

Császár Község Önkormányzata **közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve**

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

A vagyongazdálkodási stratégia 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.

Jogi és társadalmi környezet

1. A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

1.1 Központi szabályozás

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat 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 vagyronról 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. A vagyongazdálkodási tervekre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyronról szóló törvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő. A vagyongazdálkodási tervek elkészítéséhez az Önkormányzatnak célszerű kijelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: 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, költségvetési bevételeit és kiadásait. 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.

1.2. Helyi szabályozás

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek. Vagyonrendeletünk, illetve kapcsolódóan bérleti díjakról, közterület használatról szóló rendeleteink jelenleg az előírásoknak megfelelnek, de folyamatos felülvizsgálatuk szükségességű.

2. Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. Legutóbb a védőnői szolgálat állami fenntartása érintette az önkormányzati vagyonkört, felkészültnek kell lenni az esetleges változásokkal kapcsolatos feladatokra.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

A szigorodó gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló központi forrásokból egyes feladatokat csak részlegesen lehet 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.

Népességi folyamatok hatása

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemek hasznosítására, használatára a központi előírások változásain, a feladatok megosztásának átalakításán túl a népességi folyamatok is hatással vannak. Hosszú évek óta tartó folyamat a népesség stagnálása, vagy lassú fogyása, illetve a korfa magasabb életkor felé való eltolódása, ami az intézményhálózat átalakítását teheti szükségessé. A negatív folyamatok csökkentése alapvető érdek.

A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

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)
- 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 hátere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

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

a.) kizárólagos tulajdonban lévő dolgok, (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok)

b.) a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalomképtelen 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. A vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak, ahol a besorolás indoka fennáll, avagy 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 ellátásnak biztosítása céljából. Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

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. (Az önkormányzat ingatlanvagyont aktúálisan az önkormányzat éves költségvetés beszámolója tartalmazza.)

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Az önkormányzat Képviselő-testülete felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a közintézmények energia hatékony felújításából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételeivel – a közintézményeket korszerű, magas légzárású nyílászárókkal, hőszigeteléssel és szabályozható, energiatakarékos fűtésrendszerrel látta el, és egyes épületekre a használati napelem energiahasznosító rendszert telepített. Fentiekén túl az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energia-hasznosító rendszerrel, fűtéssel (napenergia, geotermikus energia) történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

2. Az ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására szolgáló vagyon

2.1. Rendezési terv

Minden ingatlan fejlesztés alapja egy rugalmas, a fejlesztési elképzeléseket támogató rendezési terv. A település rendezési terve az idei évben került felülvizsgálatra és döntés született egy új, a megváltozott jogi környezetnek és a helyi fejlesztési irányoknak megfelelő rendezési terv elkészítéséről. A terv várhatóan a 2025. év közepén léphet hatályba.

2.2. Ipari terület

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozásának támogatása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze lehet a meglévő ipari terület fejlesztése, melynek első lépcsője a területen keresztül haladó közút átvételét követő felújítása.

3. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosítása költségalapú bérlakásként történik. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, lakóépületek energetikai és használati szempontból is felújításra szorulnak, mely a 2024. évben megkezdődött. A bérlakásoknál bérleti díj hátralék nincs. A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, az esetleges hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Az esetlegesen megüresedett lakások újbóli bérbeadására kell törekedni. 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. 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. Az így megüresedett helyiségek bérbeadásáról ismét gondoskodni szükséges. Önkormányzatunk sem közép-, sem pedig hosszú távon nem tervezi a helyiségek értékesítését, bár előfordulhat, hogy fejlesztési célok megvalósítása érdekében egyes épületek más funkciót kapnak, vagy elbontásra kerülnek. A bérleti díjak a piaci igények szerint alakulnak. A bérleti díjakat továbbra is differenciáltan kell megállapítani figyelembe véve a helyiség településen belüli elhelyezkedését, az épület, helyiség műszaki állapotát, a tervezett tevékenység végzésére való alkalmasságát, a tevékenység jellegét, illetve a piaci igényeket.

5. Önkormányzati tulajdonú intézmények kezelése

Az Önkormányzat tulajdonában lévő intézmények kezelésére, fenntartásra, üzemeltetésre 1 fő karbantartó van.

6. Földingatlanok, építési telkek

Az önkormányzat tulajdonában lévő termőföldek és egyéb területek esetében a hasznosítás továbbra is elsősorban földhaszonbérleti szerződések útján történhet, illetve a belterületi ingatlanok esetében egyedi pályáztatás esetén kerül sor a hasznosításra. Közép- és hosszútávon is alapvető gazdasági érdek továbbra is a földingatlanok művelési ágnak megfelelő hasznosítása földhaszonbérleti szerződések útján. A kedvezőtlen adottságaik miatt nem bérbe adható földterületek esetében keresni kell az értékesítéssel történő hasznosítás lehetőségeit.

