

**ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK**

**Közép- és Hosszútávú vagyongazdálkodási**

**terve**

**2025.**

**2025-2029**

Schulcz József Göndörné Frajka Gabriella

polgármester 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 mindenkor 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. Ennek alapja a 2025. januárban megrendelt és folyamatosan felülvizsgált vagyonkataszter, mely várhatóan 2025. év végére lesz naprakész állapotba. Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2021. (IV. 30.) önkormányzati rendelete szól az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról. A rendelet felülvizsgálata szükséges a folyamatban lévő ingatlanvagyon kataszter rendszer adatállományával való összhang megteremtse céljából.

A rendelet meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a tulajdonosi jogok gyakorlásáról, az ehhez kapcsolódó hatáskörökről, a vagyon hasznosításának, értékesítésének módjáról, feltételeiről, a rendelet mellékletei pedig tételesen rögzítik az önkormányzati vagyonelemeket, típusok szerint (forgalomképtelen törzsvagyon, korlátozott forgalomképes törzsvagyon és üzleti vagyon). 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.

**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 szolgalom, 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.

**2.3. Önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása**

Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházását versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötik a vonatkozó jogszabályok.

A helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésének esetére, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti, amelyet az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül gyakorolhat.

A térítésmentes átadás kizárólag törvényi rendelkezésen alapulhat az off-shore cégek kizárásával.

**2.4. A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek középtávú szabályozásáról**

A vagyongazdálkodással összefüggésben vannak olyan területek és kérdések, melyek szabályozása nem rendeleti formában történik, ezek:

a) Közbeszerzés, közbeszerzés hatálya alá nem tartozó beszerzés helyi rendje, melyről döntés önkormányzati határozatban történik,

b) Selejtezés és leltározás rendje melyet a költségvetési szerv belső szabályzatában rögzít.

**2.5. Az önkormányzati vagyongazdálkodás hosszú távú elképzelései, koncepciója**

A vagyongazdálkodást érintő helyi szabályozásnak nem csupán jogi alapjai, háttere van. Kiemelt fontossággal bírnak főleg a szabályozás tartalmi elemeit, normáit illetően azok az elképzelések, stratégiák, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, célokat foglalják össze.

Ezek a hosszútávban gondolkodó és összegző dokumentumok az önkormányzat, a település, a megye jövőjével kapcsolatos elképzelések, célok, tervek általános, illetve egy-egy szakterületre vonatkozó meghatározását adják.

Ezek a megfelelő helyzetfeltárásra és értékelésre épülő dokumentumok koncepció, terv, program elnevezésekkel kerülnek határozattal elfogadásra.

Szinte valamennyi koncepciónak - még az ágazatinak is - van vagyongazdálkodást érintő része, ezért fontos háttere, alapja a helyi vagyongazdálkodást érintő jogalkotásnak.

Vagyongazdálkodást érintő tartalmú koncepciók, tervek, programok:

* Településfejlesztési Koncepció (TFK)
* Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
* Vagyongazdálkodási terv,
* Idegenforgalmi és turisztikai koncepció
* Turizmusfejlesztési Stratégia
* Városfejlesztési Stratégia
* Környezetvédelmi program,
* Oktatásfejlesztési koncepció
* Közművelődési stratégia
* Sport koncepció
* Gazdasági program
* K+F
* Ipari Park stratégia
* Befektetőbarát Település
* Dabasi Járás Komplex Fejlesztési Program

A vagyongazdálkodást érintő tartalom vonatkozásában jelentős eltérések lehetnek az egyes koncepciók, tervek és programok között. Vannak kifejezetten a vagyon növelésével, fenntartásával, üzemeltetésével, illetve hasznosításával kapcsolatos elképzelésre összpontosító koncepciók, míg mások az ágazati célkitűzések megvalósításával összefüggésben érintőlegesen foglalkoznak vagyongazdálkodási elképzelésekkel.

Alapvetően önkormányzati vagyongazdálkodással összefüggő elképzeléseket tartalmazó koncepciók:

a) Vagyongazdálkodási koncepció,

b) Gazdasági program

c) Településfejlesztési koncepció.

Hasonlóan a helyi jogalkotáshoz a koncepciók, tervek, programok között is vannak olyanok, amelyek elkészítése és elfogadása törvényi kötelezésen alapszik, és olyanok is, amelyek elkészítése és elfogadása szabad elhatározás kérdése.

Kötelezően elkészítendő koncepciók, tervek és programok:

a) Településfejlesztési koncepció,

b) Környezetvédelmi terv és program,

c) Gazdasági program.

**2.6. Egyes hosszú távú koncepciókról**

2.6.1. Településfejlesztési koncepció

A településfejlesztési koncepció a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott, kötelezően elkészítendő dokumentum. Alapvető követelmény a településfejlesztési koncepcióval szemben, hogy legyen figyelemmel és összhangban az országos, regionális, megyei területrendezési tervekkel, fejlesztési programokkal. A koncepció meghatározását megelőzően vizsgálni kell a település adottságait, értékeit (SWOT analízis). A vizsgálatra és a nemzeti, területi elképzelésekre is figyelemmel határozhatók meg a jövőkép és a stratégiai célok.

