

Előterjesztésben közreműködött:

Rékasi Éva Számv., Vagyonnyilv.- és kezelési oszt.vez.

## **ELŐTERJESZTÉS** **a vagyongazdálkodási terv elfogadásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

A vagyongazdálkodás magába foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését, jogi formáinak megválasztását, a vagyon hasznosítását (értékesítés, bérbeadás), a közszolgáltatások ellátását.

A kötelező feladatok mellett az önkormányzat maga határozza meg, hogy anyagi lehetőségeitől függően milyen feladatokat, milyen mértékben lát el.

Az Nvtv. a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv elkészítésére határidőt nem állapít meg, továbbá a kötelező tartalmi elemeket (más jogszabály sem) ír elő.

Hatvan Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási terve elkészült, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

### **Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyongazdálkodási tervét elfogadja.

**Határidő:** 2020. október 31.

**Felelős:** Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2020. október 29.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Kovács Éva  
jegyző



# **HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**



.....  
Horváth Richárd  
polgármester

.....  
dr. Kovács Éva  
jegyző

Hatvan, 2020. október 29.

## **I. Bevezetés**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel a jelen vagyongazdálkodási terv legfőbb feladata, hogy kijelölje Hatvan Város Önkormányzata vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát, továbbá, hogy a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit meghatározza.

## **II. Jogi háttér**

A vagyongazdálkodási terv elkészítésekor mindenekelőtt szükséges áttekinteni az önkormányzati vagyont szabályozó jogszabályi háttérrel, hiszen ezek adják meg a keretét, főbb irányvonalát a jelen vagyongazdálkodási tervnek.

Hatvan Város Önkormányzata vagyongazdálkodási terve tekintetében az alábbi jogszabályok tartalmazzak releváns rendelkezéseket:

- Magyarország Alaptörvénye
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- Az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 11/2012. (II. 23.) önkormányzati rendelet
- Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet

A fenti felsorolásban szereplő jogszabályok nemzeti (önkormányzati) vagyon, illetve vagyongazdálkodás tekintetében lényeges szabályokat tartalmazó rendelkezéseit szükséges egyesével áttekinteni:

### **Magyarország Alaptörvénye**

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rendelkezik az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonát képező nemzeti vagyonról az alábbiak szerint:

#### **38. cikk**

*(1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.*

*(2) Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit az (1) bekezdés szerinti célokra tekintettel sarkalatos törvény határozza meg.*

*(3) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.*

*(4) Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.*

*(5) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.*

Magyarország Alaptörvényének fent hivatkozott rendelkezései, mintegy alapvetésként meghatározzák a nemzeti – és az ennek részét képező önkormányzati – vagyonnal való gazdálkodásnak a legfőbb alapelveit, a vagyongazdálkodás vezérlő elveit. Ezek az alábbiak:

- *a nemzeti vagyon védelme:* ezen elv keretében a legfontosabb elvárás az, hogy a nemzeti vagyonnal felelősen kell gazdálkodni. Ezzel összefüggésben az Alaptörvény elvi szinten rögzíti a nemzeti vagyon elidegenítésével kapcsolatos korlátokat:
  - nemzeti vagyon elidegenítésének törvényben rögzített célokhoz való kötése;
  - nemzeti vagyon elidegenítésekor az értékarányosság követelményének érvényesülése;
  - nemzeti vagyont csupán meghatározott alanyi kör részére lehet értékesíteni, kezelésbe, használatba adni („átláthatóság” követelménye).
- *a nemzeti vagyon kezelése:* e körben az Alaptörvény a nemzeti vagyon kezelésével kapcsolatos főbb elvárásokat fogalmazza meg, amelyeket a nemzeti vagyon kezelőinek mindenekelőtt szem előtt kell tartaniuk. Ezek jelesül az alábbiak:

- közérdek szolgálata;
- a nemzet közös szükségleteinek kielégítése;
- hazai természeti erőforrások megóvása;

Az Alaptörvény az itt felsorolt összes elvet átható, további elvárásként meghatározza, hogy ezen alapelvek érvényesítése során a felelős gazdálkodásnak megfelelően figyelemmel kell lenni a jövő nemzedékek szükségleteire.

