

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. április ...-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2013. április ...-i
és a Képviselő-testület 2013. április 10 -i
üléseire**

Ügyiratszám: IX/..../2013.

Tárgy: Budaörs Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Koncepciója

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

Sürgősség indoka: A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírja, hogy a helyi önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

I. Előzmények

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

A nemzeti vagyontörvény 7.§ (2) bekezdése alapján „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.”

A nemzeti vagyontörvény a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervre vonatkozóan kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyontörvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő.

II. Döntés

A Vagyongazdálkodási Koncepció tartalmát a Városfejlesztő Kft. –vel egyeztetttük.

Az „Előzmények”-ben leírtak alapján, a nemzeti vagyontörvény 9.§ (1) bekezdésében előírt kötelező feladat teljesítése érdekében, javasoljuk a jelen előterjesztéshez mellékletként csatolt Vagyongazdálkodási Koncepció elfogadását.

Mellékletek:

1. Budaörs Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Koncepciója

Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el az előterjesztés mellékletét képező, Budaörs Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Konceptióját.

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az előterjesztés mellékletét képező, Budaörs Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Konceptióját.

A határozathozatal az Mötv. 48.§ (1) bekezdése és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Mötv. 47. § (2) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határidő: 2013. május 1.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály, Városhéptési Iroda

Budaörs, 2013. március 25.

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

2013 APR 04

Az előterjesztés készítésére kijelölt: Műszaki Ügyosztály - Városhéptési Iroda - Vagyongazdálkodási Csoport

Készítették:

Varga Nikolett,

és

Dobrai Zsuzsanna csoportvezető

Városhéptési Irodavezető: Domahidi Emma

Főhéptészeti Iroda: Csík Edina főhéptész

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

Pénzügyi Iroda: Barta Gáborné

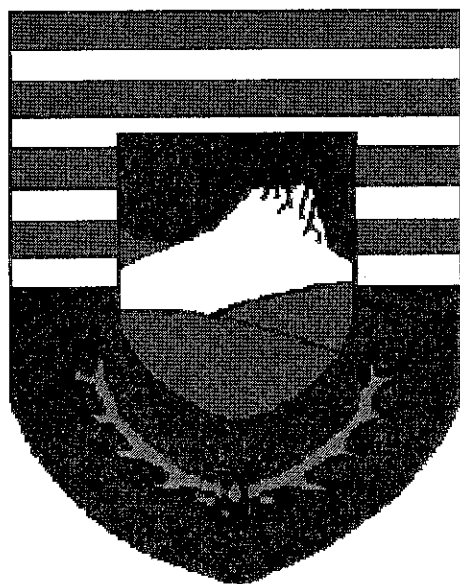
Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István

Budaörs



BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓJA

Készült: 2013. április

Készítette: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály
Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoport

I. Bevezetés

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése meghatározza az Önkormányzat számára, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

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

Az önkormányzat vagyonát számtalan, változtathatatlan adottsága teszi különbözővé (és emiatt nehezen összehasonlíthatóvá) a nemzetgazdaság más szféráiban működtetett vagyonhoz viszonyítva, olyan speciális elvárásoknak kell megfelelniük, amelyek a közvagyon jellegükből adódnak és emiatt különböznek a magánvagyontól.

Az önkormányzatok vagyongazdálkodása széleskörű átfogó komplex tevékenység, mely rendszerszemléletű megközelítést igényel.

A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését jogi formáinak megválasztását, a vagyonhasznosítást (értékesítését, bérbeadását) a közszolgáltatások ellátását.

A kötelező feladatok mellett az önkormányzat maga határozza meg, hogy a lakosság igénye alapján, illetve anyagi lehetőségeitől függően mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el.

Az önkormányzatnak a vagyon használata során biztosítani kell, hogy a rendelkezésre álló vagyon hatékonyan, célirányosan, a legjobb minőségben szolgálja a közszolgáltatások ellátását.

A vagyongazdálkodási koncepció elkészítésének első lépése a fennálló vagyoni helyzet felmérése. Ezt követően meghatározásra kerül az elérni kívánt jövőbeli célhelyzet, melynek alárendelve fel kell vázolni azokat a lépéseket, feladatokat, amelyek a vagyontárgyak hasznosításával kapcsolatosak.

II. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

KÖZPONTI SZABÁLYOZÁS

1. Magyarország Alaptörvénye

Új fejezetben, egységesen jelennek meg az Alaptörvényben a közpénzügyekről szóló rendelkezések, amelyek a hiteltelen költségvetési és felelőtlen, az országot eladósító gazdaságpolitikával való végleges szakítás érdekében fokozott jelentőséggel bírnak. Az állami működés anyagi alapjainak fontosságát, az állami gazdálkodás a társadalom egészére és a jövőendő generációkra kiható jelentőségét elismerve alaptörvényi szintre kerültek az állam és az önkormányzatok tulajdonában álló vagyonelemekkel való gazdálkodásnak az alapvető szabályai, továbbá az e feladatok ellenőrzésében és megvalósításában kiemelt szerepet játszó, a végrehajtó hatalomtól független intézmények. Az Alaptörvény fokozott védelmet biztosít a közpénzeknek és a nemzeti vagyonnak, valamint garanciákat rögzít az ezekkel való felelős és átlátható gazdálkodás érdekében.

Az Alaptörvény rögzíti, hogy az Országgyűlés hatáskörébe tartozik a helyi önkormányzatokat érintő legfontosabb szabályok megalkotása, úgymint a helyi önkormányzatok jogállásával, feladat- és hatásköreivel vagy a vagyonnal kapcsolatos szabályok megállapítása. A helyi önállóságot biztosító garanciális előírás, hogy a helyi önkormányzat feladat- és hatáskörei ellátásának anyagi feltételeiről az Országgyűlésnek kell gondoskodnia, amely megtehető költségvetési hozzájárulás biztosításával vagy más vagyoni támogatással.

Az Alaptörvény kimondja, hogy a helyi önkormányzatokra vonatkozó részletes szabályokat ún. sarkalatos törvény határozza meg, ami megfelel az Önkormányzati Charta követelményeinek, amely azt írja elő, hogy a helyi önkormányzatokra vonatkozó legfontosabb szabályokat törvényben kell rögzíteni. Ezen elvet az 1989 utáni Alkotmány és a jelenlegi Alaptörvény is érvényesíti. Így a sarkalatos törvényben található meg a feladat- és hatáskörgyakorlásra, a szervezetre, a pénzügyi és anyagi feltételekre, a központi állami szervek és a helyi önkormányzatok kapcsolatára, valamint a társulásokra és a területszervezésre vonatkozó szabályok.

Az Alaptörvény külön deklarálja, hogy a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja.

A tulajdonosi jogok gyakorlásának alapját a helyi önkormányzatok számára 1990 után az Alkotmány és az 1990. évi LXV. törvény mellett az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény teremtette meg. Ekkor kerültek a helyi önkormányzatok tulajdonába a tanácsok kezelésében lévő vagyontárgyak.

Az Alaptörvény a helyi önkormányzatok tulajdonosi autonómiáját védi, amely jelenti egyrészt a már megszerzett tulajdon védelmét, másrészt a tulajdonszerzésre vonatkozó lehetőséget. A helyi önkormányzat más tulajdonosokhoz hasonlóan a tulajdonosi jogok teljességének gyakorlására irányul, amely tehát a birtoklás, a használat és a rendelkezés jogát foglalja magába. Ugyanakkor az Alaptörvény nem biztosít kiemelt védelmet az önkormányzati tulajdonnak, bár megerősíti ezt a védelmet azáltal, hogy deklarálja a helyi önkormányzati tulajdon köztulajdoni jellegét.

