

## ÁLLAMI INGATLANOK INGYENES TULAJDONBA ADÁSA

- Állami tulajdonban lévő ingatlan főszabály szerint csak törvényben, vagy törvény általi felhatalmazás alapján adható ingyenesen tulajdonba.
- 2015-ben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. közvetlen kezelésébe 29 860 helyrajzi számon, 42 371 ingatlan tartozott.
- 2006 és 2016 között 653 önkormányzat 1117 db. állami tulajdonban lévő ingatlant kapott ingyenesen tulajdonba. Ebben az időszakban a legtöbb ingatlan 2006-ban (301 db) és 2013-ban (288 db) került ingyenesen átadásra az önkormányzatok számára.
- 2006 és 2016 között 18 közhasznú szervezet 22 db állami ingatlan tulajdonjogát kapta meg ingyenesen.
- 2008 és 2016 között 18 egyházi jogi személy 22 db állami tulajdonú ingatlanhoz jutott hozzá ingyenesen. Ebből az állam 11 ingatlant 2015-ben adott át ingyenesen egyházak számára.
- 2008 és 2016 között a magyar állam 62, 266 milliárd forint összértékű ingatlanvagyonot ruházott át ingyenesen önkormányzatok, közhasznú szervezetek és egyházak számára.

Az Infojegyzet a Kormány által beterjesztett [T/12734.](#) számú törvényjavaslathoz kapcsolódóan az állami tulajdonú ingatlanok ingyenes tulajdonba adásának jogszabályi kereteit és megvalósulási formáit mutatja be.

### Állami vagyon – nemzeti vagyon

Az állami vagyonnal való gazdálkodás jogszabályi környezetét [Magyarország Alaptörvénye](#), az állami vagyonról szóló [2007. évi CVI.](#) törvény (továbbiakban Ávtv.), valamint a nemzeti vagyonról szóló [2011. évi CXIX.](#) törvény (továbbiakban Nvtv.) határozza meg.

Az Országgyűlés által 2007. szeptember 10-én elfogadott Ávtv. preambuluma szerint a törvény legfőbb célja, hogy „*az intézményes privatizáció lezárása után*” megteremtse a tartós értéként megőrzendő állami vagyon védelmét és az azzal való gazdálkodás eredményes és költségtakarékos rendjét. E jogszabály tartalmazza az állami vagyon pontos kategóriáit, szabályozza a tulajdonosi joggyakorlás módját és szervezeteit, valamint az állami vagyonnal való gazdálkodás módját is. A törvény szerint az állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – tulajdonosi joggyakorlóként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) gyakorolja.

Magyarország Alaptörvényének 38.§-a kimondja, hogy **az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon**. Az Alaptörvény mindemellett rendelkezik a nemzeti vagyon megőrzéséről, kezeléséről, valamint az azzal való gazdálkodás főbb szabályairól és követelményeiről is.

Az Alaptörvényhez igazodva a **2011. december 30-án kihirdetett Nvtv.** meghatározza a nemzeti vagyon fogalmát, annak rendeltetését és a vagyonnal való gazdálkodás kereteit, illetve részletesen felsorolja a nemzeti vagyon kategóriát (1.§. (2.) bekezdés.), külön részletezve az állam (4.§.), illetve az önkormányzatok (5.§.) vagyontípusait is.

1. ábra: A 2008 és 2016 között ingyenesen átruházott állami ingatlanok összértéke és kedvezményezetttek szerinti megoszlása



## INGATLANOK INGYENES ÁTADÁSA

**Az Alaptörvény a nemzeti vagyon kezelésére és védelmére vonatkozóan kiemeli, hogy**

- annak célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele;
- a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg;
- nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett;
- a közpénzeket és a nemzeti vagyont az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kell kezelni;
- nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

**A nemzeti és állami vagyon körébe tartozó ingatlanok tulajdoni átruházása** egyes esetekben **térítésmentesen is megtörténhet**. Ennek részletes szabályait az Alaptörvény rendelkezéseivel összhangban az Nvtv., az Ávtv. és annak végrehajtási rendelete ([254/2007. \(X.4.\) Korm. rendelet](#)) határozza meg.