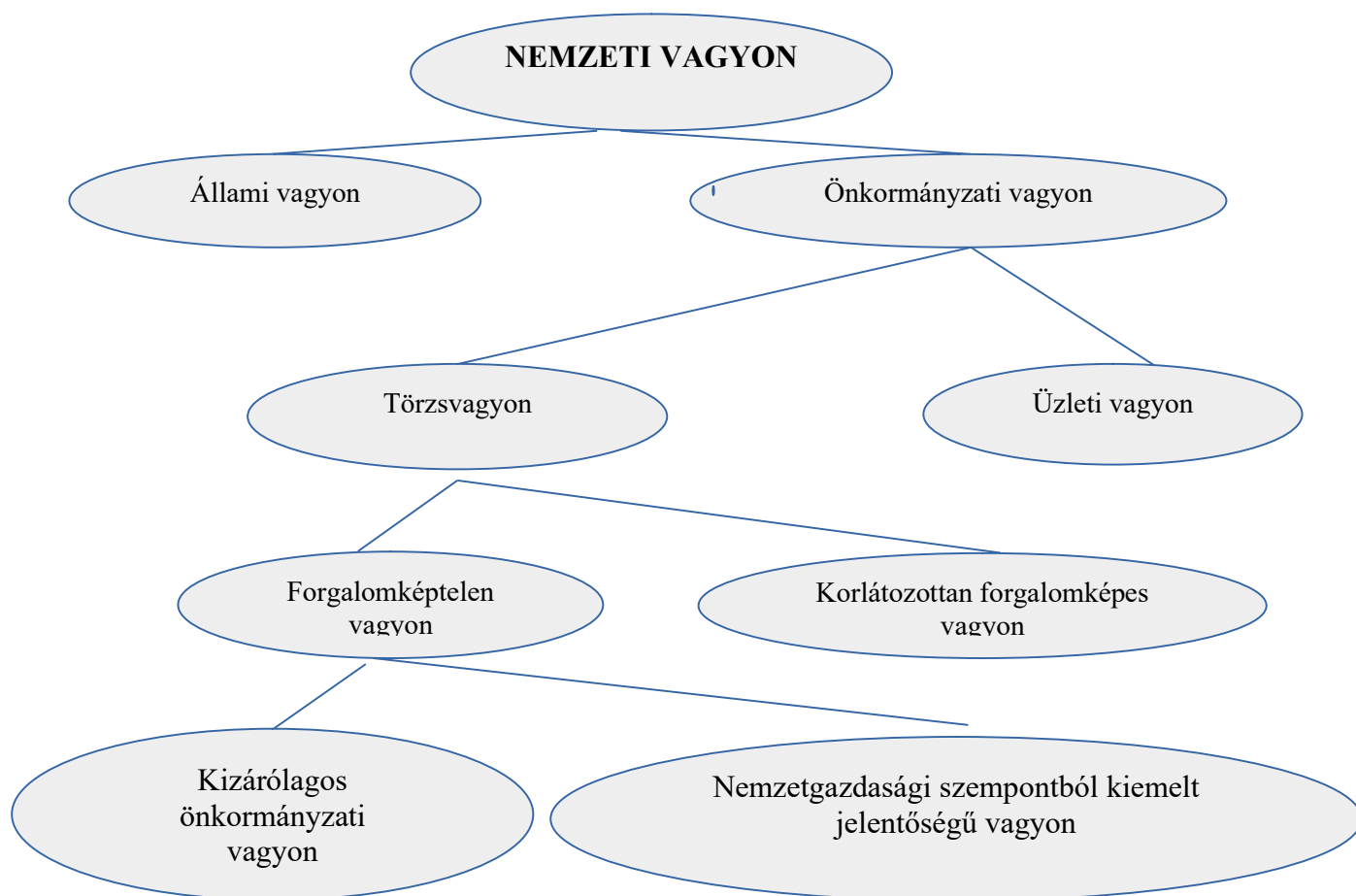
Hatvan Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében is e legfőbb alapelveknek, elvárásoknak kell érvényesülniük.

Ezeket vezérlő elvként szükséges szem előtt tartani.

### **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény**

Az Nvtv. fontos szemléletváltásként a nemzeti vagyon – azaz az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonszössesség – legfőbb rendeltetéseként a közfeladatok maradéktalan ellátásának biztosítását határozza meg, összhangban Magyarország Alaptörvényével. Az Nvtv. legfőbb célként a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményét fogalmazza meg.

Az Nvtv. A korábbi szabályozáshoz képest új fogalomként meghatározza a nemzeti vagyon fogalmát, az alábbiak szerint:



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

A törzsvagyon körébe tartozik a törvényben meghatározott kizárólagos önkormányzati vagyon, így egyebek mellett a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzati tulajdonban álló terek, parkok, a helyi önkormányzati tulajdonban álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket. Az ide tartozó vagyonelemek mind forgalomképtelenek. A törvény lehetőséget biztosít a helyi képviselő-testület számára, hogy rendeletben határozza meg a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon helyi elemeit, melyek szintén forgalomképtelen törzsvagyonnak minősülnek.

Az eddig leírtak tükrében a nemzeti vagyont az Nvtv. „védendőség” és forgalomképesség tekintetében négy kategóriába sorolja:

- A legszigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon, amely forgalomképtelen, tehát nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével egyéb módon nem terhelhető meg és nem is osztható fel.
- A következő kategóriába a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon tartozik. A törvény rendelkezései szerint az ide tartozó vagyonelemek szintén nem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg és nem is oszthatóak fel, azonban hasznosításuk szabályozása kevésbé szigorú.
- A nemzeti vagyon harmadik kategóriájába a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek tartoznak. Ezen vagyonelemek elidegeníthetők, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint.
- A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely vagyonelemek forgalomképes vagyonnak minősülnek, tehát engedély nélkül elidegeníthetők, hasznosíthatóak.

Az Nvtv.-ben fontos névumként szerepel, hogy **a nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége a törvény rendelkezései szerint átláthatónak minősül.**

Az Nvtv. Jelentős mértékben szűkíti a nemzeti vagyon kezelésére jogosultak körét a korábbi szabályozáshoz képest, így ez elsősorban az állam és a helyi önkormányzat szervei, intézményei, valamint ezek 100 %-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek jogosultak a nemzeti vagyon kezelésére.

Az Nvtv. továbbá rögzíti, hogy a nemzeti vagyon tulajdonjoga térítésmentesen átruházható a közfeladatok ellátójára az állam és a helyi önkormányzat között, ezen kívül rögzíti, hogy az önkormányzati ingatlanok értékesítésekor az államnak elővásárlási joga van.

### **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény tehát nemzeti vagyon – így a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonösszesség – legfőbb rendeltetéseként a közfeladatok maradéktalan ellátásának biztosítását határozza meg. Az Nvtv. továbbá ezen elvi rendelkezés további pontosításaként rögzíti, hogy a helyi önkormányzat törzsvagyona közvetlenül a kötelező



önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. Az Nvtv. ezen rendelkezéseinek értelmezéséhez szükséges a közfeladatok fogalmának ismertetése. Erről a fogalomról Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) tartalmaz rendelkezéseket.

Az Mötv. 13. § (1) bekezdése értelmében helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;
2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékaiknak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);
3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;
4. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatások;
5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítás, rovar- és rágcslóirtás);
6. óvodai ellátás;
7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása, filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme, a helyi közművelődési tevékenység támogatása;
8. szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
9. lakás- és helyiséggazdálkodás;
10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;
12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;
13. helyi adóval, gazdaság szervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;
14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
15. sport, ifjúsági ügyek;
16. nemzetiségi ügyek;
17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;
18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;
19. hulladékgazdálkodás;
20. távhőszolgáltatás;
21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.

A fenti felsoroláson felül, az Mötv. 13. § (2) bekezdése értelmében, egyéb törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.