Vagyongazdálkodást érintő témák lehetnek különösen:

a) Gazdaság erősítésének egyes részterületei

(pl. oktatási, képzési rendszer fejlesztése, korszerűsítése, infrastruktúrafejlesztés, ipari park kialakítása, úthálózat rekonstrukciója, ipari, kereskedelmi fejlesztésre alkalmas területek kialakítása stb.)

b) települési infrastruktúra fejlesztése

(út, járda, kerékpárút, tömegközlekedés, parkolók, víz-, szennyvízhálózat, csapadékvíz elvezetés, villamos energiaellátás korszerűsítés, megújuló energiahordozók stb.)

c) Humán infrastruktúra fejlesztése

(lakásgazdálkodás, lakókörnyezet rehabilitációja, építési telkek kialakítása, egészségügyi ellátás fejlesztése, korszerűsítése, szociális és gyermekjóléti intézmények fejlesztése, oktatási fejlesztések, korszerűsítések, közművelődési és művészeti fejlesztések, sportolási és szabadidős tevékenység és infrastruktúra fejlesztése, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztések stb.)

d) Települési környezet minőségének javítása

(hulladékgazdálkodás feltételeinek korszerűsítése, fejlesztése, zajterhelés csökkentését célzó fejlesztések, levegő minőségjavítást célzó közlekedési fejlesztések, korszerűsítések, vízminőség-védelem, zöldterületek, közparkok bővítése.)

e) Területi rehabilitáció

(pl. településközpont rehabilitációja)

f) Kulturális, művészeti értékek védelme

(műemlékek fenntartása, rekonstrukciója, régészeti emlékek feltárása, bemutatása, köztéri műalkotások védelme és gyarapítása, helyi védelem stb.)

g) Településigazgatás és településüzemeltetés modernizálása

(informatikai rendszer fejlesztése, kedvező településkép formálása stb.)

A településfejlesztési koncepció az önkormányzati vagyon fejlesztésével, korszerűsítésével, célszerű fenntartásával, üzemeltetésével, eseteként hasznosításával kapcsolatosan a hosszú távú elképzelések sokaságát kell, hogy tartalmazza, azaz az önkormányzati vagyon gyarapításának, korszerűsítésének és üzemeltetésének hosszútávra szóló meghatározó dokumentuma.

2.6.2. Vagyongazdálkodási koncepció/terv

A vagyongazdálkodási koncepció/terv keretében az önkormányzat az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hosszú távú célkitűzéseiket fogalmazza meg. Elvárás a koncepcióval szemben, hogy legyen összhangban a településfejlesztési koncepcióval, a négyéves gazdasági programmal, az éves költségvetésekkel és az ágazati koncepciók vagyongazdálkodási célrendszerével.

2.6.3. Önkormányzatok gazdasági programja

Az önkormányzati választásokat követően a polgármesternek a képviselő-testület elé kell terjesztenie a település gazdasági programját. Ez a program bemutatja és értékeli a település és az önkormányzat állapotát, továbbá meghatározza a főbb településfejlesztési, üzemeltetési, működési irányait, elképzeléseit. Az értékelésnek és célmeghatározatásnak az önkormányzat működésének minden területét érintenie kell. Ebből következően áttételesen több vonatkozásban is érint vagyongazdálkodási kérdéseket.

A fejlesztési elképzelések, az infrastruktúra javításával kapcsolatos célok, az üzemeltetési, fenntartási prioritások minden ágazat vonatkozásában egyúttal vagyongazdálkodási feladat meghatározások is. Nem túlzó a megfogalmazás, miszerint a hosszú távú célkitűzéseket tartalmazó fejlesztési koncepció mellett a négyéves gazdasági program vagyongazdálkodási szempontból is meghatározó önkormányzati dokumentum.

**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 adattartalmon kívül kiterjed a hasznosításra, közmű mérők azonosító adataira, társasházak esetében a fizetendő közös költség összegére. A hatékony vagyongazdálkodás érdekében indokolt az állomány naprakész műszaki állapotrögzítése, és más önkormányzati célokat szolgáló adatállománnyal történő kiegészítése, továbbá az adatok felhasználásának szélesebb körben való kiterjesztése.

**3.1 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 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 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. A vagyonértékelés célja**

A vagyonértékelés célja az egyes ingatlanok, eszközök, gépek, berendezések stb. piaci értékének megállapítása. Ez a piacgazdaságra való áttérés miatt, fokozottan szükségessé vált. A valós piaci kereslet-kínálat alakulása és összefüggései, a vagyonelemek műszaki és piaci értékének megállapítása az Alapja a vagyonértékelésnek.

A hibás vagyonértékelés számtalan hátránnyal járhat, így például alulértékelés esetén az önkormányzat hitelképességét vonhatják kétségbe, a túlértékelés pedig vagyonvesztés veszélyeit hordja magában.

**3.5. A vagyon állagának megóvása és bővítése**

A vagyon állagának megóvását a rendszeres karbantartás és a javítási munkák elvégzése segíti elő. A karbantartás hozzájárul a vagyon minőségének megőrzéséhez, használhatóságának szinten tartásához. A meghibásodások javításával a folyamatos feladatellátás tárgyi feltételei teljesülnek.

A vagyon bővítésének két legjellemzőbb formája a felújítás és a beruházás. A felújítás az elhasználódott vagyontárgy eredeti műszaki állapotát megközelítő helyreállítás, amely a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több szerkezeti részére terjed ki. Az évente elvégzendő felújításokról az önkormányzat képviselő-testülete dönt, meghatározva az éves költségvetési rendeletben a konkrét célokat és a felújítás pénzügyi forrásait. A felújítás növeli az adott vagyontárgy bruttó értékét, ezáltal gyarapítja az önkormányzat vagyonát.

**3.6. Vagyongazdálkodás és költségvetési tervezés**

Az önkormányzat vagyongazdálkodásának elszámolása - értékében kifejezve - a vagyonmérlegen keresztül történik. A vagyonelemek egyedi számbavételének helye a vagyonleltár. A vagyon számbavétele az állomány értékben vagy tárgyakban megtestesülő mennyiségét és annak változását méri, vagyis azt, hogy csökkent vagy nőtt-e az önkormányzat vagyona. Összességében a vagyonmérleg az önkormányzati működés eredményességének egyik legfontosabb dokumentuma, a változás mérőszáma pedig az egyik legfontosabb indikátora. A vagyonmérleg és a vagyonleltár része az önkormányzat költségvetési beszámolójának.

