



Újhartyán

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
Közép- és Hosszútávú vagyongazdálkodási
terve**

2022.

Schulcz József
polgármester

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

1. Bevezetés

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkének (1) bekezdése kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény is kiemeli, hogy a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

Az önkormányzati feladatok minél eredményesebb, színvonalasabb ellátásának alapja a hatékony vagyongazdálkodás. Az önkormányzati vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzati vagyon rendeltetésének megfelelő, 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, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása.

E cél elérése érdekében az önkormányzatnak **közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet** kell készítenie, valamint a vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozni kell. Meg kell határozni a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő helyi normákat, az önkormányzatnak meg kell alkotnia a vagyon hasznosítására és elidegenítésére vonatkozó szabályokat tartalmazó rendeleteit.

A vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lennie a Újhartyán Város Önkormányzat mindenkori hatályos önkormányzati rendeletekkel, különösen a költségvetési, valamint az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó rendeletekkel, valamint a Képviselő-testület által elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiával, a Helyi Építési Szabályzattal és a további szakmai programokkal, dokumentumokkal.

A vagyongazdálkodási terv rögzíti az egyes vagyonelemeket forgalomképesség szerinti bontásban, tartalmazza a vagyontárgyak gyarapítására, kezelésére, hasznosítására vonatkozó célkitűzéseket, az önkormányzati gazdálkodás biztonságát.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

- biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás
- pénzügyi egyensúly biztosítása
- vagyon értékének megőrzése, növelése
- vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása
- a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

2. Helyzetértékelés

A tulajdonhoz való jog önkormányzati alapjog. A tulajdonost megillető jogokat az önkormányzat választott testülete, a Képviselő-testület gyakorolja. A Képviselő-testület felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával történő eredményes és hatékony gazdálkodás.

A Képviselő-testületnek ezért elsődleges célja kell legyen egy olyan vagyongazdálkodási rendszer kialakítása, amelynek segítségével biztosítható a biztonságos feladatellátás. Ennek alapja és elengedhetetlen feltétele az önkormányzati vagyon naprakész nyilvántartása, a vagyon állapotának folyamatos figyelemmel kísérése, a vagyon hasznosításával és fejlesztésével kapcsolatos célok megfogalmazása, célok megvalósításához szükséges feladatok ütemezése, valamint a vagyongazdálkodási tevékenység eredményességének, hatékonyságának folyamatos ellenőrzése.

Kiindulópontként fontos annak felmérése, hogy jelenleg mivel gazdálkodhatunk, mi az a vagyon, amely rendelkezésünkre áll a biztonságos feladatellátáshoz, s ehhez milyen jogszabályi háttér áll a rendelkezésünkre.

2.1 Önkormányzati vagyongazdálkodás jogi környezete

2011. évben az Országgyűlés megalkotta a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt. E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló 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.

A törvényben megfogalmazott alapnormáknak megfelelően az önkormányzat rendelkezik az önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 7/2021. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel, amely meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a tulajdonosi jogok gyakorlásáról, az ehhez kapcsolódó hatáskörökről, a vagyon hasznosításának, értékesítésének módjáról, feltételeiről.

2.2 Önkormányzati vagyon összetétele

Az önkormányzat vagyona önkormányzati tulajdonból és az önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll.

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja:

- forgalomképtelen törzsvagyon az a vagyon, amely törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyan ezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető:
 - a helyi közutak és műtárgyaik
 - a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
 - vizek, közcélú vízi létesítmények.
- korlátozottan forgalomképes törzsvagyon az a vagyon, amely hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el:
 - az önkormányzat tulajdonában álló közmű,
 - az önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó

intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

- az önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés,
- műemlék,
- muzeális gyűjtemény és muzeális emlék,
- kulturális javak.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló forgalomképes üzleti vagyon:

- beépítetlen terület
- lakások
- helyiségek
- felépítményes ingatlanok.

3. Vagyongazdálkodási tevékenység

A vagyongazdálkodási tevékenység a rendelkezésre álló vagyon működtetésére irányuló szabályok rögzítése, a vagyon felhasználása meghatározott tevékenység ellátása érdekében, mely magába foglalja a vagyon állagának megőrzését, gyarapítását, védelmét és hasznosítását.