Az Mötv. 107. §-a rögzíti, hogy a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. Az Mötv. vonatkozó rendelkezése értelmében a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

### **Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény**

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.) 84. § (4) bekezdése értelmében *a helyi önkormányzat hitelfelvétele, kötvénykibocsátása fedezetéül az önkormányzati törzsvagyron, a helyi önkormányzat általános működésének és ágazati feladatainak támogatása és a költségvetési támogatás nem használható fel.* Az Áht. hivatkozott rendelkezése tehát tovább szűkíti az önkormányzati törzsvagyron felhasználhatóságát. E rendelkezést rendkívül fontos szem előtt tartani a vagyongazdálkodási koncepció tekintetében.

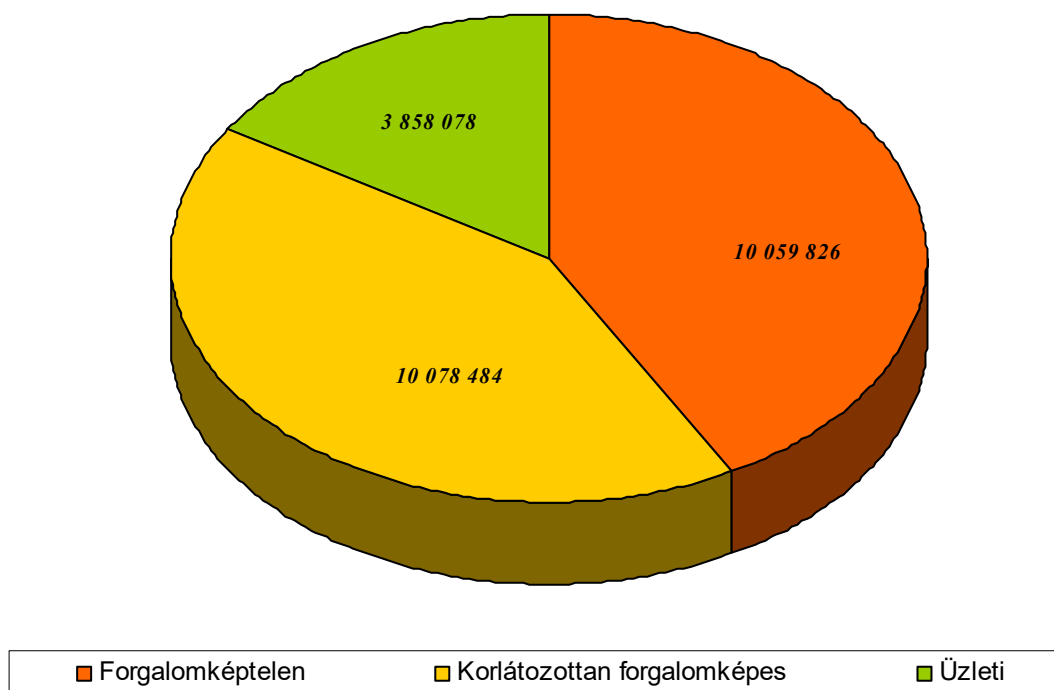
### **Az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II. 23.) önkormányzati rendelet**

Hatvan Város Önkormányzata az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályait az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II. 23.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: vagyonrendelet) határozta meg.

A vagyonrendelet hatályba lépését követően több alkalommal módosításra került.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon megoszlását a 2019. évi beszámoló adatai alapján az alábbi ábra szemlélteti (az adatok ezer Ft-ban):

**INGATLANVAGYON ÖSSZETÉTELE**  
(adatok ezer Ft-ban)





### III.

#### Hatvan Város Önkormányzata vagyonának áttekintése az elmúlt 5 évre vonatkozóan

Hatvan Város Önkormányzata vagyonának elmúlt 5 évben történő alakulását az éves beszámolók vagyonmérlegében szereplő adatokból az alábbi táblázat mutatja ezer Ft-ban:

Befektetett eszközök	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Immateriális javak	87 405	258 411	135 186	43 458	29 440
Tárgyi eszközök	22 134 456	20 725 458	19 273 694	19 011 618	19 615 972
• Ingatlanok és kapcs.jogok	20 190 269	20 103 455	18 587 358	18 354 524	18 599 668
• Gépek, berendezések	309 661	325 737	297 746	343 243	367 416
• Tenyészállatok	346	288	230	172	114
• Beruházások, felújítások	634 180	295 978	287 843	313 679	648 774
Befektetett pénzügyi eszközök	205 397	203 811	106 056	105 362	111 362
Koncesszióba, vagyonkezelésbe adott eszközök	1 343 802	1 471 815	1 353 704	1 361 090	1 329 524
<b>Befektetett eszközök összesen:</b>	<b>22 771 063</b>	<b>22 659 495</b>	<b>20 868 640</b>	<b>20 521 528</b>	<b>21 086 298</b>

A befektetett eszközök, azon belül is az ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni jogok értékeinek elemzéséhez néhány számviteli fogalom ismertetése szükséges.

- **Befektetett eszközök:** olyan eszközök, amelyek tartósan – azaz 1 évnél hosszabb ideig – szolgálnak. Ezek közé soroljuk az immateriális javakat, a tárgyi eszközöket, a befektetett pénzügyi eszközöket.
- **Immateriális javak:** Alapítás-átszervezés aktivált értéke, vagyoni értékű jogok, üzleti, vagy cégérték, szellemi termékek.
- **Tárgyi eszközök:** a rendeltetésszerűen használatba vett, üzembe helyezett anyagi eszközök (földterület, telek, telkesítés, erdő, ültetvény, épület, egyéb építmény, műszaki berendezés, gép, jármű, üzemi és üzleti felszerelés, egyéb berendezés, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok), tenyészállatok, amelyek tartósan - közvetlenül vagy közvetett módon - szolgálják a vállalkozó tevékenységét, továbbá az ezen eszközök beszerzésére (a beruházásokra) adott előleget és beruházásokat, valamint a tárgyi eszközök értékhelyesbítését.
- **Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok:** Földhasználati jog, haszonélvezet és használat joga, bérleti jog, haszonbérleti jog, szolgalmi jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok.
- **Ingatlanok:** Az ingatlan önálló helyrajzi számmal és más nyilvántartási adatokkal rendelkező földrészlet, az azon lévő épületek, építményekkel, ezek részleteivel és egyéb, a földrészlet tulajdonjától függetlenül önálló ingatlanként nyilvántartott épület, építmény, helyiség, társasházi külön tulajdon a hozzátartozó közös tulajdonnal együtt.