**Főszabályként kiemelhető, hogy állami és nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvény rendelkezése alapján lehet. Nem adható ingyenesen tulajdonba** azonban olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy annak finanszírozási forrásának biztosításához, illetve a költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges.

Az átadott ingatlanokra 15 évig elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre és azokat

a kedvezményezettek kizárólag célhoz kötötten, állagukat megóvva használhatják. Minderől évente jelentést kötelesek tenni az MNV Zrt. felé. Mind az átadás szabályszerűségét, mind pedig a célhoz kötött felhasználást az Állami Számvevőszék (ÁSZ) ellenőrzi.

**Az ÁSZ szabályszerűségi vizsgálatai** során 2013-ban megállapította, hogy az MNV Zrt. esetében az átadások nem feleltek meg minden tekintetben a törvényi előírásoknak. ([14236/2014](#)) 2014-ben az ingyenes tulajdonba adások viszont minden esetben jogszerűen történtek ([15215/2015](#)).

### I. Állami ingatlanok ingyenes átruházása kormányhatározat alapján

Az állami tulajdonban lévő ingatlanok ingyenes átruházásának megvalósulása során **két irány** különíthető el. **Az első** – és leggyakoribb eset – mikor az Ávtv. felhatalmazása szerint – a kormány nyilvános határozatban ad át ingyenesen ingatlanokat. Ez esetben az ingyenes tulajdonba adás az Ávtv. 36.§-a szerint

- nemzetközi szerződésben vállalt, vagy nemzetközi szervezetben viselt tagságból eredő segítségnyújtási vagy más kötelezettség teljesítése érdekében,
- belföldi vagy külföldi katasztrófák és súlyos szerencsétlenségek megelőzése, következményeinek elhárítása vagy enyhítése érdekében,
- helyi önkormányzat javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében,
- többcélú kistérségi társulás javára feladatai ellátásának elősegítése érdekében,
- külön törvény szerinti közhasznú szervezet javára, az általa átvállalt állami vagy önkormányzati közfeladat ellátásának elősegítése érdekében,
- a Magyar Tudományos Akadémia és a Magyar Művészeti Akadémia javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése vagy az általa átvállalt állami közfeladat ellátásának elősegítése érdekében,
- végül pedig az MNV Zrt. által peres eljárásban kötött, bíróság által jóváhagyott

egyezség keretében állami vagyona tartozó dolog tulajdonjogáról való lemondás esetén történhet.

**A törvény fontos kikötése**, hogy az önkormányzatok és a többcélú kistérségi társulások javára történő **ingyenes átruházások csak az éves állami költségvetési törvényben meghatározott maximális összesített értékhatárig lehetségesek** – egyes kivételekkel. Az utóbbi években az Országgyűlés ugyanis az állami költségvetésekben rögzítette, hogy az állam javára megszerzett, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésébe kerülő ingatlanok, valamint a PPP-konstrukcióban létrehozott és az állam javára megszerzett sport- és oktatási létesítmények összegszerű korlátozás nélkül ingyenesen önkormányzati tulajdonba adhatók.

