

Tárgy: Békés Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálata

Sorszám: III/11.

Előkészítette: Hidi József önkormányzati tanácsadó
Csikós Józsefné ügyintéző
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Egyszerű szótöbbség

Véleményező bizottság: Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2013. április 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeletetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 322/2012. (X. 26.) határozatában elfogadta Békés Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét azzal, hogy a terv a 2013. áprilisi testületi ülésre ismét kerüljön előterjesztésre, amennyiben a teljes körű jogszabályi háttér rendelkezésre áll.

Annak érdekében, hogy a vagyongazdálkodási tervet teljes körűen el tudjuk készíteni, szükséges megvizsgálni Békés Város Önkormányzatának adottságait, lehetőségeit. Szükség van egy általános helyzetértékelésre, a vagyontárgyak leltározására, valamint a várható, illetve az aktuális pályázati kiírások ismeretére is. Jelenleg a vagyongazdálkodási terv irányvonalait, annak főbb elemeit alakítottuk ki, határoztuk meg. A továbbiakban szükséges még az Önkormányzat vagyonának a stratégiai szempontok szerinti besorolása, mely további egyeztetést, áttekintést igényel.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Képviselő-testülete Békés Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének tervezetét jóváhagyja és felkéri polgármesterét, hogy a végleges tervezetet dolgozza ki, és legkésőbb a 2013. szeptemberi ülésre terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2013. április 17.

Izsó Gábor
Polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

(TERVEZET)

1. BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK STRATÉGIAI CÉLJAI

1.1. BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÖZÉPTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE:

- 1) Az önkormányzati 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 céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
- 4) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alternatívái:
 - a) *A feladat ellátásához nem szükséges vagyon értékesítése:* a rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, a vagyonrendelet előírásai szerint, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján kell lefolytatni.
 - b) *Használatba-adás, bérbeadás:* A lakás és nem lakáscélú helyiségek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében tehető meg. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban, ezért folyamatos pályáztatás szükséges. A bérleti díjakat a piaci viszonyoknak megfelelően kell megállapítani. Törekedni kell arra, hogy a bérleti díjak, lakbérek fedezetet nyújtsanak az ingatlan karbantartására, felújítására és az üzemeltetési költségekre.

1.2. BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK HOSSZÚTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE:

- 1) A középtávra meghirdetett feladatok ellátása.
- 2) A vagyonhasznosítás során a bevételserzés, illetve a kiadáscsökkentés mellett szem előtt kell tartani azt, hogy ne vagyonfelélést eredményezzen. A piaci helyzet ismeretében évente felül kell vizsgálni az értékesítendő, valamint a más módon hasznosítható vagyonelemeket.
- 3) A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására kell fordítani.
- 4) Uszoda területén további beruházások, elsősorban szálláslehetőség kialakítása, pályázati forrásból.

2. JOGI ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

2.1. JOGI SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSAI:

- a) **Magyarország Alaptörvényének** 2012. január 1-i hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek a nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását.
- b) **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi 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. előírja a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elkészítését, melyben az önkormányzatnak meg kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések végrehajthatóak legyenek.
- c) **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.

2.2. HELYI SZABÁLYOZÁS:

- a) **Az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Vagyonrendelet) hatálya kiterjed Békés Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, és tulajdonába kerülő ingatlan és ingó vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra, továbbá a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra, a kárpótlási jegyekre, és közhasznú társaságban és gazdasági társaságban az Önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre.

Az Önkormányzat vagyona törzsvagyonból (forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyon) és üzleti vagyonból áll. A vagyontárgyak felsorolását a rendelet 1. 2. és 3. melléklete tartalmazza. A rendelet meghatározza az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának közös szabályait, ennek megfelelően a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A rendelet ezen túlmenően meghatározza az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás általános szabályait, az önkormányzati vagyon hasznosításának, haszonélvezeti jog alapításának, tulajdonjogának átruházására vonatkozó speciális szabályokat. A rendelet III. fejezete rendelkezik az önkormányzati vagyon kezelésének szabályairól (vagyonkezelői jog alapítása, gyakorlása, ellenértéke, vagyonkezelés ellenőrzése).

A rendeletben speciális elemként jelenik meg a civil szervezetek támogatásra vonatkozó szabályozás. A képviselő-testület egyedi határozat vagy pályázati rendszer alapján támogatást nyújthat a városban működő civil szervezetek, egyházak, nemzetiségi önkormányzatok és sportegyesületek részére. A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú ingatlanokból a városban élő és alkotó képzőművészek számára egyedi döntés alapján a rezsiköltségek megtérítése mellett ingyenes helyiséghasználatot biztosíthat. Politikai tevékenységet nem végző civil szervezetek elhelyezésére Békés Város Önkormányzata Civil Szervezetek Házát és Nyugdijas Házat működtet.