- **Ingó vagyon:** a műszaki berendezések, gépek, járművek, egyéb berendezések, felszerelések, tenyészállatok, készletek.
- **Beruházás:** tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a használatbavételig végzett tevékenység.
- **Befektetett pénzügyi eszközök:** tartós részesedések, tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
- **Értékcsökkenés:** Az immateriális javak és tárgyi eszközök fizikai elhasználódásának és kopásának, erkölcsi avulásának pénzben kifejezett értéke.
  - Az értékcsökkenés elszámolandó összegét a várható hasznos élettartam alapján állapítjuk meg.

Nem lehet értékcsökkenést elszámolni: földterület, telek, erdő, képzőművészeti alkotás, üzembe nem helyezett beruházás, teljesen 0-ra leírt eszköz és egyéb olyan eszköz után, amelynek értéke a használat során nem csökken, hanem évről évre nő.

A táblázatból látható, hogy a befektetett eszközök értéke a kiinduló évet követő három évben csökkenő, majd emelkedő tendenciát mutat.

Ebben a változásban – itt elsősorban a csökkenésre utalva – azon gazdasági eseményeknek volt hatása, amelyek következtében az eszközállomány csökkenhetett. Ilyenek az értékesítés, apportba adás, térítés nélküli átadás, ajándékozás, hiány, selejtezés és az értékcsökkenés.

Mindezek után tekintsük át az ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni jogokban bekövetkezett változások okait.

Hatvan Város Önkormányzata az elmúlt években több olyan ingatlanát idegenítette el, amelyek fenntartása, illetve használata nem volt gazdaságos.

Mivel főszabály, hogy a befektetett eszközöket bekerülési értéken kell a könyvviteli mérlegben szerepeltetni, így az ingatlanok, építmények esetében a 2 %-os értékcsökkenési leírás miatti csökkenés is jelentős változást eredményezett.

Az ingatlanok vonatkozásában azonban az értéküket növelő tényezők is felmerültek – a lakásállománynál, az intézmények használatában lévő ingatlanok esetében felújítások, értéknövelő beruházások voltak.

#### IV.

#### Vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések

A vagyonnal való gazdálkodás körében az önkormányzat értelemszerűen köthet olyan szerződéseket, amelyek bármely természetes személyt vagy jogi személyt (jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) mint tulajdonost megilletnek.

E szerződéseket a polgári jog szabályozza, erre tekintettel ezeket polgári jogi vagy civiljogi szerződéseknek kell nevezni. A legfontosabbak e körből az adásvételi szerződés, illetve a bérleti szerződés.

A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja viszont olyan, amely közjogi érintettséget mutat fel azért, hogy az adott szerződés nem jöhet létre csupán a magánszféra alanyai (gazdálkodó szervezetek, magánszemélyek stb.) között. E szerződések és megállapodások –

a közjogi típusú szerződések – közös jellemzője, hogy legalább az egyik szerződő fél (vagy akár adott esetben mindkét szerződő fél) a közszférához tartozik, ez esetben helyi önkormányzat.

A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző tehát, hogy alanyi oldalról, illetve tárgyi oldalról nézve kötöttek (pl. koncessziós vagyontárgy hasznosítására csak koncessziós szerződés köthető).

### **Polgári jogi szerződések**

A szerződések ezen körében a kötelező szerződési elemeket a Polgári Törvénykönyv 2013. évi V. törvény (Ptk.), illetve más törvények írják elő. Ennek megfelelően – a legjellemzőbb és a leggyakrabban előforduló szerződéseket alapul véve – a polgári jogi szerződésekre az alábbi jogi regulációk vonatkoznak:

- valamennyi szerződésfajtára nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai;
- az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. 6:215 – 6:233 §;
- a bérleti szerződésekre a Ptk. 6:331 – 6:341 §;
- a lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény első és második része, a Ptk. 6:342 – 6:348 §, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet;
- a bankszámla és betéti szerződésekre a Ptk. 6:383 – 6:399 §;
- a vagyonbiztosítási szerződésekre a Ptk. 6:439 – 6:474 §;
- közszolgáltatási szerződésekre a Ptk. 6:256 §.

### **Közjogi típusú szerződések**

A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek (ilyen kötöttség a civiljogi szerződések tekintetében nem tapasztalható).

Az alábbi vagyoni jogilag releváns szerződésfajták megemlítése szükséges:

- vagyonkezelési szerződés, valamint
- koncessziós szerződés.

Ennél a pontnál érdemes megemlíteni az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződési kötöttségeket, illetve a versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz, valamint a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötődő jogszabályokat.

Az önkormányzati vagyon **ingyenes átadásának** lehetőségét a nemzeti vagyon körében (állam és önkormányzatok között) a közfeladat átadásához rendelik a jogszabályok (meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében). Ennek indoka az egyes társadalmi szükségletek kielégítése, az állam vagy az önkormányzatok közötti feladatok megosztása, ellátása.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésének esetére az alábbi rendelkezéseket kell figyelembe venni:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-át (35 nap), valamint
- mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdését (60 nap).

## V.

### A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek szabályozása

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

- közbeszerzés (beszerzés) helyi rendje (önkormányzati szabályzat)
- selejtezés és leltározás rendje (önkormányzati szabályzat)

Megjegyzendő, hogy a vagyongazdálkodási tartalmú – közbeszerzési, beszerzési, leltározási, selejtezési – szabályzatok elkészítése kötelező valamennyi önkormányzat számára.