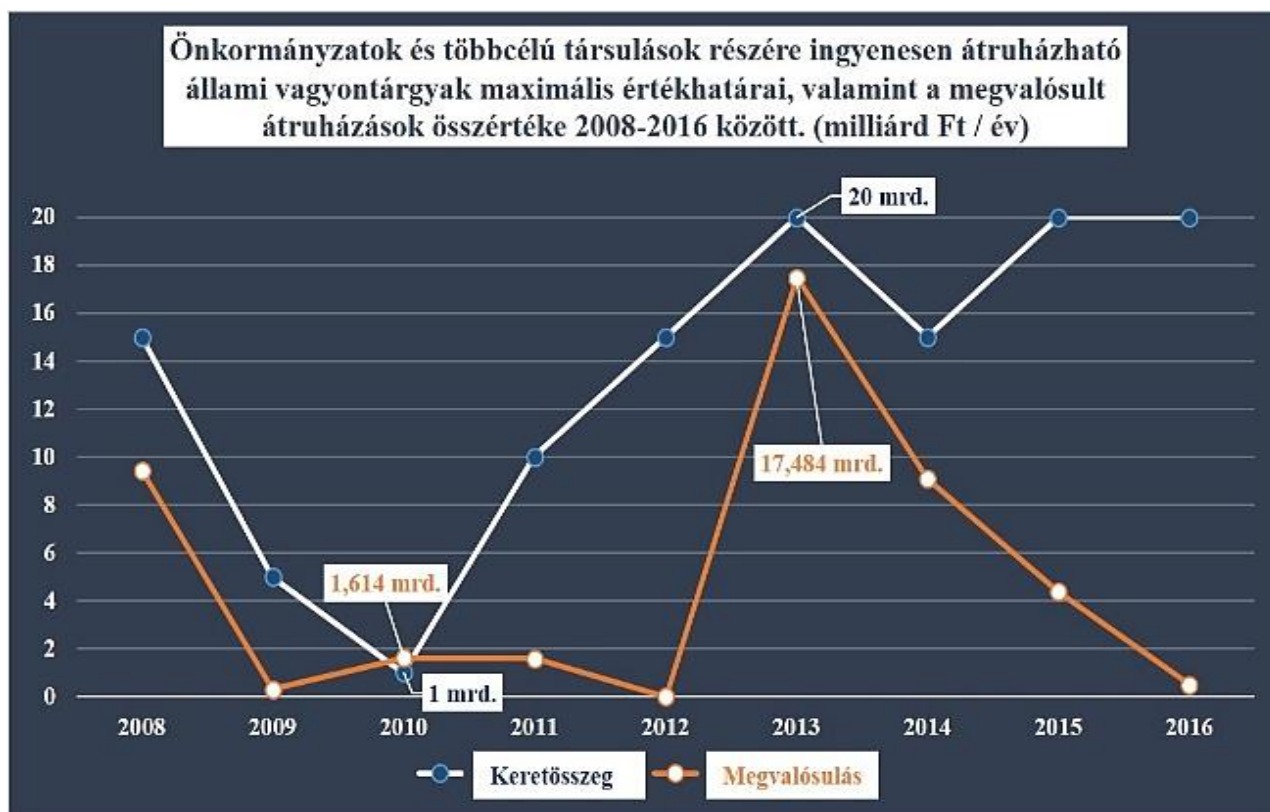
Az [ÁSZ 2013-ra vonatkozó jelentése alapján](#) kijelenthető, hogy az önkormányzatok nagyrészt településüzemeltetési és településfejlesztési feladataik ellátására igényelnek ingatlanokat az államtól. 2013-ban ennek aránya elérte az 50 százalékot. Mindezek mellett az alábbi feladataik ellátására igényeltek ingatlant:

- 17 százalékban a helyi közlekedési,

- 8-8 százalékban lakásgazdálkodási, ill. katasztrófavédelmi és közfoglalkoztatási,
- 6-6 százalékban környezet- és vízgazdálkodási, valamint egyéb feladatok,
- 5 százalékban helyi sport célú.

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (NFM) adatközlése szerint (NFM adatszolgáltatás) **2006 és 2016 között összesen 653 önkormányzat 1117 állami ingatlan tulajdonjogát szerezte meg ingyenesen**. Az elmúlt 8 év tekintetében - az Ávtv. hatályba lépését követően - pedig **az állam 2008 és 2016 között összeségében közel 44 milliárd 400 millió forint értékű ingatlanvagyonot ruházott át ingyenesen** önkormányzatok számára. Az átadások összértéke a költségvetési törvényekben meghatározott keretértéket csak egyetlen esetben – 2010-ben – lépte túl, ezt leszámítva jellemzően minden évben a határértékek alatt maradt.