**3.7. Az önkormányzat közép- és hosszú távú beruházásainak prioritása**

A település fejlesztéseinek, beruházásainak prioritását nagy mértékben befolyásolják a magasabb szintű jogszabályok által meghatározott kötelezettségek, a beruházások megvalósítására igénybe vehető pályázati források időpontja és feltételei továbbá az, hogy az egyes fejlesztés a település lakosságának többnyire egészét, vagy csak egy részét érinti-e.

A négyéves gazdasági program, a költségvetési koncepció, valamint az éves költségvetések összeállításánál tervezhető rendelkezésre álló saját források függvényében kell a beruházások prioritásait meghatározni.

**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. Oktatás-nevelési, szociális, egészségügyi infrastruktúra fejlesztése**

4.1.1. Bölcsőde

A bölcsődei fejlesztés szükségessége

A jelenlegi helyzet

Újhartyánban az Eperke Bölcsőde 2019-ben nyílt meg, és jelenleg két 12 fős csoportban összesen 24 gyermek számára biztosít elhelyezést.

Az elmúlt években azonban a település folyamatos fejlődésen ment keresztül, amelynek eredményeként egyre több fiatal család költözik ide.

Ez magával hozta a születésszám növekedését is, ami miatt a jelenlegi férőhelyek hamar betelnek. Ennek eredményeként egyre nagyobb az igény a bölcsődei ellátás bővítésére.

A fejlesztés indokai

* Növekvő gyermeklétszám és férőhelyhiány
* A település demográfiai változásai azt mutatják, hogy a gyermekes családok száma folyamatosan emelkedik.
* A jelenlegi 24 férőhely hamar betelik, és sok család kénytelen más települések bölcsődéibe járatni gyermekét, ami jelentős logisztikai terhet ró rájuk.
* A bölcsődei csoportok számának növelésével biztosítható lenne, hogy több kisgyermek kapjon helyben megfelelő gondozást és fejlesztést.

A szülők munkába való visszatérésének elősegítése

* A megfelelő bölcsődei ellátás lehetővé teszi a kisgyermekes szülők számára, hogy könnyebben visszatérjenek a munkaerőpiacra.
* Egy jól működő bölcsőde segít csökkenteni a munka és a családi élet összeegyeztetéséből adódó nehézségeket.
* Helyi szinten ez a munkaerőpiaci aktivitás növekedéséhez és a gazdaság élénküléséhez is hozzájárulhat.

Infrastrukturális fejlesztések szükségessége

* A bővített intézmény modern, energiahatékony megoldásokkal működhet, csökkentve az üzemeltetési költségeket.
* A korszerű épület és felszerelés javíthatja az ellátás minőségét és biztosíthatja a gyermekek biztonságát és kényelmét.

A település vonzerejének növelése

* Egy modern és jól felszerelt bölcsőde fontos szempont lehet a fiatal családok számára, amikor lakóhelyet választanak.
* A bölcsődei férőhelyek bővítése hosszú távon hozzájárulhat a település népességmegtartó erejéhez.
* Ha a település biztosítani tudja az alapvető gyermeknevelési infrastruktúrát, az elősegíti a közösség fejlődését és a helyi ingatlanpiac stabilitását.

A közösség és a helyi gazdaság támogatása

* Egy bölcsődei fejlesztés új munkahelyeket teremthet (gondozók, óvodai dolgozók, karbantartók, adminisztratív személyzet stb.).
* A közösségi élet szempontjából is előnyös, ha a kisgyermekes családok számára elérhetőek a megfelelő intézményi lehetőségek, mivel ez erősíti a közösségi összetartozást és a helyi közösségi programokat.

*Összegzés:*

A bölcsődei fejlesztés Újhartyánon nemcsak egy szükséges lépés a megnövekedett igények kielégítésére, hanem hosszú távon is előnyös a település számára. A gyermeklétszám növekedése, a szülők munkába való visszatérésének elősegítése, az infrastruktúra fejlesztése és a település vonzerejének növelése mind indokolják a beruházás megvalósítását. Egy jól működő, korszerű bölcsőde nemcsak a kisgyermekes családoknak jelent segítséget, hanem a helyi gazdaság és közösség számára is jelentős előnyt nyújt.

4.1.2. Óvoda

A Gyermekvár Német Nemzetiségi Óvoda 2009-ben nyitotta meg kapuit Újhartyánban, és azóta is a település egyik kiemelkedő nevelési intézménye. Az óvoda 8 csoportban összesen 180 gyermek befogadására alkalmas, és egy 400 adagos, modern technológiával felszerelt konyhával rendelkezik.

Az intézmény különlegessége, hogy német nemzetiségi nevelést biztosít, így hozzájárul a helyi sváb kultúra és hagyományok megőrzéséhez. Az óvoda szerves része egy biztonságos játszóudvar, amely a lejtős terep adottságait kihasználva akadálymentes közlekedést is biztosít. A játszóparkban található tanösvény lehetőséget teremt arra, hogy a gyermekek megismerkedjenek Újhartyán és környéke növény- és állatvilágával, valamint a helyi sváb kultúrával.

Az óvoda 15 éves fennállása alatt folyamatosan arra törekedett, hogy a legkorszerűbb igényeknek és előírásoknak megfelelően működjön, és a gyermekek számára ideális környezetet biztosítson.

A Gyermekvár Német Nemzetiségi Óvoda már rendelkezik napelemes és geotermikus rendszerekkel, amelyek hozzájárulnak az intézmény energiahatékonyságához és fenntarthatóságához.