Készülhetnek még olyan belső szabályzatok ezen túl is, melyek érintik a vagyongazdálkodás elsősorban szervezeti és ügymenetit kérdéseit. Így például szervezeti és működési szabályzatok, ügyrendek.

## VI.

### A vagyongazdálkodási koncepció szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

Miután áttekintettük az önkormányzat működésére – elsősorban a vagyongazdálkodásra – vonatkozó törvényi előírásokat, vizsgáljuk meg, hogy milyen helyi, önkormányzati sajátosságokat, célokat figyelembe vevő rendeletek és koncepciók segítik (befolyásolják) az önkormányzat vagyongazdálkodását.

Tehát a vagyongazdálkodást érintő helyi szabályozásnak nem csupán jogi alapja, háttere van. Kiemelt fontossággal bírnak főleg a szabályozás tartalmi elemeit, normáit illetően azok az elképzelések, stratégiák, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, a hosszú távú gondolkodás dokumentumait foglalják össze.

**Hatvan Város Önkormányzata az alábbi koncepciókkal, tervekkel és programokkal rendelkezik:**

- Hatvan Város Önkormányzata Gazdasági Programja
- Integrált Településfejlesztési Stratégia
- Településfejlesztési koncepció
- Lakáskoncepció
- Hatvan Város Egészségügyi koncepciója
- Hatvan Város Közművelődési koncepciója
- Hatvan Város Sportfejlesztési koncepciója
- Hatvan Város Önkormányzata Szociális szolgáltatástervezési koncepciója
- Helyi Esélyegyenlőségi Program
- Hatvan Város fenntarthatósági terve
- Hatvan Város Környezetvédelmi Programja
- Befektetői kézikönyv
- ZIFFA-Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv

Mielőtt Hatvan Város Önkormányzata vagyongazdálkodási koncepciója véglegesen körvonalazódik ismerjük meg városunkat, településünk helyzetét.

## **VII. Hatvan város**

Hatvan város lakosainak száma - a Statisztikai Hivatal 2020. január 1-ei állapotra közzétett adata alapján - 20 639 fő, így Heves megye harmadik legnagyobb települése.



Négy megye határán, a Mátra hegység lábánál, az Alföld peremén fekszik. Településszerkezetét tekintve jól elkülöníthetően 2 városrészből áll. A történelmi időkben is létezett Óhatvanból és a Zagyva folyó másik partján fekvő Újhatvanból.

A város az elmúlt években és jelenleg is dinamikusan fejlődik, megújulnak közintézményei, virágos és zöldellő közterei, útjai.

Mivel mind közúton, mind vasúton a település kiválóan megközelíthető, valamint a főváros közelsége miatt is jelentős ipari cégek folytatnak vállalkozási tevékenységet városunk területén. A teljesség igénye nélkül: Robert Bosch Elektronika Kft., LKH Leoni, Johnson Electric, a most épülő Lipóti pékség, valamint logisztikai cégek mint a Horváth Rudolf Intertransport.

Ehhez igazodóan az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendeletbe korábban bevezetésre került a „céges lakás” kategória.

Az új ipari-termelő gyárak mellett a város régi mezőgazdasági tevékenysége is megmaradt.

A város oktatási-nevelési élete egy bölcsődében, két telephellyel, hét óvodában, hat általános iskolában, négy középiskolában, illetve egy felsőfokú oktatási célú intézményben zajlik.



A város kulturális intézményei az Ady Endre Könyvtár, a VOKE Liszt Ferenc Művelődési Ház, a Grassalkovich Művelődési Ház és az Integrált Könyvtár és Muzeális Gyűjtemény.

A legfontosabb a meglévő kiváló adottságok kihasználása, a tudatosan, lépésekben való gondolkodás. Ez az erősségek kiaknázását jelenti, illetve a munkahelyek teremtésének elősegítését. Ennek megvalósulásához olyan gazdasági és infrastrukturális alapok kellene, hogy az embereknek lehetőségük legyen itt dolgozni, tanulni, kapcsolódni.

Az új gazdasági szereplők számára új gazdasági területek, lehetőségek biztosítása az elsődleges, melyhez elengedhetetlen a kiépített infrastruktúra, ami gazdasági szempontból értékessé és vonzóvá teszi ezeket a területeket.

A meglévő adottságok, belső tartalékok kiaknázása ezen a téren is fontos, az egyes fejlesztések csak úgy valósulhatnak meg, hogy a meglévő települési értékek nem csorbulnak, hiszen a meglévő értékes természeti környezet megóvása egyrészt növeli a Hatvanban élők komfortérzetét, másfelől jelentős mértékben erősíti a város élhetőségét és hozzájárul a fenntarthatóságához.

A városvezetés számára nagy kihívást jelent, hogy megtalálja azokat a pozíciókat, amelyek fenntarthatják a fejlődés dinamikáját.

A jövőkép elérése érdekében egyszerre szükséges a város működésének, gazdaságának, termelő infrastruktúrájának és (köz)szolgáltatásainak fejlesztése, valamint a városban és környékén élő lakosság életminőségének növelése.

## VIII.

### Vagyongazdálkodási koncepció

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

1. vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes átvétel)
2. meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
3. vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
4. értékesítés, térítésmentes átadás, csere.

#### A fő cselekvési, tevékenységi területek áttekintése

**1.Beruházás:** „Minden megtérülési lehetőséggel kecsegtető befektetés beruházásnak minősül.”

A számvitelről szóló C. törvény 3. § (4) bek. 7. pontja definiálja a beruházás fogalmát, mely leegyszerűsítve: beruházás valamely dologra fordított (dologba fektetett) költsékezés, azaz

- szükséges, ha a dolog fenntartására szolgál;
- hasznos, ha a dolog jövedelmezőségét emeli;
- kényelmi, ha csupán a dolog kellemesebb használhatósága vagy a beruházó szépirodalmi érzékének kielégítése végett történt.

