



**Szám:** ÖNK/1-7/2025.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
**2025. szeptember 25-i**  
**Közyűlésére**

**Tárgy:** Döntés Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelete módosításáról

**Előterjesztő:** Varga Tamás alpolgármester

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:** Dr. Józsa Tamás kabinetfőnök,  
irodavezető  
dr. Kónya Norbert csoportvezető

**Az előterjesztést megtárgyalta:** Veszprém MJV Önkormányzata Közyűlésének:  
Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága  
Tulajdonosi Bizottsága  
Városstratégiai és Városmarketing Bizottsága  
Ügyrendi és Igazgatási Bizottsága

A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:**

dr. Lohonyai Bernadett  
aljegyző, irodavezető

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontja alapján a Közgyűlés gazdálkodási feladata és hatásköre körében elfogadja az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás szabályait. A Vagyonrendeletben rögzítésre kerültek ezen szabályok, amelyeknek a csere jogintézményével történő kiegészítésére teszek javaslatot.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:234. §-a tulajdonátruházó szerződések fajtájaként szabályozza a csereszerződést. Kötelmi jogi lehetőség tehát adott a cserére. A csereszerződés alapján, ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az önkormányzati ingatlanvagyon és az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok elidegenítése tekintetében a pénzbeli kiegyenlítésen túl indokolt lehet a csereszerződés biztosította lehetőség kihasználása akként, hogy a csere tárgya ingatlan vagy vegyesen ingatlan és pénzbeli ellenérték legyen. Ezzel az Önkormányzat tulajdonosává válhat olyan ingatlanoknak, amelyek sokkal inkább hasznosíthatóak az önkormányzati feladatellátásban, különösen a bérlakásállomány növelésében.

A Vagyonrendelet fentiek szerinti módosítása megteremti a jogi kereteket a csereszerződések megkötéséhez.

A csereügyletek során figyelembe kell venni az Möt. 108/A. § (1) bekezdés c) pontjában és (2) bekezdésében foglaltakat. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén. Ebben az esetben, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

**Veszprém, 2025. július 28.**

**Varga Tamás**

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének  
.../2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás  
szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelete  
módosításáról**

[1] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanok és ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok elidegenítése kapcsán rögzítésre kerül a tulajdonátruházó szerződések egyik fajtája, a csere, amelynek révén növelhető az Önkormányzat olyan ingatlanállománya, amely alkalmas lehet többek között bérlakásfunkció betöltésére.

[2] Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 3. § tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Ingatlanok esetében elidegenítés alatt az értékesítést és a cserét kell érteni. Csere esetén a rendelet szabályai alapján meghatározott értékarányosság figyelembevételével kell megállapítani az ellenszolgáltatást, amely lehet csereingatlan vagy csereingatlan és vételár.

(3b) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog elidegenítése során a rendelet szabályai alapján meghatározott értékarányosság figyelembevételével az ellenszolgáltatás ingatlan tulajdonjogának az önkormányzat részére történő átruházásával is teljesíthető.

**2. §**

Az Ör. 13. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Ingatlan vagy ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog elidegenítése esetén a hatáskör gyakorlója dönt az ellenszolgáltatásról az 1. § (3a) és (3b) bekezdésének figyelembevételével.”

### **3. §**

Ez a rendelet 2025. szeptember 26-án lép hatályba.

**Porga Gyula s.k.**  
polgármester

**dr. Dancs Judit s.k.**  
jegyző

## **Előzetes hatásvizsgálat**

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelete módosításához**

#### **I.**

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője – a jogszabályban feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.
- (2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
    - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait
    - ab) környezeti és egészségi következményeit,
    - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
  - b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
  - c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

#### **II.**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló rendelet-tervezetben (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat 17. §.(2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

#### **1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

E körben a Jat szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

##### **a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

###### *aa) A Tervezet társadalmi hatásai:*

Az Önkormányzat ingatlanállományának minőségi növelésével lehetővé válik a bérlakásállomány bővítése.

###### *ab) A Tervezet gazdasági, költségvetési hatásai:*

A rendelet lehetőséget ad az önkormányzati ingatlanállomány bővítésére.

###### *ac) A jogszabály környezeti és egészségi következményei:*

A Tervezetben foglaltaknak a jelenlegi helyzethez viszonyított, számottevő környezeti és egészségi következményei, eltérései nincsenek.

ad) *A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:*

A Tervezet a jelenlegihez képest számottevő adminisztratív plusz terhet nem keletkeztet.

**2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A Tervezet megalkotását a minőségi ingatlanvagyon gyarapodás indokolja.

**3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet alkalmazása során a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

## Indokolás

### **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelete módosításához**

#### **I.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Jat.) 18. §-a szerint:

18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.
- (2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.
- (3) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.
- (4) A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.
- (5) A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

#### **II.**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 36/2021. (XI.25.) önkormányzati rendelete megalkotásának indokai – a Jat 18. §-a alapján – az alábbiak szerint összegezhetők:

#### **1. A javasolt szabályozást szükségessé tevő társadalmi, gazdasági, szakmai okok és célok, a jogi szabályozás várható hatásainak ismertetése:**

A helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontja alapján a Közgyűlés gazdálkodási feladata és hatásköre körében elfogadja az önkormányzati vagyonnal történő gazdálkodás szabályait. A Vagyonrendeletben rögzítésre kerültek ezen szabályok, amelyeknek a csere jogintézményével történő kiegészítésére teszek javaslatot.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:234. §-a tulajdonátruházó szerződések fajtájaként szabályozza a csereszerződést. Kötelmi jogi lehetőség tehát adott a cserére. A csereszerződés alapján, ha a felek dolgok tulajdonjogának,

más jogoknak vagy követeléseknek kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az önkormányzati ingatlanvagyon és az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok elidegenítése tekintetében a pénzbeli kiegyenlítésen túl indokolt lehet a csereszerződés biztosította lehetőség kihasználása akként, hogy a csere tárgya ingatlan vagy vegyesen ingatlan és pénzbeli ellenérték legyen. Ezzel az Önkormányzat tulajdonosává válhat olyan ingatlanoknak, amelyek sokkal inkább hasznosíthatóak az önkormányzati feladatellátásban, különösen a bérletállomány növelésében.

A Vagyonrendelet fentiek szerinti módosítása megteremti a jogi kereteket a csereszerződések megkötéséhez.

A csereügyletek során figyelembe kell venni az Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontjában és (2) bekezdésében foglaltakat. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan csereje esetén. Ebben az esetben, ha a cserevel érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

## **2. Az indokolás közzététele, nyilvánossága**

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolás Nemzeti Jogszabálytárban történő közzététele kötelező. A közzétett indokolás nyilvános. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás kötelező erővel nem rendelkezik. A jogszabály értelmezésekor figyelmen kívül kell hagyni a jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás jogszabálysöveggel ellentétes részét.

## **3. A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint a Jat. 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség**

Az önkormányzati rendelet nem esik a Jat. 18. § (2) bekezdésének hatálya alá.