Ezen rendszerek hatékony működésének fenntartása és esetleges továbbfejlesztése érdekében az alábbi lépéseket érdemes megfontolni:

* Napelemes rendszer karbantartása és fejlesztése
* Rendszeres tisztítás: A napelemek felületének rendszeres tisztítása elengedhetetlen a maximális energiahozam elérése érdekében. A szennyeződések, mint a por, levelek vagy madárürülék, csökkenthetik a panelek hatékonyságát.
* Geotermikus rendszer karbantartása és fejlesztése
* Rendszeres ellenőrzés: A geotermikus hőszivattyúk minimális karbantartást igényelnek, azonban a rendszer hatékony működése érdekében fontos az időszakos ellenőrzés. Ennek során vizsgálni kell a hőszivattyú állapotát, a csövek épségét és a keringtetett folyadék minőségét, hogy biztosítsák a rendszer hosszú élettartamát és hatékonyságát.

Ezeknek a karbantartási és fejlesztési lépéseknek a rendszeres elvégzése biztosítja a Gyermekvár Óvoda energetikai rendszereinek hosszú távú, megbízható és hatékony működését, hozzájárulva az intézmény fenntarthatósági céljaihoz.

A Gyermekvár Német Nemzetiségi Óvoda hosszú távú fejlesztése és fenntartása érdekében az alábbi területekre érdemes összpontosítani:

* Udvarfejlesztés és kültéri játékok bővítése
* Biztonságos és inspiráló környezet kialakítása: Fontos, hogy az óvoda udvara megfeleljen a legújabb biztonsági előírásoknak, miközben ösztönzi a gyermekek kreativitását és mozgásigényét.
* Kültéri játékok beszerzése: Modern, tartós és változatos játékeszközök telepítése, amelyek különböző készségeket fejlesztenek, mint például egyensúlyérzék, koordináció és társas kapcsolatok.
* Folyamatos fejlesztés és fenntartás
* Rendszeres állapotfelmérés: Az épület és az udvar rendszeres ellenőrzése és karbantartása biztosítja a hosszú élettartamot és a biztonságos használatot.

*Összegzés:*

Ezek a fejlesztési irányok hozzájárulnak ahhoz, hogy a Gyermekvár Óvoda továbbra is magas színvonalú nevelési környezetet biztosítson, megőrizve a helyi közösség értékeit és hagyományait.

4.1.3. Iskola

Újhartyán városában az iskolafejlesztés kiemelt prioritást élvez a település jövőbeni fejlődése szempontjából.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) dokumentumaiban több fejlesztési irány is megfogalmazásra került az intézménnyel kapcsolatban:

* Általános iskola fejlesztése
* Felszereltség javítása: A stratégiai tervekben szerepel az általános iskola felszereltségének fejlesztése, amely magában foglalja a tantermek modernizálását, új oktatási eszközök beszerzését és a digitális infrastruktúra bővítését.
* Felnőttoktatás

Az iskola bővítése több okból is elengedhetetlen, különösen akkor, ha a jelenlegi infrastruktúra nem felel meg az alapvető oktatási és nevelési igényeknek.

Tantermek hiánya

* Túlzsúfoltság: A tanteremhiány miatt a meglévő osztálytermek túlzsúfolttá válnak, ami negatívan befolyásolja a tanulók koncentrációját és a tanítás minőségét.
* A tantermek elégtelen száma miatt az osztályok létszáma megnövekedhet, ami csökkenti a tanulókra fordítható egyéni figyelmet és rontja a tanulási környezet minőségét. A túlzsúfolt osztálytermekben nehezebb a fegyelmezés és a tanulók közötti interakciók is korlátozottabbá válnak.
* Korlátozott csoportbontás: A megfelelő számú tanterem hiányában nehézségekbe ütközik a csoportbontásos oktatás, ami hátráltatja a differenciált pedagógiai módszerek alkalmazását.
* A differenciált oktatás és a csoportbontás nehézkessé válik, ami hátráltatja a tanulók egyéni igényeinek megfelelő fejlesztését. Ez különösen problémás a különböző képességű tanulók esetében, akiknek eltérő tanulási tempóra és módszerekre van szükségük.

Ebédlő hiánya

* Egészségtelen étkezési körülmények: A megfelelő, kulturált ebédlő hiánya miatt a diákok kénytelenek az iskola épületén kívül található szükségteremben étkezni, ami nem biztosítja az egészséges és higiénikus körülményeket. (Kézmosó, ruhatár hiánya) Ez hosszú távon egészségügyi problémákhoz vezethet. Az étkezés közbeni megfelelő környezet hiánya csökkentheti az étkezés élményét és az egészséges táplálkozás iránti motivációt.
* Közösségi élmények csökkenése: Az ebédlő hiánya korlátozza a diákok közötti szociális interakciókat, ami gyengítheti a közösségi kohéziót. Az ebédidő alatti beszélgetések és közös élmények fontosak a diákok szociális készségeinek fejlődése szempontjából
* Felzárkóztató foglalkozások helyhiánya
* Egyéni fejlesztés akadályozása:
* A speciális igényű vagy lemaradó tanulók számára szükséges felzárkóztató foglalkozásokhoz megfelelő tér szükséges. Ennek hiánya gátolja az egyéni fejlesztést és a tanulók esélyegyenlőségét.
* A speciális igényű vagy lemaradó tanulók nem kapják meg a szükséges támogatást, ami növeli a lemorzsolódás kockázatát és az esélyegyenlőtlenséget. A megfelelő helyiségek hiánya miatt ezek a foglalkozások elmaradhatnak, vagy nem megfelelő körülmények között valósulnak meg.