A vagyongazdálkodás elengedhetetlen feltétele az önkormányzati vagyon naprakész nyilvántartása (vagyonkataszter), a jelenlegi adatbázis pontosítása. A jogszabályi előírásoknak megfelelően az önkormányzat rendelkezik ingatlanvagyon-kataszter nyilvántartási rendszerrel. A nyilvántartás a jogszabályi előírásokban foglalt kötelező adattartalomon kívül kiterjed a hasznosításra, közmű mérők azonosító adataira, társasházak esetében a fizetendő közös költség összegére. A hatékony vagyongazdálkodás érdekében indokolt az állomány naprakész műszaki állapot rögzítése, és más önkormányzati célokat szolgáló adatállománnyal történő kiegészítése, továbbá az adatok felhasználásának szélesebb körben való kiterjesztése.

3.1 Közterület-használat (törzsvagyon – forgalomképtelen)

A közterületek hasznosítása a közterületek használatáról szóló és használatának rendjéről szóló önkormányzati rendelet előírásai alapján történik. A rendelet az önkormányzat tulajdonában lévő közterületeket három kategóriába sorolja, s a kategóriákra a kerületben jellemzően előforduló tevékenységek alapján állapítja meg a közterület-használat díját.

3.2 Intézményi vagyon (törzsvagyon – korlátozottan forgalomképes)

A korlátozottan forgalomképes intézményi ingatlanok a közvetlen közszolgálati célú vagyon körébe tartoznak. Az önkormányzati nevelési szociális, egészségügyi intézmények által használt ingatlanok alaptevékenységi felhasználás során bevételt minimális mértékben termelnek, fenntartásukat, üzemeltetésüket, működésüket biztosítani kell, melyhez az állam részben biztosítja a költségeket.

3.3 Lakásgazdálkodás (üzleti vagyon – forgalomképes)

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdésének 9. pontja szerint a lakásgazdálkodás a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány hasznosítását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint e törvényben is meghatározott felhatalmazás alapján

- az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelete
 - az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelete
 - az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 23/2012. (V. 22.) önkormányzati rendelete
- alapján végezzük. Mind a törvény, mind a rendeletek meghatározzák a bérbeadás és elidegenítés eseteit és feltételeit, valamint a bérlő és bérbeadó alapvető jogait és kötelezettségeit.

3.4 Egyéb vagyontárgyak hasznosítása (üzleti vagyon – forgalomképes)

Az önkormányzat üzleti vagyonát képezik a lakásokon túlmenően a tulajdonában lévő:

- beépítetlen területei
- helyiségei
- felépítményes ingatlanok.

4. Vagyongazdálkodási koncepció, elképzelés

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának célja:

- a vagyon növelése, gyarapítása (vásárlás, beruházás, adományozás)
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, elidegenítés).

A vagyongazdálkodás céljai természetesen szoros összefüggésben vannak az önkormányzat korábban megfogalmazott gazdasági és fejlesztési elképzeléseivel, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával, Gazdasági Programmal, egyéb ágazati célkitűzéseivel.

Elsődleges azonban a teljes önkormányzati vagyon műszaki állapotfelmérése, műszaki állapot szerinti kategorizálása, az esetlegesen szükséges műszaki beavatkozásokra vonatkozó költségbecslések elkészítése, s ennek alapján az akár több évre szóló karbantartási és felújítási terv, értékesítési terv elkészítése. Ez az alapja a tervszerű és hatékony vagyongazdálkodásnak. Ezen túlmenően meg kell valósulnia az adatok folyamatos aktualizálásának, naprakészsége biztosításának.

A nyilvántartásnak tartalmaznia kell az ingatlanok üzemeltetéssel, karbantartással, felújításával kapcsolatban felmerült éves költségeket és az ingatlanok hasznosításából származó bevételeket, melyek ismeretében a tulajdonos felelősen tud döntést hozni. Ennek alapján tisztába kerül azzal, hogy a feladatellátáshoz milyen ingatlanok szükségesek, egy-egy kötelezően vagy önként vállalt feladat milyen költséget jelent az önkormányzat számára.

Fontos, hogy megtörténjen a rossz hatékonyságú, nagy költségráfordítással üzemeltethető vagyonelemek működtetésének gazdaságosabbá tétele, s ha ez nem biztosítható, ezen vagyonelemek értékesítése.

4.1 Középtávú vagyongazdálkodási terv (2022 - 2024.)

- 1) Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
- 2) A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- 3) Az önkormányzati vagyonnevelés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselőtestület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg. A vagyon megőrzésének és hasznosításának elsődlegességi elve érvényesül a jelen gazdasági helyzetben.
- 4) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alternatívái: A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A hasznosítás formái:

1. A vagyon használatba adása, bérbeadása
2. Önkormányzati vagyontárgyakkal vállalkozási tevékenység folytatása
3. A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése (elsősorban forgalomképes önkormányzati vagyon tekintetében)

Bérbeadás útján történő hasznosítás: A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében tehető meg. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban. A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembevételével kell megállapítani.

Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás: Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.

A vagyon értékesítése: A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítésénél a mindenkor hatályos vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendelet, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni, figyelemmel az önkormányzat

nemzeti vagyonnal való felelős módon történő gazdálkodására. A vagyonértékesítésből származó bevétel az önkormányzat fejlesztési célú bevételét szolgálja. Alapvető cél az önkormányzati vagyon megőrzése és gyarapítása.

- 5) Az önkormányzati feladat változások miatti önkormányzati vagyonban bekövetkező változásokat követően a közfeladatok ellátását szolgáló vagyon hasznosítását felül kell vizsgálni, törekedve a maximális kihasználtságra, a gazdaságos üzemeltetésre.
- 6) Az önkormányzat vagyonában várható változások nyomán követése érdekében kiemeltfigyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálására és a változások nyomán követésére.
- 7) Az Önkormányzatnak a lehetőségeihez képest elő kell segíteni a helyi munkahelyteremtő vállalkozások működését az arra alkalmas terület biztosításával.

4.2 Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2022 - 2023)

- 1) A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál.

- 2) Az önkormányzati vagyon megőrzésének elsődlegessége érvényesül a hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében.
- 3) Az önkormányzat számára kedvező, vagyongyarapodást eredményező pályázati lehetőségeket maximálisan ki kell használni.
- 4) A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, felújítására kell fordítani.
- 5) A vagyongazdálkodás során kiemelten kell kezelni az önkormányzat vagyonának gyarapítását, a meglévő vagyon állagmegóvását.

Rövidtávú vagyongazdálkodási terv 2022-2024. évekre:

Megnevezés	Tervezett terület
Zrínyi utcai telekalakítás	Magán tulajdonú ingatlanok
Gödör közparkká építése	415/8
Faluközpont fejlesztése (konkrétan a Hősök tere)	387 + Magán tulajdonú ingatlanok
Könyvtár + kulturális tér kialakítása	387, 386,
Rendőroros létrehozása	Magán tulajdonú ingatlanok
Posta átköltöztetése	387
Napközbeni öregek otthona építése	236
Iskola bővítése	503, 556/2,
Rendezvény tér kialakítása az ökológiai folyosóban (monori út végén)	097/12
Kisebb tér, terek kialakítása	279 (Fő u. 61)
Játszóter kialakítása - kaland park, kamaszjátszóter	022/59, 1401
Utak folyamatos felújítása	Eper utca, Szép utca, Malom utca

Középtávú vagyongazdálkodási terv 2022-2026. évekre:

Megnevezés	Tervezett terület
Szolgálati lakások kialakítása	61/1, 61/2, 88/1, 60,
Sportlétesítmény kialakítása belterület határában (multifunkcionális épület)	1401+ Magán tulajdonú ingatlanok
Önkéntes tűzoltóságnak helyet biztosítani	724/4
Komposztáló terület kialakítása	1257
Közvilágítás korszerűsítése	Teljes úthálózat mentén
Csapadékvíz elvezető árkok felújítása	Teljes úthálózat mellett
Utak felújítása	Teljes úthálózat
Ipari park továbbfejlesztése	Magán tulajdonú ingatlanok
Erdei iskola létesítése	Magán tulajdonú ingatlanok
Kerékpár úthálózat kiépítése	031/4, 322/1, 494/2, 105, 494/1, 014/1 hrsz-ú ingatlanok mellett

Ipari parkhoz külön szennyvíztisztító és vízmű építése	1115
Új belterületi út kialakítása	022/44, 022/58, 022/60, 091/33, 062/22, 031/1, 493/25
Telkesítés	Magán tulajdonú ingatlanok (Zrínyi utca vége)

Hosszútávú vagyongazdálkodási terv 2022-2032. évekre:

Megnevezés	Tervezett terület
„Dácsa” lakópark fejlesztése	046/118
Logisztikai központ kiépítése ipari parkban	Magán tulajdonú ingatlanok
K+F kiépítése	Magán tulajdonú ingatlanok
Horgászto és környéke rekreációs központ fejlesztése	Magán tulajdonú ingatlanok
Megújuló energia ellátásának kiépítése	Magán tulajdonú ingatlanok

A dokumentumot Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 27/2022. (I. 25.) számú önkormányzati határozatával elfogadta.

Újhartyán, 2022. január 25.

Újhartyán Város Önkormányzata képviselőjében
Schulcz József polgármester