



Ügyiratszám: 01/ 2043 – 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. május 21-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: Tihany Község Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének megtárgyalása

Melléklet: **Vagyongazdálkodási terv**

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (együtt: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

Az Nvtv. 9.§ (1) bekezdése értelmében, az önkormányzatnak az Alaptörvényben és az Nvtv. 7.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetése céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. Ennek során tekintettel kell lenni a felsőbb szintű jogszabályok, valamint a helyben alkotott normák tartalmára is. A helyi normákra és a helyi sajátosságokra tekintettel megalkotott, a változó körülményekhez alkalmazkodó vagyongazdálkodási terv a vagyongazdálkodásnak, ezáltal a költségvetés tervezésének és végrehajtásának alapját képezi, és szoros összefüggésben áll az önkormányzat gazdasági programjával is.

A vagyongazdálkodási terv célja, hogy meghatározza azokat a sarokpontokat, kijelölje a vagyongazdálkodás területén szükséges intézkedéseket, amelyek mentén az önkormányzat a vagyonával gazdálkodik, illetve megfogalmazza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás célkitűzéseit.


A vagyongazdálkodási tervre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket jogszabály nem írja elő, azonban a vagyongazdálkodás jogi kereteit központi és helyi jogszabályok jelölik ki.

A fentiek figyelembevételével készült el Tihany Község Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Tihany, 2026. május 15.

Az előterjesztés törvényes!


Jurics Tamás
jegyző




Kötél Balázs
polgármester



6. Határozati javaslat
Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (V. 21.) határozata

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Tihany Község Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét és azt a határozat mellékleteként elfogadja.

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a vagyongazdálkodási terv aláírására

Határidő: haladéktalanul

Felelős: polgármester

Tihany Község Önkormányzatának
Közép- és hosszú távú
vagyongazdálkodási terve

Elfogadva:
Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2026. (... ..) határozatával

I. Bevezető

Az önkormányzati vagyon alapvető funkciója, hogy a helyi közérdeket és egyúttal az önkormányzati célok megvalósítását szolgálja. Az önkormányzatoknak a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladataikat el kell látniuk. Ezen túlmenően, maguk határozzák meg, hogy anyagi lehetőségeiktől függően, milyen feladatokat vállalnak önként, és azokat milyen mértékben látják el.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban: Nvtv.) szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (együtt: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

Az Nvtv. 7.§ (1) bekezdése szerint, a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

A 7.§ (2) bekezdés értelmében, a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagvédelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.

Az Nvtv. 9.§ (1) bekezdése értelmében, az önkormányzatnak az Alaptörvényben és az Nvtv. 7.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetése céljából közép- és hosszú távú **vagyongazdálkodási tervet kell készítenie**. Ennek során tekintettel kell lenni a felsőbb szintű jogszabályok, valamint a helyben alkotott normák tartalmára is. A helyi normákra és a helyi sajátosságokra tekintettel megalkotott, a változó körülményekhez alkalmazkodó vagyongazdálkodási terv a vagyongazdálkodásnak, ezáltal a költségvetés tervezésének és végrehajtásának alapját képezi, és szoros összefüggésben áll az önkormányzat gazdasági programjával is.

A vagyongazdálkodási terv célja, hogy meghatározza azokat a sarokpontokat, kijelölje a vagyongazdálkodás területén szükséges intézkedéseket, amelyek mentén az önkormányzat a vagyonával gazdálkodik, illetve megfogalmazza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás célkitűzéseit.

II. A vagyongazdálkodás jogszabályi alapjai

A vagyongazdálkodási tervre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket jogszabály nem írja elő, azonban a vagyongazdálkodás jogi kereteit központi és helyi jogszabályok jelölik ki. Ezek a következők:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.),
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.),
- a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.),
- az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.),
- Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 2/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete,
- Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelete,
- Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének a közterület használat engedélyezésével kapcsolatos eljárási szabályokról szóló 3/2015. (II.18.) önkormányzati rendelete.

III. Az önkormányzat vagyona

Az önkormányzat vagyona a tulajdonából – ingóságok és ingatlanok – valamint vagyoni értékű jogaiból áll. A vagyon rendeltetése szerint törzsvagyon és üzleti vagyon lehet. A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladat- vagy hatáskör ellátását szolgálja. A törzsvagyon körébe azok a vagyontárgyak tartoznak, amelyeket törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít, és azok, amelyeket törvény, vagy önkormányzati rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít. E vagyontárgyak alkotják a forgalomképtelen törzsvagyont. A törzsvagyon részeként kell nyilvántartani azokat a vagyontárgyakat, amelyeket törvény vagy önkormányzati rendelet korlátozottan forgalomképes vagyonelemnek nyilvánít.

Az önkormányzat törzsvagyonába nem sorolt vagyontárgyak üzleti vagyonnak minősülnek. E vagyonelemek felett az önkormányzat a tulajdonosi jogait korlátozás nélkül, szabadon gyakorolhatja azzal, hogy a vagyontárgy tulajdonjogának átruházása törvényben meghatározott módon lehetséges.