Tanulói motiváció csökkenése:

* A megfelelő támogatás hiánya miatt a tanulók motivációja csökkenhet, ami negatívan befolyásolja a tanulmányi eredményeket és a jövőbeli oktatási aspirációkat.
* Művészeti nevelés helyhiánya
* Kreativitás és készségfejlesztés hiánya:
* A művészeti neveléshez szükséges terek hiánya korlátozza a tanulók kreatív képességeinek kibontakoztatását és a művészeti készségek fejlesztését. A művészeti tevékenységek hozzájárulnak a problémamegoldó képesség, az önkifejezés és az érzelmi intelligencia fejlődéséhez.
* Kulturális identitás gyengülése: A művészeti programok hiánya csökkenti a tanulók lehetőségét a kulturális értékek megismerésére és ápolására, ami hosszú távon a kulturális identitás gyengüléséhez vezethet. A művészeti nevelés hiánya miatt a diákok kevésbé ismerik meg saját és más kultúrák értékeit, ami a tolerancia és a kulturális érzékenység csökkenéséhez vezethet.
* Tanulói teljesítmény és iskolai légkör romlása
* Tanulmányi eredmények csökkenése:
* Az infrastruktúra hiányosságai közvetlenül befolyásolják a tanulók teljesítményét. A nem megfelelő tanulási környezet, a szükséges támogatás és programok hiánya mind hozzájárulhat a tanulmányi eredmények romlásához.
* Iskolai légkör romlása: A megfelelő létesítmények hiánya negatívan befolyásolja az iskolai légkört, ami csökkentheti a tanárok és diákok elégedettségét, valamint növelheti a stresszt és a konfliktusok számát.

*Összességében:*

Az iskola bővítése elengedhetetlen a minőségi oktatás biztosítása érdekében, különös tekintettel a tantermek, ebédlő, valamint a felzárkóztató és művészeti foglalkozásokhoz szükséges terek hiányára. Ezek a fejlesztések hozzájárulnak a diákok egészséges fejlődéséhez, a közösségi élet erősítéséhez és a tehetséggondozáshoz.

Ezek a hiányosságok összességében rontják az oktatás minőségét, csökkentik a tanulók jólétét és akadályozzák a teljes körű személyiségfejlődést.

Ezért elengedhetetlen az iskolai infrastruktúra fejlesztése és bővítése, mely önerőből nem valósulhat meg.

4.1.4 Idősek otthona

Az idősek otthonának létrehozása Újhartyánban számos előnnyel járna mind az idősek, mind a helyi közösség számára.

Előnyök az idősek számára:

* Helyben elérhető ellátás: Az idősek otthona lehetővé tenné, hogy a helyi idős lakosok saját településükön kapjanak megfelelő gondozást, elkerülve a távoli intézményekbe való költözést.
* Közösségi kapcsolatok megőrzése: A helyben maradás segíti az idősek meglévő baráti és családi kapcsolataik fenntartását, ami hozzájárul mentális és érzelmi jólétükhöz.
* Kulturális identitás megőrzése: A helyi szokások és hagyományok továbbélése biztosított lenne az otthonban, ami különösen fontos egy olyan településen, ahol erős a sváb közösség.

Előnyök a közösség számára:

* Munkahelyteremtés: Az otthon működtetése új munkahelyeket teremtene a helyi lakosok számára az egészségügy és a szociális ellátás területén.
* Generációk közötti kapcsolatok erősítése: Az idősek otthona lehetőséget nyújtana a fiatalabb generációk számára, hogy kapcsolatba lépjenek az idősekkel, tanuljanak tőlük, és erősítsék a közösségi összetartozást.

Meglévő tervek:

* Újhartyán Város Önkormányzata felismerte ezen előnyöket, és ennek megfelelően lépéseket tett az idősek otthonának létrehozása érdekében.

A régi Polgármesteri Hivatal épületét áttervezték egy 16 férőhelyes, kétágyas szobákkal rendelkező bentlakásos idősek otthonává. Az épületben helyet kapna a napközbeni idősek otthona is, valamint civil szervezetek számára is biztosítanának helyiségeket.

*Összegzés:*

Ezek a tervek azt mutatják, hogy a település vezetése elkötelezett az idősek megfelelő ellátásának biztosítása mellett, felismerve annak fontosságát mind az érintettek, mind a tágabb közösség számára.

4.1.5. Egészségház

Az újhartyáni Egészségház 2018-as felújítása és bővítése jelentős előrelépést hozott a helyi egészségügyi ellátásban. Azonban a folyamatos fejlődés érdekében érdemes megvizsgálni további fejlesztési lehetőségeket:

Szolgáltatási kör bővítése

* Szakorvosi rendelők kialakítása: Bár a korábbi fejlesztés során szakorvosi rendelő is létesült, érdemes megvizsgálni további szakterületek bevonását,, hogy a lakosok helyben vehessék igénybe ezeket a szolgáltatásokat.
* Diagnosztikai eszközpark fejlesztése: Modern diagnosztikai eszközök beszerzése, mint például ultrahang vagy röntgen, hozzájárulna a gyorsabb és pontosabb diagnózisok felállításához.
* Infrastruktúra és technológia fejlesztése
* Energiahatékonysági beruházások: Megújuló energiaforrások alkalmazása és az épület energetikai korszerűsítése a fenntarthatóság jegyében.

*Összegzés:*

Ezek a fejlesztési irányok hozzájárulhatnak az újhartyáni Egészségház szolgáltatásainak további bővítéséhez és a lakosság egészségügyi ellátásának javításához.

4.1.6. Szolgálati lakás

A szolgálati lakások hiánya Újhartyánban jelentős kihívást jelent a közszolgáltatások minőségének fenntartásában és a település vonzerejének növelésében.