A beruházást meg kell, hogy előzze egy átfogó vizsgálat, melynek során az összes lehetséges tényező, illetve a beruházás várható hatása is figyelembevételre kerül.



Tehát a beruházást is tervezni szükséges és ennél három fontos tényezőt kell kiemelni:

- a) meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket (pénzáramlás tervezése),
- b) a gazdasági folyamatokat az időtengelyen kell tervezni, mert nem mindegy, hogy egy kiadás vagy bevétel most vagy három év múlva jelentkezik,
- c) a jövő természetszerűen bizonytalan, így tervváltozatok készítése szükséges, amelyek alapján készített érzékenységvizsgálatok és kockázatelemzések tájékoztatnak a beruházással járó kockázatokról.

**Fejlesztés:** a 2014-2020 közötti időszakban jelentős uniós forrás állt, áll hazánk rendelkezésére. Hatvan Város Önkormányzata kiemelt célkitűzése, hogy céljai elérése érdekében a lehető legoptimálisabb mértékben részesüljön a közvetlen és közvetett támogatásokból is.

Jelenleg folyamatban lévő, 100 %-os támogatási intenzitású projektek:

	Felhívás megnevezése	Felhívás címe	Tervezett bruttó összköltség forintban
	TOP-7.1.1-16H-092-1	Közösségi terek fejlesztése (Dali)	136 000 000
	TOP-2.1.2-15-HE1-2016- 0001	Zöld Város kialakítása (Könyvtár)	1 478 000 000

#### Kisajátítás:

Hatvan Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 6/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet 3. számú melléklete tartalmazza a kisajátítási célt, ahhoz kapcsolódóan kisajátítandó ingatlanokat.

#### Térítésmentes átvétel:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítandó közfeladatok körében

ellátandó helyi önkormányzati feladatok többek között a településüzemeltetés (ezen belül helyi közutak és tartozékai kialakítása és fenntartása).

Ennek megfelelően a nem az önkormányzat részéről megvalósuló beruházás ingyenesen átvételre kerülhet (Ipari Park- Bosch út).

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a és az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján az állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára – törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében – ingyenesen átruházható.

Hatvan Város Önkormányzata az elmúlt években több alkalommal élt a fenti törvényi hivatkozás alapján ingatlanok ingyenes átvételével.

## 2. Üzemeltetés

Hatvan Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 849/2015. (XII. 17.) számú határozatában döntött arról, hogy az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozóan 2016. január 1. napjával közszolgáltatási szerződést kötött a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (továbbiakban: HGSZ Kft.)

A HGSZ Kft. kezelésében jelenleg 177 db önkormányzati tulajdonú lakás és 25 db nem lakás célú helyiség áll.

Az elmúlt négy évben a bérbe adott lakások felújítására – ajtó-, ablak-, fűtőtest cseréje – fordított összegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Évek	Felújítás összege Ft-ban
2016.	17 318 425
2017.	34 616 636
2018.	11 125 764
2019.	28 448 332
<b>Összesen:</b>	<b>91 509 157</b>

A felújítás költsége a lakásállomány állagmegóvását szolgálja.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 474/2015. (VI. 25.) számú határozattal Hatvan város lakáskonceptiójának elkészítéséről döntött.

A lakáskonceptió egyik elve, hogy a lakások üzemeltetése az önkormányzat számára gazdaságos legyen.

A következő évekre vonatkozó lakáskonceptióban a szociális alapon történő lakhatás megszűnne és már csak költségelven, közérdekből, illetve piaci alapon működne a bérbeadás.

Ennek várható eredményeként a bérleti díjak összege közelítene a versenypiaci árakhoz, de az alatt maradna, mivel az önkormányzat célja nem a mértéktelen haszonszerzés.

## **Karbantartás**

A parkok, utak, hidak egyéb zöld területek fenntartása, illetve rendben tartása hatalmas feladat a Hatvani Szolgáltató Kft.-nek (továbbiakban: HSZ Kft.).

A munkák kivitelezéséhez megfelelő, illetve megújuló gépparkkal rendelkezik az önkormányzat, azonban a munka elvégzéséhez szükséges humánerőforrás bővítése lenne szükséges. A gépek beszerzésénél fontos szempont a minél korszerűbb gépek használata, amellyel a hiányzó munkaerő pótolható.

A zöldterületek, a virágos köztereink rendben tartása, ápolása tavasztól őszig szintén rengeteg energiát emészt fel, sok munkával jár és időigényes.

Az ingatlanok kisebb felújítási és karbantartási munkáinak ellátása szintén a HSZ Kft. munkatársainak a feladata. Ugyanakkor a szakirányú felújításokat „külsős” kivitelezőkkel kell végeztetni.

A lakóingatlanok felújítása esetében gond, hogy a bentlakók állagmegóvásra igen csekély összeget fordítanak, így a tulajdonosnak kell az évek során egyre nagyobb összeget erre a feladatra elkülönítenie.

## **3.Vagyonghasznosítás**

Az önkormányzat tulajdonában álló ingó és ingatlan vagyon nem minden esetben hasznosul ellenérték fejében, de az ilyen esetekben - pl. a használatba adás - jogszabályok írják elő (oktatási intézmények).

A nem lakás célú helyiségek (ingatlanok) pályáztatás útján bérbeadással hasznosulhatnak.

Amely helyiség (ingatlan) bérbeadása többszöri pályáztatás után sem valósul meg, az **értékesítés** lehetőségét kell számba venni.

Ilyen ingatlan a város központjában található Erzsébet tér 3. fsz. 1. szám alatti üzlethelyiség.

Közép és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség.

Az önkormányzat tulajdonában álló egyes földterületek művelésre átadásra kerültek egy gazdálkodó szervezet részére, megállapodásban rögzített feltételek szerint.

Az új könyvtár létrejöttével a kulturális intézmények épületeinek koncepcióalapú hasznosítása, használata szintén az önkormányzat vagyongazdálkodásának feladata.

