

Medgyesegyháza Város Önkormányzatának

VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

Készült: 2013. június

*Elfogadva Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
126/2013. (VI. 25.) Kt. határozatával.*

Bevezetés

A jelenlegi megváltozott társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer átalakítása, és az ehhez igazodó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített központi támogatási rendszer, azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más városi koncepciókkal, stratégiákkal összhangban - megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

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

I.

Jogi és társadalmi környezet

1. A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-i hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását, ezért az új jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremteni. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. E tervek elkészítéséhez, az Önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét.

Az Áht végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, (ideértve a Közös Önkormányzati Hivatalt is), valamint a kisebbségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait. Az új Áht. jelentős

adminisztrációs terhet jelentett, de azok elvégzése megalapozza a naprakész, átlátható gazdálkodást.

A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait tartalmazza azzal, hogy rendelkezik egyes részletszabályok önkormányzati rendeletben történő meghatározásáról is.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek. A jelenleg hatályos, **az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2004. (IV.28.) Ök. rendelet** átdolgozása folyamatban van.

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) Ök. rendelet meghatározza a lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait, a lakbérek mértékét.

A közterület-használat rendjéről szóló 19/2005. (X.26.) Ök. rendelet szabályozza a közterületek rendeltetéstől eltérő használatát, meghatározza a közterület használati szerződések feltételeit, valamint megállapítja a közterület használati díjakat.

2 Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érintette. Önkormányzati vagyonszűkítést is érintett a járássok megalakulása, az oktatás állami fenntartása.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatások pótlása, a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti 2013. január 1-től, azonban az ellátandó feladatok teljes spektruma folyamatosan alakul ki.

II.

A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

1. A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

- a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes juttatás)
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
- értékesítés, térítésmentes átadás, csere

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, hiszen valamennyi koncepció, terv érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

III.

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

1. Forgalmképtelen törzsvagyon

A Nvtv. meghatározza a **forgalmképtelen törzsvagyon** körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

- kizárólagos tulajdonban lévő dolgok**, (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok)
- a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon**. Az önkormányzat vagyonrendelete **nem sorol vagyont** a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe.

A forgalmképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A forgalmképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalmképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az éves vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak, ahol a besorolás indoka fennáll, vagy a körülmények változása folytán szükséges a besorolás megváltoztatása.

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet **korlátozottan forgalomképes vagyonként** állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonmegóvást, a vagyon értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásának biztosítása céljából.

Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

A vagyon hasznosítása történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

3. Üzleti vagyon

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik. A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

IV.

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Medgyesegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a megújuló energia használatából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételével – elvégezte az Egészségügyi Központ, Szociális Otthon és a Polgármesteri Hivatal biomasszára épülő fűtéskialakítását.

Ezt követően az önkormányzat a használati meleg víz előállítási költségeinek valamint a környezetterhelés mértékének csökkentése érdekében a városi közintézmények egy részére napkollektorokat telepített. A fejlesztés a Szociális Otthon, a Városi Uszoda, a Napköziotthonos Konyha és a Hősök utcai óvoda épületét érintette.

Az önkormányzati energiaköltségek és károsanyag-kibocsátás csökkentésének csak az egyik lehetséges módja a megújuló energiaforrások alkalmazása. Ezen energiaforrások is csak akkor jelentenek igazán nagy megtakarítást, ha korszerű, kis energia-igényű épületekben kerülnek elhelyezésre. Ezért az önkormányzati épületek hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, majd fűtéskorszerűsítése szükséges.

Az önkormányzati intézmények épületei közül a következőknek különösen nagy az energiavesztése, ezért mindenképpen indokolt energetikai szempontú felújításuk: Szociális Otthon, Idősek Klubja, Egészségügyi Központ, Jókai utcai iskolai épület, Művelődési Ház, Polgármesteri Hivatal.

Ezt felismerve és mérlegelve az önkormányzat ezen épületek esetén a további megtakarítások és korszerű energiahasznosítási igények megvalósítása érdekében teljes energetikai korszerűsítést kíván pályázati támogatással megvalósítani.

Ugyancsak a fenti indokok alapján napelemes energiahasznosító rendszer telepítését kívánja az önkormányzat pályázati támogatással megvalósítani az Uszoda, Luther utcai iskolai épület

és a Művelődési Ház épületén a villamos energia igény korszerű módon történő kielégítése érdekében.