Miért fontos a szolgálati lakások biztosítása, és milyen lépéseket tehet az önkormányzat ennek érdekében.

Szakemberek vonzása és megtartása:

* A fiatal szakemberek, mint például pedagógusok, egészségügyi dolgozók vagy köztisztviselők, gyakran keresik azokat a településeket, ahol megfelelő lakhatási lehetőségeket biztosítanak számukra. A szolgálati lakások megléte vonzóbbá teszi a települést számukra, és hozzájárul ahhoz, hogy hosszabb távon ott maradjanak.

Közszolgáltatások minőségének javítása:

* Ha a közfeladatot ellátó személyek stabil lakhatási körülmények között élnek, az pozitívan befolyásolja munkájuk minőségét és elkötelezettségüket, ami közvetlenül hat a lakosság által igénybe vett szolgáltatások színvonalára.

Népességmegtartó erő növelése:

* A szolgálati lakások hozzájárulnak a település népességmegtartó képességéhez, mivel a stabil lakhatás és a minőségi közszolgáltatások vonzóbbá teszik a települést a fiatal családok és szakemberek számára.
* Pályázati források felkutatása

Funkcióváltás és átalakítás:

* + Az önkormányzat tulajdonában lévő, jelenleg nem használt vagy alulhasznosított ingatlanok átalakítása szolgálati lakásokká költséghatékony megoldás lehet. Ez magában foglalhatja a funkciójukat vesztett épületek hasznosítását és korszerűsítését.

Finanszírozási modellek kidolgozása:

* + Olyan finanszírozási konstrukciók kialakítása, amelyek hosszú távon is fenntarthatóvá teszik a szolgálati lakások üzemeltetését, például bérleti díjakból származó bevételek visszaforgatása a karbantartásra és felújításra.

*Összegzés:*

A szolgálati lakások kialakítása és fenntartása kulcsfontosságú a település hosszú távú fejlődése és a közszolgáltatások minőségének biztosítása érdekében. Az önkormányzat proaktív szerepvállalása ezen a területen hozzájárulhat Újhartyán vonzerejének növeléséhez és a lakosság elégedettségének fokozásához.

4.1.7 Sportcentrum

Újhartyán Város Önkormányzata a település sportéletének fejlesztése érdekében tervezi egy sportcentrum létrehozását. A város sportkoncepciójában hangsúlyozzuk a közösségi sportolási lehetőségek bővítését és a sportinfrastruktúra fejlesztését, amelynek részeként egy centralizált sportcentrum kialakítását is megfogalmaztuk.

A sportcentrum célja, hogy helyet biztosítson különböző sportágaknak és közösségi rendezvényeknek, ezzel is erősítve a helyi közösséget és támogatva az egészséges életmódot.

A sportcentrum megvalósítása hozzájárulna a település vonzerejének növeléséhez, a lakosság egészségi állapotának javításához és a közösségi élet fellendítéséhez.

Egy sportcentrum létrehozása Újhartyánban számos előnnyel jár, és hozzájárulhat a település fejlődéséhez.

Előnyök:

• Egészségmegőrzés és betegségmegelőzés: A sportcentrum lehetőséget biztosít a lakosok számára a rendszeres testmozgásra, ami hozzájárul az egészségmegőrzéshez és a betegségek megelőzéséhez.

• Közösségépítés: A sportolási lehetőségek erősítik a közösségi kapcsolatokat, elősegítik az együttműködést és a társadalmi kohéziót.

• Gazdasági fejlődés: A sportcentrum vonzza a látogatókat, növeli a helyi turizmust, és munkahelyeket teremt a településen.

• Utánpótlás-nevelés: Lehetőséget biztosít a fiatal tehetségek felfedezésére és fejlesztésére, ami hosszú távon erősíti a helyi sportéletet.

Fenntartható működés biztosítása:

* Sokoldalú létesítményhasználat: A sportcentrumot úgy kell kialakítani, hogy különböző sportágak és rendezvények befogadására is alkalmas legyen, ezzel biztosítva a folyamatos kihasználtságot.
* Környezettudatos tervezés: Energiahatékony megoldások, mint például megújuló energiaforrások alkalmazása, csökkentik az üzemeltetési költségeket és a környezeti terhelést.
* Közösségi bevonás: A helyi lakosok és szervezetek bevonása a sportcentrum működtetésébe növeli az elköteleződést és a létesítmény iránti felelősségérzetet.
* Pályázati források és támogatások: Az önkormányzat vezetése folyamatosan keresi a pályázati lehetőségeket és támogatókat a finanszírozás biztosítása érdekében.
* Rendezvények szervezése: Helyi, regionális és országos sportesemények, versenyek és egyéb rendezvények szervezése növeli a sportcentrum bevételeit és ismertségét.

*Összegzés:*

Egy jól megtervezett és fenntarthatóan működtetett sportcentrum jelentős pozitív hatással lehet Újhartyán közösségi életére és gazdasági fejlődésére.

**4.2. Településközpont kialakítása**

Hősök tere fejlesztés – területfejlesztés és zöldterület rekonstrukció

**4.2.1. Hősök tere kertépítészeti kialakítása, ütemezése**

***Kertépítészeti kialakítása***

A három emlékmű változatlan helyen maradva egy új gyepsávos térburkolattal fognánk össze, amely sávosztásában egyrészt a legrégebbi szobor (I. és II. világháborús emlékmű) tengelyéhez igazodik, másrészt a sávok lecsengésével a Városháza felé irányul. A burkolatsávval párhuzamosan szintén a Városháza felé egynyári virágágyak kapcsolódnának. Növényállományát a téren lombhullató fák és átlátható, max. 1 m magasra növő talajtakaró cserjék adnák, fontos az átláthatóság megteremtése. A tervezett parkoló felé a Szobor utcában egy örökzöld cserjesáv zárná le a teret, de magassága szerint itt is az átláthatóságot megtartjuk. A fák telepítési vonala a Városháza irányába mutatna.

