megkötését követően a használó által értéknövelő beruházásról kötendő szerződés jóváhagyása,
26. jogszabály alapján használati jog, szolgalmi jog alapítása,
27. elővásárlási jog gyakorlása 15 000 000 Ft forgalmi érték alatt,
28. képviselő-testület által kötött bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj emelése.
29. A 4. § (2) bekezdésében meghatározott értékesítés, hasznosítás,
30. a 4. § (4) bekezdés b) pontjában meghatározott jogkörök gyakorlása,
31. a 7. § (4) bekezdése szerinti beépítési határidő meghosszabbítása,
32. a 7. § (8) bekezdése szerinti fizetési határidő meghosszabbítása,
33. a 18. § (3) bekezdése szerinti behajthatatlan követelés törlése,
34. a 19. § (4) bekezdése szerint a követelés egy részéről való lemondás.

8. Záró rendelkezések

22. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Hatályát veszti Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelete.
(3) A rendelet 1. függeléke Eplény község ingatlankatasztere.

Fiskál János
polgármester

dr. Mohos Gábor
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2018. október 31. napjával kihirdettem.

dr. Mohos Gábor
jegyző