Ávtv. végrehajtási rendelete szerinti eljárás keretében **jelenleg közel 1220 állami ingatlan igénylése van ügyintézési szakaszban** az MNV Zrt-nél. Mindezek mellett a Nemzeti Eszközkezelő tulajdonában lévő 34 ingatlanra nyújtottak be önkormányzati igényt (NFM adatszolgáltatás).



Forrás: Infoszolg / [Állami költségvetések](#); NFM adatszolgáltatás

Az elmúlt tíz évben közhasznú szervezetek számára jóval kevesebb esetben került sor állami ingatlan ingyenes átadására. 2006 és 2016 között 18 szervezet 22 ingatlan tulajdonjogát szerezte meg. A 2008 és 2016 között átadott ingatlanok összességében közel 13 milliárd forint értéket képviselnek (NFM adat-szolgáltatás).

## II. Állami ingatlanok átruházása az Országgyűlés döntése alapján

Az állami vagyontárgyak térítésmentes átruházásának második bevett formája az önálló törvényben szabályozott tulajdon-átruházás. A fentiekben említett esetekben ugyanis jól látható, hogy a nyílt, hivatalos kormánydöntéseken alapuló eljárások keretében az egyházak és más jogi személlyel rendelkező szervezetek nem részesülhetnek állami tulajdon ingyenes átruházásában.

Az állami vagyronról szóló törvény 36.§(1) bekezdése és a nemzeti vagyronról szóló törvény 13.§(3) bekezdése értelmében azonban törvényben meghatározott esetekben az Országgyűlés dönthet úgy, hogy egyes állami tulajdonban lévő vagyonelemeket, ingatlanokat – meghatározott célok és tevékenységek támogatása céljából – más átlátható szervezeteknek, ill. jogi személyeknek adjon át.

## ÁTRUHÁZÁSOK EGYHÁZAK SZÁMÁRA

2008 és 2016 között az NFM adatai szerint összesen 22 ingatlan került ingyenesen 18 egyházi jogi személy tulajdonába. Az átadások többsége az utóbbi két évben realizálódott: 2015-ben 11 db., 2016-ban 2 db. ingatlan került ingyenesen egyházi tulajdonba.

Az érintett ingatlan-átruházásokat tartalmazó törvények (ld. források) alapján elmondható, hogy az állami adományozások a kedvezményezett egyházak által felvállalt alábbi célcsoportok megvalósítását szolgálták. A vizsgált esetekben

- szociális, oktatási és kulturális
- hitéleti és közösségi,
- verseny- és tömegsport fejlesztési,
- labdarúgás utánpótlás-nevelési,
- ifjúságnevelési célok megvalósítására,
- valamint egyházi fenntartású múzeumok, levéltárak és turisztikai intézmények elhelyezésének és működtetésének elősegítésére került sor állami ingatlanok ingyenes átadására.

A 2008 és 2016 között átadott ingatlanok összértéke megközelíti a 4,9 milliárd forintot.

### Források:

- [Magyarország Alaptörvénye](#).
- Az állami vagyronról szóló [2007. évi CVI.](#) törvény.
- A nemzeti vagyronról szóló [2011. évi CXIX.](#) törvény .
- Az állami vagyronnal összefüggő egyes rendelkezésekről szóló [2012. évi CXIV.](#) törvény .
- Az egyes állami és önkormányzati ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló [2011. évi CLXX.](#) törvény módosításáról szóló [2013. évi CXVIII.](#) törvény.
- Magyarország 2015. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló [2014. évi XCIX.](#) törvény.
- Magyarország éves költségvetései [2008-2016.](#)
- Az Állami Számvevőszék [2013. évi](#) és [2014. évi](#) jelentése az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorlással kapcsolatos tevékenységek ellenőrzéséről.
- A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium adatközlése