7. Ingóvagyon

A fenntartott intézmények rendelkeznek a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének 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, minden lehetséges esetben megkeresve a pályázati lehetőségeket.

Vagyongazdálkodási stratégia

Stratégiai cél: Olyan vagyonstruktúra létrehozása, amely alkalmas a jogszabályokban megfogalmazott feladatok ellátására. Ezen ingatlanok esetében törekedni kell a minél magasabb színvonalú kialakításra, és minél olcsóbb üzemeltetésre, és a közeljövő fejlesztéseivel el kell érni a fenntartható gazdálkodás feltételeit. Meg kell teremteni a későbbi fejlesztések, feladat ellátások infrastrukturális alapjait.

Ingatlan vagyon bővítés, fejlesztés: Az Önkormányzatnak jelenleg nincs megfogalmazva olyan stratégiai célja, fejlesztési elképzelése, amely alapján körvonalazható lenne, hogy hol és milyen típusú ingatlanok vásárlása szükséges a hosszú távú fejlesztési elképzelésekhez. Ehhez is volt szükséges elkezdni a rendezési terv felülvizsgálatát és a megfogalmazott településfejlesztési koncepció alapján egy új rendezési terv készítését. Ebben szükséges megfogalmazni, hogy mely területeken, milyen típusú fejlesztéseket kíván az önkormányzat megvalósítani, és ehhez elegendőek-e a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, vagy újabb ingatlanok vásárlásával kell biztosítani a fejlesztés megvalósítását. Ezen kimutatással lehet biztosítani, hogy ha megkeresés érkezik az Önkormányzathoz, vagy az Önkormányzat tudomására jut egy-egy konkrét ingatlan esetében az értékesítési szándék, akkor tud intézkedni a vásárlás érdekében, ezzel biztosítva a későbbi fejlesztésekhez a területeket. Az ingatlan vásárlások esetében egy másik fontos szempont a fejlesztési célok, üzemeltetési szempontok alapján meghatározott olyan ingatlanok köre, amelyek megszerzése, vagy operatív, vagy stratégia távlatokba szükséges.

Ilyen területszerzések lehetnek a jelenlegi önkormányzati, vagy állami fenntartásban és üzemeltetésben működő intézmények közvetlen közelségében lévő ingatlanok, amelyek vagy a működés érdekében szükségessé váló területnöveléshez, vagy a megváltozott működés miatt szükségessé válnak (pl. parkoló területek biztosítására). Jelenleg nincs, vagy minimális az olyan forgalomképes ingatlan az Önkormányzatnak, amely értékesítésével lehetne biztosítani a további fejlesztések megvalósítását, vagy ha értékesítésre kerülnének, akkor alapvetően a működési forrás oldal csökkenne, kieső bérleti díj bevételek miatt. Nem lehet megfogalmazni olyan ingatlant, amely a közeljövő fejlesztéseiben nem érintett, vagy egyértelműen kijelenthető, hogy nem szükséges az Önkormányzat további működéséhez, és mint ilyen értékesítésre kijelölésre kerüljön. A legtöbb ingatlan a forgalom képes ingatlanok esetében, vagy jelenleg is bérleti díjat termel, vagy lehet olyan fejlesztés helyszíne, amely önkormányzati fejlesztési feladatok ellátásához szükséges.

A meglévő ingatlanok fejlesztése: Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok esetében tovább kell folytatni a megkezdett fejlesztéseket, melyek eredményeként a korszerű működési feltételek megteremtése, a minél olcsóbb üzemeltethetőség és a változó igényekhez igazítás szem előtt tartásával kell megfogalmazni a fejlesztés tartalmát. Mindezekre tekintettel kell megfogalmazni a fejlesztéseket, felújításokat a későbbiek során is.

Az ingatlangazdálkodási stratégia, operatív feladatok végrehajtásának intézményi formái: Jelenleg az Önkormányzat hivatala valamennyi ingatlan esetében végzi az ingatlangazdálkodással, üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat. (Az intézmények legtöbb esetben a saját ingatlanaikat üzemeltetik.)

Összegzés

Folytatni kell egy új rendezési terv elkészítését. Ennek keretében meghatározni az önkormányzat fejlesztéseire szükséges ingatlanok körét, vizsgálni a jelenlegi tulajdoni szerkezetet, esetlegesen rögzíteni az értékesítésre szánt ingatlanokat. A terv megvalósításához kapcsolódóan a konkrét ingatlan eladásokról, vásárlásokról a cél megjelöléssel a Képviselő-testület egyedileg kell, hogy döntsön. Az egyes fejlesztések megvalósítása során készülő tervek tartalmazzák az esetlegesen vásárlandó ingatlanokat, a vásárlás célját, és forrását. A költségvetésben javasolt minden évben elkülöníteni olyan tartalék összeget, amelyből a rendezési tervben rögzített feladatokhoz kapcsolódóan lehet ingatlanokat vásárolni, ha adódik rá lehetőség az adott évben.

Császár, 2024. október

Beke Gyöngyi
Polgármester