Az önkormányzati vagyon kezelését és a vagyonnal való gazdálkodást az önkormányzat nem kizárólag saját maga látja el, a feladatellátás és a vagyonkezelés több szinten jelentkezik.

1. Önkormányzati intézményeknél kezelt vagyonelemek

Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) - az alábbiakban felsorolt - költségvetési intézményei útján biztosítja egyes kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatainak ellátását:

- Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal
- Visszhang Óvoda és Bölcsőde

- Tihanyi Falugondnokság
- Németh László Művelődési Ház és Könyvtár

Az önkormányzat biztosítja az intézmények feladatellátásához szükséges ingó- és ingatlan vagyont, melyek fenntartása, karbantartása a költségvetési szervek kötelezettsége. A szükséges beruházásokat, lehetőség szerint az ingatlanok energetikai, vagy egyéb irányú korszerűsítését az Önkormányzat, mint tulajdonos maga végzi saját, illetve pályázati források felhasználásával biztosítja.

2. Önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságok üzemeltetésében lévő vagyon

Az Önkormányzat a korábban költségvetési intézményei útján ellátott feladatok egy részét gazdasági társasági tevékenységi körébe telepítette. A gazdasági társaságok jelentős mértékben közfeladatot látnak el az önkormányzattal kötött feladatellátási szerződés alapján, de lehetőségük van - saját bevétel szerzése érdekében - külső piacra is tevékenykedni. Az Önkormányzat a 100%-os tulajdonú gazdasági társaságai részére feladatellátási szerződés és bérleti szerződés útján biztosítja az önkormányzati közfeladat ellátásához szükséges ingó- és ingatlan vagyont. Az üzemeltetési szerződés alapján, az üzemeltető köteles a vagyon értékének és állagának megővására, karbantartására gondoskodni, valamint az Önkormányzat felé az esetleges beruházás szükségességét jelezni. A vagyonnal való gazdálkodást az Önkormányzat jogosult ellenőrizni.

Az Önkormányzat közfeladat ellátásának biztosításához önkormányzati vagyont az alábbi gazdasági társaságai részére adott át:

100%-os tulajdonban lévő gazdasági társaságok:

- Congeria Településüzemeltető Szolgáltató Kft.
- Tihany Fejlesztési Programiroda Nonprofit Kft.

3. Vagyonkezelésben és használatban lévő vagyonelemek

Vannak olyan önkormányzati vagyonelemek, amelyek kezelője nem önkormányzati tulajdonú intézmény vagy gazdasági társaság. Ezek egy részének átadását törvény erejénél fogva, ingyenesen kellett biztosítani a feladatellátó részére.

Ilyen ingyenes vagyonkezelésbe átadott vagyonelemek a Bencés apátság Illyés Gyula általános iskola és Alapfokú Művészeti Iskolája a benne található eszközökkel, mely a Tihanyi Bencés Apátság kezelésében van.

Ez esetben az üzemeltetési költségek (fenntartás, javítás, karbantartás) a vagyonkezelőt terhelik és a vagyonkezelő a végrehajtott beruházások ellenértékére nem tarthat igényt. Az átadott vagyonelemekkel való gazdálkodás és vagyon állagának megőrzésének ellenőrzése az önkormányzat feladata.

4. Önkormányzat által közvetlenül kezelt vagyonelemek

Ezek alatt azon vagyonelemeket értjük, amiket az önkormányzat nem az előbbieken felsorolt intézmények vagy gazdasági társaságok részére adott át, hanem közvetlenül gondoskodik a hasznosításukról, állagmegóvásáról, karbantartásról.

a) Önkormányzati tulajdonú lakások

A lakások hasznosítása bérbeadás útján történik, amely történhet pályázat útján, amely történhet szociális helyzet alapján, vagy piaci alapon – ezen belül tisztán piaci alapon, vagy piaci alapú kedvezményes formában.

Az Önkormányzat pályázaton kívül történő bérbeadással a következő jogcímek szerint hasznosíthatja a lakásokat: szolgálati bérlakás jogcímen, vagy a lakásrendeletben meghatározott közérdekű célok (szakember-elhelyezés) érdekében, vagy lakáscsere jogcímen, vagy krízishelyzet alapú bérbeadás jogcímen, vagy szociális intézményből elbocsátott személy részére, amennyiben önkormányzati lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés nélkül mondott le.

b) Nem lakás célú helyiségek, egyéb épületek

A nem lakás célú helyiségek hasznosítására elsősorban pályázati úton történő bérbeadás útján van lehetőség. Pályázati eljárás nélkül helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját, döntésével egyidejűleg a Képviselő-testület határozza meg. A bérelt és használatba adott ingatlanok fenntartása, állagának megőrzése a használó feladata, a bérlő által eszközölt, értéknövelő beruházások költségének egy részét az önkormányzat egyedi megállapodásban foglaltak szerint átvállalhatja.