***Ütemezés***

A megtervezett területet két ütemre bontottuk. Első ütemben a jelenleg meglévő adottságok szerint a csapadékvíz-elvezető árok út menti széléig tart. A második ütem a későbbiekben rendezendő parkolók és utca-átalakítások után valósítható meg.

**4.2.2. Hősök tere Művelődési ház kialakítása**

Művelődési ház és Civil Központ létesítése

A Hősök tere rekonstrukciója nem csak a zöldfelület kialakítását és a tér rendezését foglalja magában, hanem a Hősök tere 1-3. szám alatti ingatlanon egy új, a lakosság és a település civil szervezeteinek igényeit kielégítő művelődési ház megépítését is.

A kulturális programok meghatározó részét képezik városunknak, azonban hiányzik egy olyan közösségi színtér, ahol akár kisebb, akár nagyobb közönségnek megszervezhetők lennének a közművelődési programok.

Az Újhartyáni Egyesített Művelődési Ház és Könyvtár, mint az önkormányzat intézménye jelenleg is az aktív közösségi-társadalmi-kulturális élet színessebbé tételén, bővítésén dolgozik, jelenleg sajnos a lehetőségekhez mérten kis befogadóképességű, korlátozottan igénybevehető helyszíneken.

Ezt a korlátoltságot, és széttagoltságot megszüntetné egy olyan komplex épületegyüttes, amely egyúttal kiegészítené a meglévő Polgármesteri Hivatalt és környezetét, kialakítva egy nagyobb főteret a településen.

A terület kiválasztásakor elsősorban a központi elhelyezkedés és a már meglévő központi funkciók és épületek helyzete játszott szerepet.

Számos funkció és tér használható multifunkcionális módon, ami hozzájárul a különféle igények lefedéséhez. Az épület legfontosabb része a magas belvilágú rendezvényterem lenne, ami teret ad a kulturális események megtartására, továbbá biztosítja a fellépők számára a megfelelő kiszolgáló helyiségeket is.

**4.3. Fejlesztésre szán ingatlanok**

- Zrínyi u. 6-8. és Deák F u 1-3. – tartalék intézményi terület, bontandó

- Szép u 1. – Iskola bővítés céljára, bontandó

- Deák F 2. – Szolgálati lakások kialakítása, felújítás, átépítés

- Hősök tere 11. – Településközpont kialakítása céljából vásárolt ingatlan, bontandó

- Hősök tere 3. – Hősök tere kialakítása céljából vásárolt ingatlan, bontandó

- 097/12 – Park, kutyás park, búcsú tartalék területe

- Fő u. 61. - Lövölde tér bővítése céljából lebontott telek, Archeológiai kiállító tér kialakítása

- 1401 hrsz – Sport komplexum kiépítése

- Fő u 21. – Idősek otthona célra átépítés és bővítés

**4.4. Egészséges utcák, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közösségi terek kialakítása**

A vagyongazdálkodás része a forgalomképtelen vagyon fejlesztése is. Számos közterület

fejlesztési projekt indul el a következő években.

Utak fejlesztése:

* Rákóczi út felújítása, egységes fásítás
* Deák F út felújítása, egységes fásítás
* Egységes utcanévtáblák kihelyezése
* Malom utca felújítása
* Szép u felújítása, egységes utcafa kialakítása
* Belterületi kerékpárút bővítése Kossuth L és Hunyadi János utcában
* Arany János külterületi útszakasz felújítása
* Hernádi út folytatása
* Árpád út folytatása

Közösségi terek, pihenő terek, kutyás terek kialakítása:

* Kutyasétáltató park kialakítása, padok kihelyezése a 079/12 hrsz-ú ökológiai folyósóval terhelt ingatlanon
* Kamasz park kialakítása az 1401 hrsz-ú – sportcsarnok melletti területre
* Bébi játszótér kialakítása a Presszótérnél
* Pusztatemplom

Köztérfejlesztési lehetőségek:

- Lövölde tér

- Hősök tere

- Szent Flórián tér

- Eligazító táblák kihelyezése

**4.5. Önkormányzat ingatlan állományának általános jellemzése**

Az önkormányzat gazdasági alapját a vagyona határozza meg, a tulajdonába került vagyontárgyain keresztük valósítja meg feladatai döntő részt. Az önkormányzat vagyonának összetétele, mennyisége, valamint minősége egyúttal behatárolja és eldönti működési lehetőségeit, fenntartási kötelezettségeit, fejlesztési és beruházási koncepcióit, hasznosítási lehetőségeit.

Az Önkormányzat ingatlanokkal kapcsolatos vagyona a tulajdonából és az ingatlanokat érintő vagyoni értékű jogokból áll. Az ingatlanvagyon nyilvántartás azért kiemelt jelentőségű az önkormányzat működéséhez, mert az önkormányzat akkor tud megalapozott ingatlanvagyongazdálkodásnak eleget tenni, ha vezet egy tételes vagyonnyilvántartást. Újhartyán Város Önkormányzat vagyonnyilvántartásának teljes körű felülvizsgálata 2025-ben kezdődött meg, naprakész adatbázis megalkotása céljából.

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 262 db ingatlan van a rendelkezésre álló adatállomány szerint, ebből 198 db a forgalomképes vagyon része (belterületi ingatlan ebből 77 db). A fennmaradó ingatlanok kisebb része az korlátottan forgalomképes vagyont teszi ki, 62 db ingatlan képezi az üzleti vagyont. korlátozottan forgalomképes vagyon részét képezik.