Mindezeket figyelembe véve az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energia-hasznosító rendszerrel, fűtéssel (napenergia, geotermikus energia, biomassa) történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

2. Az ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására szolgáló vagyon

Iparfejlesztésre alkalmas önkormányzati tulajdonú ingatlanok

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze lehet a településre a rendelkezésre álló ipartelepítésre kijelölt településrészen található önkormányzati ingatlanok vállalkozásokkal való betelepítése.

A terület közművekkel való ellátása részben biztosított, de a megfelelő ipari-vállalkozási igényeket kielégítő infrastruktúra kialakításához a szükséges forrásokat pályázati finanszírozással, vagy a befektetők anyagi hozzájárulásával szükséges biztosítani.

3. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú épületek energetikai szempontból szintén felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével. Tekintettel arra, hogy felújítási alapképzés nem történt, ezért ezen épületek felújítására jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, az esetleges hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. A megüresedett lakások újbóli bérbeadásáról pályáztatás útján gondoskodni kell.

Önkormányzatunk a lakásállomány értékesítését sem közép-, sem pedig hosszú távon nem tervezi.

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Közép és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb bérbeadási lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bérbe adhatóak legyenek, így az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül.

A fegyelmezetten fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani, a nem fizető bérlőkkel szemben el kell járni, ha a bérleti díj hátralékot felszólítás ellenére sem fizetik meg, és az esetleges részletfizetési kedvezmény sem vezet eredményre, a szerződést fel kell mondani, és a helyiséget vissza kell venni, peres úton is. Az így megüresedett helyiségek bérbeadásáról ismét gondoskodni szükséges.

A bérleti díjakat differenciáltan célszerű megállapítani figyelembe véve a helyiség városon belüli elhelyezkedését, az épület, helyiség műszaki állapotát, a tervezett tevékenység végzésére való alkalmasságát, a tevékenység jellegét.

5. Ingó- és portfólió vagyon

1. Ingó vagyon

A fenntartott intézmények a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételeinek magas színvonalú biztosítása.

A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

2. Portfólió vagyon (részvények, üzletrészek)

Az önkormányzat olyan gazdasági társaságok tulajdonos, amelyek az önkormányzati kötelező feladatok ellátását végzik.

Az önkormányzat részvény vagyonát a **Közvill Zrt** részvényei képezik.

Üzletrésszel rendelkezik az önkormányzat a **Békés-Manifest Közszolgáltató Nonprofit Kft**-ben és a **Gyulai Közüzemi Kft**-ben.

Ezen kívül két gazdasági társaság 100%-tulajdonosa az önkormányzat: **Medgyesegyháza Vízmű Településüzemeltető és Ivóvíz-szolgáltató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**, valamint a **Medgyesegyházi KÉSZ Nonprofit Kft**.

Közép- és hosszú távú célkitűzés a portfólió megtartása, valamint a saját tulajdonú gazdasági társaságok eredményes működtetése, a társaságoknak történő működési támogatás minimalizálása.

V.

A helyi jogszabályalkotás kereteinek meghatározása

A Képviselő-testület vagyonrendelete határozza meg a vagyongazdálkodás szabályait, azaz alapul szolgál a vagyongazdálkodás helyi szabályozásának.

Rendszeresen felül kell vizsgálni az önkormányzat azon rendeleteit, melyek a vagyongazdálkodást érintik.

VI.

A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, adatnyilvántartása, döntések előkészítése

1. Szervezet, irányítás

Az Önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Képviselő-testület, a Bizottságok, Polgármester gyakorolják.

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Közös Önkormányzati Hivatal szervezeti egységei a Jegyző irányításával látják el. A végrehajtásban érintettek

Pénzügyi csoport
Műszaki ügyintézők

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Közös Önkormányzati Hivatal szabályzatai tartalmazzák.

Meg kell vizsgálni az önkormányzati ingatlangazdálkodás, az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, lakások és helyiségek kezelésének, felújítása és karbantartása feladatok önkormányzati tulajdonú gazdasági társasággal történő ellátásának lehetőségét. A gazdasági társaság a későbbiekben részt vállalhatna a lakossági energiatakarékosági programok szervezésében és lebonyolításában is.

2. A gazdálkodás alapjául szolgáló nyilvántartások

A Nvtv. 10. §-a kötelezettséggént írja elő, hogy a nemzeti vagyont annak értékét és változásait a tulajdonosi jogok gyakorlója nyilvántartja.

A vagyongazdálkodási nyilvántartás a vagyonkataszter, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit. A vagyonkatasztert a pénzügyi csoport vezeti.

A műszaki ügyintéző naprakész nyilvántartást vezet a lakásállományról, bérbe adott lakásokról, a helyiségekről.

Medgyesegyháza, 2013. június 18.

Ruck Márton
polgármester