## **4.Értékesítés**

Az előzőekben már említett lakáskonceptió alapján az önkormányzat tulajdonában álló azon lakások, melyek üzemeltetése, felújítása nem volt gazdaságos értékesítésre kerültek.

A lakások értékesítésével az önkormányzat a nehéz helyzetben lévő családoknak, egyedülálló idősöknek a lakhatását kívánta biztosítani úgy, hogy az új tulajdonosoknak az adásvételi szerződésben szereplő kitétel szerint 5 éven belül kellett azokat felújítaniuk.

Az értékesítésből befolyt bevételeket az alábbi táblázat tartalmazza (adatok ezer Ft-ban):

2016.		2017.		2018.		2019.	
Ingyatlan megnevezése	Eladási ár	Ingyatlan megnevezése	Eladási ár	Ingyatlan megnevezése	Eladási ár	Ingyatlan megnevezése	Eladási ár
Tabán út 22. 3/14.	3 100	Pázsit u. 11. 3/33.	3 050	Pázsit u. 9. fsz.1.	6 500	Pázsit u. 7. 2/1.	5 511
Grassalkovich u. 8.	3 210	Pázsit u. 11. 2/2.	2 700	Balassi B. u. 23.	12 500		
Pázsit u. 11. 1/13.	3 000	Tabán út 22. 4/18.	3 050	Petőfi u. 12.	11 660		
Tabán út 22. 4/16.	3 000	Pázsit u. 11. 4/42.	3 850				
Tabán út 22. 4/165	2 810	Pázsit u. 11. 1/12.	2 950				
Tabán út 22. 3/11.	3 250						
Pázsit u. 11. 2/21.	3 000						
Pázsit u. 11. 1/11.	3 050						
Pázsit u. 11. 2/23.	3 010						
Tabán út 4. fsz.1.	1 100						
Összesen:	28 530	Összesen:	15 600	Összesen:	30 660	Összesen:	5 511

**Mindösszesen: 80.301.000,- Ft.**

A lakásgazdálkodás területén a jövőre nézve a következő feladatok várnak megoldásra:

- ***Erzsébet tér 3.***

Az ingatlan a város frekventált helyén található egy olyan tömbben, ahol az önkormányzat 2 db – jelenleg üresen álló – ingatlannal már rendelkezik. Egy lakás magánszemély tulajdonában van, aki azt eladni kívánja. Amennyiben az önkormányzat vásárolná meg a szóban forgó lakást a későbbiek során – felújítása után – egy értékes ingatlannal gyarapodna a város vagyona.

- ***Mártírok útja 8.***

Ez az ingatlan egy udvarból megközelíthető 3 lakást jelent, amelyből egynek a tulajdonosa az önkormányzat. A másik két ingatlannak a tulajdonosa megvételre kínálta lakásait. Mivel ezen ingatlanok is a város központjában találhatóak, az önkormányzat a későbbiek során eredményesen hasznosíthatja azokat.

- **Legány Ödön u. 61., 63., 65.**

Az itt található 8 db lakás építése pályázati támogatással valósult meg, amelyre a vonatkozó időkorlát a jövő évben véget ér. Rendezett udvar és kert tartozik a lakásokhoz, melyek azonban egyszobások és vegyes fűtéssel rendelkeznek.

Ezen lakások jelentős költségráfordítást igényelnek, illetőleg a lakások szükséglakássá történő átminősítése javíthatja azok bérbeadási lehetőségeit.

- **Csányi út 26.**

Eredetileg 6 lakásból álló ingatlan volt, melyből 2 db az életveszélyes állapota miatt lebontásra került, illetve egy üresen álló is hasonló sorsra kényszerül. A három lakás bérlemény, de a bérlőknek fizetési hajlandóságuk nincs, valamint életvitelük megengedhetetlen a szomszédos lakóközösségre tekintettel.

Az önkormányzat a jelenlegi bérlők ingatlanát kisajátította és velük határozatlan idejű szerződést kötött. Megoldás lehet, ha az önkormányzat csereingatlan ajánl fel, vagy pénzbeli hozzájárulással támogatja őket a bérlemény elhagyásában.

A költségeket kompenzálhatja az ingatlan későbbi értékesítése.

- **Nagygombosi majorságban található ingatlanok**

Több éve elhúzódó probléma az itt található ingatlanok hasznosítása.

Jelenleg 6 ingatlanban van lakó, akik az önkormányzat által felajánlott csereingatlan lehetőségével nem kívántak élni.

Az ingatlanok állaga folyamatosan romlik, a környezet karbantartása egyre költségesebb és hasznosításukra egyelőre nincs lehetőség.

Az önkormányzatnak a tulajdonában álló ingatlanokat céljai és feladatai megvalósításához alkalmazható eszközöknek kell tekintenie. Ennek tükrében lehetősége van eladói és szabályozói pozíciójával élve – de nem visszaélve – bizonyos ingatlanok eladását (vagy hasznosítását) feltételekhez kötni.

Az önkormányzati vagyon gyarapodását és gazdaságos üzemeltetését célzó fejlesztések, beruházások pozitívan hatnak az önkormányzat gazdálkodására, a helyi lakosság életminőségére, az ellátási színvonal emelésére, valamint az önkormányzat gazdálkodására is pozitív hatást gyakorolnak.

A fejlesztések mindezek mellett javítják a város infrastrukturális adottságait, amelyeknek közvetlen hatása van Hatvan város gazdaságára is, így elősegítve a munkahelyek teremtését városunkban. A fejlesztések továbbá a város kulturális életére is rendkívül pozitív hatással vannak és a turizmusra is serkentően hatnak.

Mindezekre, valamint a vállalkozások, a lakosság részéről felmerülő igényekre, továbbá az állagmegóvási, fenntartási költségek csökkentésére tekintettel szükségeszerű lehet az alábbi ingatlanok hasznosításának értékesítéssel történő mérlegelése.