Önkormányzati vagyonelemek alakulásának bemutatása

**4.6. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2025 - 2029.)**

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 vagyonfejlesztés (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.

1. 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.
2. Az önkormányzat vagyonában várható változások nyomon követése érdekében kiemeltfigyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálására és a változások nyomon követésére.

**4.7. Rövidtávú vagyongazdálkodási terv 2025-2029. évekre:**

1. Rövid távú cél és kiemelt figyelmet igényel a vagyon-nyilvántartás aktualizálása, melynek fontosságát hangsúlyozza az önkormányzati vagyonban várható változások.
2. Újhartyánban folyamatosan gyarapodó lakosságszám miatt szükséges az Önkormányzat intézményi struktúrájának bővítése: bölcsőde bővítése, iskola bővítése és telekalakítások kezdeményezése.
3. A település egyre sűrűbb beépítése és elhelyezkedése miatt az utak forgalomterhelése is folyamatosan nő. Ennek megfelelően az Önkormányzat a meglévő lakóterületeken belül az utak folyamatos felújítását végzi.
4. A napközbeni idősellátás a régi Polgármesteri Hivatal épületében megoldott, terv az ingatlan átépítése idősek otthonává.

|  |  |
| --- | --- |
| **Megnevezés** | **Tervezett terület** |
| Zrínyi utcai telekalakítás, | 02/45-02/63 ig terjedő hrsz. (Magán területek) |
| Hősök tere átépítése | 371 és 494/3 hrsz-ú ingatlanok (ÖNK és magán ingatlan) |
| Posta épület modernizációjának előmozdítása | Újsor u.3. 337/1 hrsz |
| Idősek otthona építése (régi hivatal helyén, átépítéssel) | Fő u 21, 236 hrsz |
| Iskola bővítése | Zrínyi u 1. 503 hrsz |
| Temető előtti parkolósáv kiépítése | Hunyadi u. 322/1 hrsz |
| Intézmények energetikai korszerűsítése | Egészségház (Fő u. 26.) Városháza (Hősök tere 5-7) |
| Játszótér kialakítása - kaland park, - kamaszjátszótér, - grund, - bébi játszótér, | Presszó tér 245/1 hrsz  Búcsú tér 1401 hrsz |
| Bölcsőde bővítése | Epres u 4/B, 589/6 hrsz |
| Utak folyamatos felújítása | Teljes közigazgatási terület |
| Járdák építése | Kossuth Lajos utca, Hunyadi utca, Pilisi út, Újsor utca |
| Sportcsarnok építése (multifunkcionális épület) | Hernádi u végén, 1401 hrsz |
| Művelődési ház és civil központ építése | Hősök tere 1-3, 370-371 hrsz |
| Kutyás park kialakítása | Monori u végén, 097/12 hrsz |
| Szolgálati lakás építése | Deák F u 2. 88/1 hrsz |

**4.8. Középtávú távú vagyongazdálkodási terv (2025 - 2029)**

1. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
2. Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (beruházás, felújítás) a Képviselő testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.

|  |  |
| --- | --- |
| **Megnevezés** | **Tervezett terület** |
| Csapadékvíz elvezető árkok felújítása | Közigazgatási kül-és belterületen egyaránt |
| Külterületi utak járhatóságának biztosítása/felújítása | Közigazgatási területünk Külterületén |
| Ipari park továbbfejlesztése | Ipari park III. ütem 069/1-069/41 hrsz (ÖNK és magán tulajdon) |
| Kerékpár úthálózat kiépítésének folytatása | Belterületen: Hunyadi utca, Kossuth L utca  Külterületen: Kakucsi fő út mentén, Hernádi fő út mentén |
| Ipari parkhoz külön szennyvíztisztító építése | Ipari park III. ütemben 069/25 hrsz (ÖNK tulajdon) |
| Zöldhulladék kezelésének megoldása | Ipari park IV. ütemnél 1257 hrsz |
| Faluközpont fejlesztése | Hősök tere 2-4, 659/3-659/5 hrsz (ÖNK és magán tulajdon) |

**4.9. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2025 - 2029)**

1. A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodás 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. Az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, intézmények üzemeltetési költségeinek csökkentése, energia megtakarítást eredményező felújítási munkák elvégzés, megújuló energiaforrás kapacitás felmérése és kiépítése.
5. A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, felújítására kell fordítani.
6. A vagyongazdálkodás során kiemelten kell kezelni az önkormányzat vagyonának gyarapítását, a meglévő vagyon állagmegóvását.

|  |  |
| --- | --- |
| **Megnevezés** | **Tervezett terület** |
| „Hartyán” liget, mint befektetői funkció kiépítése | 046/118 hrsz (ÖNK és magán tulajdon) |
| Logisztikai központ kiépítése ipari parkban | Ipari park III. ütem 069/1-069/41 hrsz (ÖNK és magán tulajdon) |
| K+F ipari park előmozdítása | Ipari park IV. ütem 1258, 1264, 0105/3-0105/10 hrsz (ÖNK és magán tulajdon) |
| Önkéntes tűzoltóságnak helyet biztosítani | Vízmű terület leválasztásából 724/4 hrsz |

**5. Vagyongazdálkodás és nyilvánosság**

Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos információk nyilvánosak, közérdek, hogy a lakosság tisztában legyen a vagyoni körbe tartozó vagyonelemekkel, a kapcsolódó testületi döntésekkel, a várható elképzelésekkel.

A dokumentumot Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ……/2025. (…..) számú önkormányzati határozatával elfogadta.

Újhartyán, 2025………...

Újhartyán Város Önkormányzata képviseletében

Schulcz József polgármester