- b) **Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet** határozza meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások – beleértve a szükséglakást is – , továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségek - kivéve az intézmények használatában lévő helyiségek - bérletére és elidegenítésére vonatkozó általános és speciális szabályokat.

A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit. A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója elsődlegesen a Képviselő-testület, de átruházott hatáskörben a rendeletben meghatározott esetekben az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság, valamint a polgármester is jogosult eljárni. A lakások bérbeadása történhet szociális alapon, piaci alapon és szakember elhelyezése céljából. Ezek részletes szabályait a rendelet tartalmazza. A rendelet mellékletei tartalmazzák a bérbe adható lakások jegyzékét, a térítési díjak összegét, a lakbérek mértékét, az éven belüli, alkalmoszerűen bérbe adható helyiségek jegyzékét, és az értékesítésre kijelölt lakások jegyzékét.

c) Az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal (ingatlan, ingó, vagyonelem) kapcsolatosan további rendelkezéseket a teljesség igénye nélkül az alábbi rendeletek tartalmazzák:

- Az építészeti értékek helyi védelméről szóló 3/2000. (II.18.) önkormányzati rendelet
- A közterület használatáról szóló 23/2006. (VI. 30.) önkormányzati rendelet
- A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet
- Békés Város szabályozási tervéről, valamint építési szabályzatáról szóló 42/2007. (IX.7.) önkormányzati rendelet
- Békés Város jelképeiről és a helyi elismerések adományozásáról szóló 23/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet
- A piacokról, vásárokról szóló 9/2012. (II. 29.) önkormányzati rendelet

2.3. TÁRSADALMI-GAZDASÁGI KÖRNYEZET VÁLTOZÁSA:

A közfeladat ellátási rendszer folyamatban lévő átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. Önkormányzati szinten fel kell készülni arra, hogyha az állam több feladatot is a járási hivatalokhoz delegál, ebben az esetben valószínűsíthető, hogy a működésre szolgáló vagyont is át kell adni a feladatellátással együtt. Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, 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.

3. VAGYONELEMEK CSOPORTOSÍTÁSA

Az Önkormányzat tulajdona az önkormányzati célok megvalósítását szolgálja. Az önkormányzati törvény alapján a vagyont két főcsoportba és három alcsoportba sorolható, ami a rendelkezési, hasznosítási lehetőségeket is korlátok közé helyezi. A főcsoportokat a törzsvagyon és az egyéb vagyonelemek alkotják. A törzsvagyonba a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes, az egyéb (üzleti) vagyont a forgalomképes vagyonelemek tartoznak. A vagyont forgalomképességének korlátozását az indokolja, hogy az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához szükséges ingatlanok az Önkormányzat tulajdonában maradjanak.

3.1. TÖRZSVAGYON

3.1.1. Forgalmképtelen törzsvagyon:

A forgalmképtelen törzsvagyont az önkormányzatnak meg kell tartani, és a megfelelő fenntartásról gondoskodni kell. A törzsvagyon forgalmképtelen része nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg. Az önkormányzat forgalmképtelen törzsvagyonának felsorolását a Vagyonrendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

Az Nvtv. meghatározza a forgalmképtelen törzsvagyon körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

- a) **kizárólagos tulajdonban lévő vagyon** (helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló járdák, terek és parkok, a vizek és vízi közműnek nem minősülő közcélú vízi létesítmények);
- b) **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon** (ilyen besorolást ingatlant a Vagyonrendeletben nem különítettünk el);
- c) **helyi döntés alapján forgalmképtelen vagyon** (Az önkormányzat Képviselő-testületi döntés alapján is forgalmképtelennek minősíthet bizonyos vagyonelemeket.).

3.1.2. Korlátozottan forgalmképes törzsvagyon:

Az önkormányzati törzsvagyon második eleme az a vagyonrész, melyet törvény, vagy önkormányzati rendelet korlátozottan forgalmképes vagyonként állapít meg. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése alapján a korlátozottan forgalmképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását. A vagyonelemek felsorolását a vagyonrendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

Korlátozottan forgalmképes törzsvagyon körébe tartoznak:

- az intézmények, a középületek;
- a műemlékek, a védett természeti területek, a muzeális emlékek;
- mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket az önkormányzat rendeletében korlátozottan forgalmképesnek minősít.

3.2. FORGALOMKÉPES EGYÉB (ÜZLETI) VAGYON

Forgalmképes egyéb vagyontárgyak körébe tartoznak mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket a törvények vagy rendeletek nem sorolnak a törzsvagyonba. A forgalmképes (üzleti) vagyon felett az Önkormányzat rendelkezik.