Ezen ingatlanok a következők:

- ✓ a nagygombosi volt laktanya 6310/7; 6310/9; 6310/10; 6310/11; 6310/25; 6310/27 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban álló területei,
- ✓ 5028/4 hrsz.-ú Köztársaság-Újélet utca végén található beépítetlen terület,
- ✓ 1622 hrsz.-ú Béke u. 70-72. szám alatti beépítetlen terület,
- ✓ 989/4, 989/5, 989/9 hrsz.-ú Legány Ödön utcában található beépítetlen területek,
- ✓ 3240 hrsz.-ú Klapka u. 46. szám alatti beépítetlen terület,

- ✓ 3692/2 hrsz.-ú Báthory utcában található beépítetlen terület,
- ✓ 09/1 hrsz.-ú téglagyár fölötti beépítetlen terület,
- ✓ 3825/1 hrsz.-ú Dembinszky utcában található (volt rutinpálya) ingatlan,
- ✓ 024/15 hrsz.-ú külterületi ingatlan,
- ✓ 4890/1 hrsz.-ú Batthyány utcában található telephely megnevezésű ingatlan,
- ✓ 4890/3 hrsz.-ú Batthyány utcában található telephely megnevezésű ingatlan,
- ✓ 178/6 hrsz.-ú belterületi ingatlan,
- ✓ 1930 hrsz.-ú (volt piactér) Bálvány úti ingatlan,
- ✓ 10006, 10308/1, 10600/2, 10601/2, 10602/2, 10603/2, 10605/2, 10658, 10663, 10665, 10666, 10669, 10670, 10812, 10817, 11101 hrsz.-ú zártkertek,
- ✓ 2694/21/A/76, 4568/32/A/28, 4568/33/A/28, 4568/34/A/28, 4568/35/A/28, 4568/36/A/28 és 4568/37/a/28 hrsz.-ú társasházakban található volt óvóhely megnevezésű ingatlanok,
- ✓ 2288 hrsz.-ú Bajcsy-Zs. u. 69. szám alatti ingatlan,
- ✓ 2001 hrsz.-ú Bajcsy-Zs. u. 11. szám alatti ingatlan,
- ✓ 3018/2/A/3 hrsz.-ú, Erzsébet tér 3. sz. alatti üzlethelyiség megnevezésű ingatlan,
- ✓ 504 hrsz.-ú Mészáros L. u. 13. sz. alatti ingatlan,
- ✓ 532 hrsz.-ú Rákóczi út 29. szám alatti (volt posta) ingatlan.

Mivel a vagyongazdálkodásra ható tervek, szabályozók és koncepciók, illetve a lehetőségek számos befolyásoló tényező miatt változhatnak, így szükséges a felülvizsgálat és az aktualizálás.

## **IX.**

### **Vagyongazdálkodás és költségvetési tervezés, szervezet, irányítás és nyilvántartás**

Annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy az önkormányzati ingatlanok ténylegesen vannak-e fejlesztésre érdemes adottságai, a piaci körülményeket kell tanulmányozni. Ez a tanulmányozás kiterjedhet a környező ingatlanok fejlesztési lehetőségeire vagy lehet célirányosan csak egyetlen terület piaci viszonyait vizsgálni.

A beruházások alapvetően három területen befolyásolják az eredményességet:

- 1) Elsősorban közvetlenül gyakorolt hatáson keresztül, a többleteredmény vagy a hatékonyabb termelés révén,
- 2) A likviditási helyzet alakítása, amely a kivitelezési időszak kiadástöbbletét, a jelentkező bevételeket foglalja magában.
- 3) A vagyoni helyzetnek (a vagyon nagyságának és összetételének) megváltoztatása révén miként hat vissza a gazdálkodás (működés) eredményességére.

A beruházások, valamint a vagyonhasznosítás gazdaságossági vizsgálata során a következő fő területek meghatározása szükséges:

- beruházási költségek,
- árbevételek,
- működési költségek.

A beruházás pénzügyi tervezésekor a fenti tételeket részletezve, időbeni esedékességük szerint kell tervezni.

A beruházási költségeket a projekt terv, az árbevételeket és a működési költségeket a működési terv tartalmazza.



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

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei a Jegyző irányításával látják el.

A végrehajtásban érintettek:

- Gazdálkodási iroda,
- Műszaki és Városfejlesztési iroda,
- Hatósági iroda.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Polgármesteri Hivatal szabályzatai tartalmazzák.

A tulajdonosi jogok gyakorlója számára az Nvtv. 10. §-a kötelezettségként írja elő, hogy a nemzeti vagyon értékét és változásait nyilván kell tartani.

A vagyongazdálkodási nyilvántartás a vagyontaszter, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit.

## X.

### Vagyongazdálkodási célkitűzések összegzése

#### Fejlesztési célkitűzések

- az önkormányzati vagyon gyarapítása;
- a meglévő önkormányzati vagyon fejlesztése;
- pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése,
- az önkormányzati vagyon megőrzése, állagának védelme,
- törekvés az üzleti vagyon minél magasabb hozamának elérésére.

#### Értékesítési célkitűzések:

- a rossz műszaki állapotban lévő, nehezen vagy ráfordítással bérbe adható ingatlanok értékesítése;
- az önkormányzati feladatellátást nem szolgáló vagyonelemek értékesítése,
- vagyonelemek piaci alapú hasznosítása.

#### Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:

- a közszolgáltatások minél magasabb színvonalon történő ellátása;
- a szabad kapacitásuk terhére egyéb, nyereséget eredményező, nem kötelező tevékenységek ellátása;
- a gazdasági társaságok önfenntartó képességének elősegítése,
- a kötelezettségvállalás tekintetében erősebb tulajdonosi kontroll bevezetése.

A vagyongazdálkodás rendkívüli szerteágazottsága miatt, minden egyes helyzetre konkrét megoldás felvázolása lehetetlen, mind erre tekintettel a vagyongazdálkodást legfőbb vezérlőelvként minden esetben át kell hatnia a római jogból eredő **“jó gazda gondossága”** követelményének.

Ezen vezérlőelvet szem előtt tartva mindig meghozható a legmegfelelőbb és leggazdaságosabb döntés a felelős vagyongazdálkodás keretében és érdekében.