c) Közterületnek és közterületnek nem minősülő területek, termőföldek

Az önkormányzat gondoskodik a fentiekben foglalt területek karbantartásáról (pl. fűnyírás és gyommentesítés), belterületen és külterületen a Falugondnokság által, illetve meghatározott feladatokra megbízott vállalkozó útján. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat mezőgazdasági tevékenységet nem folytat, a termőföldnek minősülő vagy kivett beépítetlen terület megnevezésű, de természetes állapotában termőföldnek tekinthető területeket bérbeadás, haszonbérbeadás útján kell hasznosítani.

d) Informatikai eszközök, gépek, berendezések

e) Részesedések

Az Nvtv. 9.§ (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vállalkozási tevékenysége a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. A helyi önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

**Az Önkormányzat gazdasági társaságai
2025. december 31-i állapot szerint**

Gazdasági társaság neve	Jegyzett tőke 2025.12.31.	Önkormányzati részesedés névértéke	Önkormányzat tulajdoni részesedése
Congeria Településüzemeltető Szolgáltató Kft.	3.000.000 Ft	3.000.000 Ft	100 %
Tihany Fejlesztési Programiroda Nonprofit Kft.	3.000.000 Ft	3.000.000 Ft	100 %
Levendula Színpad Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.	3.000.000 Ft	150.000 Ft	5 %
Tihanyi Legenda Idegenforgalmi és Fejlesztési Közhasznú Nonprofit Kft.	3.240.000 Ft	1.130.000 Ft	34,8 %
Tihanyi Levendulaolaj Kft	51.000.000 Ft	12.750.000 Ft	25 %

IV.

Az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási céljai

1. Az önkormányzati vagyongazdálkodás célja:

A vagyongazdálkodás céljai szoros összefüggésben vannak az önkormányzat gazdasági és fejlesztési elképzeléseivel, valamint a Gazdasági Programmal. Ezek az alábbiak:

- a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
- pénzügyi egyensúly biztosítása,
- a meglévő vagyon fenntartása (a vagyon értékének megőrzése, karbantartás, felújítás),
- a vagyon növelése, gyarapítása,
- a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
- a gazdaságosan nem hasznosítható vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése,
- a meglévő adottságokra és a megújítható hagyományokra alapozó vagyongazdálkodás.

A célok megvalósításához szükséges az önkormányzati vagyon állapotának folyamatos figyelemmel kísérése, az elsődlegesen szükséges műszaki beavatkozásokra vonatkozó költségbecslések elkészítése, és ennek alapján a karbantartás, felújítás és értékesítés terén a prioritások meghatározása.

2. Középtávú vagyongazdálkodási terv

- Az önkormányzati vagyonnal, mint nemzeti vagyonnal felelős módon történő, rendeltetésszerű gazdálkodás.
- A vagyongazdálkodás pénzügyi hátterének megteremtése.
- Pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése, energiahatékonyt növelő beruházások megvalósítása.
- A meglévő vagyon fenntartása keretében kiemelt jelentőségű az ingatlanvagyon folyamatos felújítása, karbantartása, korszerűsítése, lehetőség szerint pályázatok adta lehetőségek kihasználásával.
- A lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti szerződés keretében történő hasznosítása, lehetőség szerint minél szélesebb körben, piaci alapon.
- A lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díjának rendszeres felülvizsgálata, a követelések és kintlévőségek behajtása, rendszeres tulajdonosi ellenőrzése.
- Az önkormányzat tulajdonát képező utak, járdák esetében alapvető célkitűzés a régi, rossz állapotú utak, járdák felújítása a pénzügyi lehetőségektől függően.

3. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv

- Törekedni kell a pályázati lehetőségek maximális kihasználására.
- A vagyonhasznosítás során törekedni kell arra, hogy az ne eredményezze a vagyon felélését, ezért a keletkezett bevételt minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására, fenntartására illetve beruházásra kell fordítani.
- A piaci helyzet ismeretében évente felül kell vizsgálni az értékesítendő, valamint a más módon hasznosítható vagyonelemeket.
- Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságoknak átláthatóan és transzparensszerűen kell működniük az önkormányzati célok hatékony megvalósítása érdekében. Fontos, hogy a kötelező önkormányzati feladatok magas szintű ellátása mellett képesek legyenek önfenntartóvá válni.

V. Összegzés

A vagyongazdálkodás elsődleges célja, hogy az önkormányzati vagyon megfelelő infrastrukturális feltételeket teremtsen az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához. A vagyongazdálkodás során – szem előtt tartva a „jó gazda gondosságának” követelményét – törekedni kell arra, hogy a meghatározott célok megvalósítása mellett a vagyonelemek hasznosításából származó bevételek növekedjenek, lehetőséget teremtve a meglévő vagyon állagának megóvására, értékének növelésére.

Kelt: Tihany, 2026. május ...

Kötél Balázs
polgármester