Forgalmképes egyéb vagyon körébe tartoznak:

- bérlakások;
- nem lakás céljára szolgáló helyiségek;
- részesedések;
- és egyéb vagyon.

3.2.1. Lakásgazdálkodás

Az Önkormányzatnak 196 db lakás van a tulajdonában, melyet bérbeadással hasznosít. A bérbeadás történhet szociális alapon, a rászorult családok részére, történhet piaci alapon, magasabb jövedelmű lakásproblémával küzdő családok részére, továbbá szakember-elhelyezés céljából is.

3.2.1.1. Lakások bérlete

a) Szociális alapon történő bérbeadás

A lakások döntő hányada szociális alapon kerül bérbeadásra a szociális jellegű bérbeadási névjegyzék alapján. A lakások felsorolását az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. számú melléklete tartalmazza.

b) Pályázat útján, piaci alapon történő bérbeadás

A lakások frekventált helyen, Békés város központjában helyezkednek el. Ezen lakások komfortfokozatát és állagát tekintve magasabb összegű bérleti díjjal adhatók bérebe olyan pályázók részére, akik jövedelmük alapján képesek a lakások bérleti- és fenntartási költségeit viselni. A lakások a Rendelet 2. számú mellékletében szerepelnek.

c) Szakember elhelyezéssel történő bérbeadás

Békés város közigazgatási területén lévő intézmények, az önkormányzat szervei, valamint a városban közfeladatot ellátó szervek megfelelő szakemberellátása érdekében bérbeadási névjegyzék mellőzésével, – jövedelmi, vagyoni és szociális helyzettől függetlenül – a szociálisan bérebe adható lakások köréből lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a kötelező feladat ellátásához feltétlenül indokolt.

3.2.1.2. Lakások értékesítése

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások többsége társasházi lakásingatlanban helyezkedik el. Célszerű lenne azon lakások értékesítése (megüresedésük esetén), amelyek olyan társasházban helyezkednek el, ahol az Önkormányzat csak néhány lakás tulajdonjogával rendelkezik, vagy a lakások felújítása jelentős költséggel járna.

3.2.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, vagy bérbeadás, vagy ingyenes haszonkölcsön útján. A fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tevő bérlőket meg kell tartani, átmeneti fizetési nehézség esetén az infláció mértékétől történő bérleti-díj csökkentést alkalmazzuk. Azon helyiségeket, melyeket bérbeadással, vagy ingyenes használatba adással sem tudunk hasznosítani, valamint rossz hatékonyságúak és nagy költségráfordítással üzemeltethetőek, azokat értékesíteni kell. A bérleti díjakat differenciáltan kell meghatározni, figyelembe véve a piaci viszonyokat is.

3.2.2.1. Üzletek bérbeadása

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek, garázsok, egyéb épületek) hasznosítása bérbeadás útján történik. A bérbeadás feltételeit a Rendelet szabályozza.

3.2.2.2. Egyéb ingatlanok bérbeadása

Az Önkormányzat tulajdonában álló, műhelyek, raktárak, mezőgazdasági művelésre alkalmas külterületi szántók, zártkertek hasznosítása bérbeadás útján történik.

3.2.2.3. Egyéb ingatlanok ingyenes használatba adása

Az Önkormányzat civil szervezetek, sportegyesületek részére ingyenesen elhelyezést biztosít az üresen álló, más célra nem hasznosítható ingatlanokban, segítve ezzel a szervezetek működését, tevékenységét. Az ingyenes használatba adást a Vagyontörvény függelék tartalmazza.

3.2.2.4. Egyéb ingatlanok értékesítése

A városközpontban található nagyobb értékű ingatlanok, melyek hasznosítása hosszabb távon nem megoldott, az ingatlan állaga jelentős ráfordítást igényel, azok esetében gazdaságosabb lenne az értékesítésük.

4. PÁLYÁZATOK

Fontos az Önkormányzat vagyonát jelentő intézmények költséghatékonyabb működtetése, az infrastruktúra fejlesztése, gyógyfürdő, valamint kapcsolódó szolgáltatásai fejlesztése, bővítése, az idegenforgalom-barát befektetések, az iparfejlesztés, a foglalkoztatás-bővítés, valamint az oktatási, egészségügyi szociális, kulturális, sport, szabadidős közszolgáltatások színvonalának emelése. Ennek érdekében az Önkormányzat kiemelt figyelemmel kíséri a pályázati kiírásokat, törekszik a fenti célok megvalósítására. A vagyongazdálkodás távlati célja az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelése, a fejlesztési források megteremtése, gyarapítása.