Az Alaptörvény tartalmazza a helyi önkormányzat azon jogát, hogy bevételeivel és vagyonával a kötelező feladat veszélyeztetése nélkül vállalkozzon. A vállalkozási tevékenység korlátait az Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény tartalmazza. Az egyik ilyen korlát - amely korábban is létezett -, hogy a vállalkozási tevékenység nem veszélyeztetheti a kötelező feladatok ellátását. Ez a szabály az Alaptörvény által alkotmányos rangot nyert. A másik, hogy a helyi önkormányzat csak olyan vállalatot hozhat létre, amelyben a helyi önkormányzat felelőssége nem haladja meg a vagyoni hozzájárulás mértékét. Az önkormányzati vállalatokra, valamint a helyi önkormányzat többségi befolyása alatt álló vállalkozásokra az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény rendelkezései is alkalmazandóak. Önkormányzati rendelettel valamely vagyontárgy vagy vagyonrész vállalkozásba történő bevitele helyi népszavazáshoz köthető.

Az Alaptörvény 38. cikke kötelezően rögzíti, hogy 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. Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett. 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. 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.

Az Alaptörvény a magyar állam és az önkormányzatok tulajdonát nemzeti vagyonként határozza meg, és ezzel összhangban állapítja meg az azzal való gazdálkodás célját. Ennek megfelelően a nemzeti vagyon kezelése nem szolgálhat magánérdekeket, hanem azt a közösség javára kell használni, kiemelt figyelmet fordítva a végességükre tekintettel védelemre szoruló természeti erőforrásokra, valamint arra, hogy a nemzeti vagyon a jövő generációk számára is szükségleteik kielégítéséhez szükséges mértékben rendelkezésre álljon. A törvény sarkalatos törvényben rendeli el megállapítani ezen vagyongazdálkodás módját és a nemzeti vagyon védelmét, megőrzését szolgáló intézkedéseket. A fenti, nevesített követelmények szükségessé tehetik, hogy az állam bizonyos vagyonelemek tulajdonát és egyes tevékenységek végzését kizárólagosan önmagának tartsa fenn, továbbá hogy a nemzeti vagyon egy részét fokozottabb védelem alá helyezze.

2. A nemzeti vagyonról szóló törvény

A nemzeti vagyonról szóló rendelkezéseket a 2011. évi CXCVI. törvény tartalmazza.

E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, a nemzeti vagyon kezelésének, hasznosításának, tulajdonjoga átruházásának részletes törvényi szabályait, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

E törvény rögzíti a nemzeti vagyon megőrzésének és védelmének alapvető szabályait. A kizárólagosan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon főszabályként nem idegeníthető el, korlátozott körben terhelhető meg, azon dologi jog vagy osztott tulajdon nem létesíthető. Az elidegenítési tilalom alól csak az önkormányzat és állam között feladatátadással együtt megvalósuló tulajdonátadás, a föld méhének kincsein a kitermelésüket követően, továbbá a halakra, vízi állatokra és növényekre vonatkozó tulajdonszerzés a kivétel. A törvény az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javakat teljes terjedelmükben forgalomképtelennek nyilvánítja annak érdekében, hogy a javak megosztásával se kerülhessen sor azok elidegenítésére. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítési és - jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével - terhelési tilalom alatt áll, azon osztott tulajdon nem létesíthető. A törvény továbbá egyértelműsíti, hogy az a vagyonelem, amely felett a rendelkezési jog gyakorlását törvény, illetve - a helyi önkormányzat vagyonába tartozó vagyonelem tekintetében - jogszabály feltételhez köti, korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás körében e törvény is meghatározza a vagyongazdálkodás alapelveit. A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. 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.

A törvény 1. melléklete felsorolja az állam kizárólagos tulajdonában levő vagyonelemeket, 2. melléklete felsorolja a törvényi szinten nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe tartozó vagyonelemeket.

3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény

A helyi önkormányzatok vagyongazdálkodására vonatkozó egyes sarkalatos szabályokat a 2011. évi CLXXXIX. törvény tartalmazza.

A törvény alapvető rendelkezései között rögzíti, hogy a helyi önkormányzat feladatai ellátása során erősíti a település önfenntartó képességét, feltárja lehetőségeit és hasznosítja saját erőforrásait.

A helyi önkormányzat egyik fő kötelessége, hogy ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket. A helyi önkormányzat - a helyi képviselő-testület vagy a helyi népszavazás döntésével - önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek, vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges. Garanciális szabály, hogy a helyi önkormányzatnak törvény állapíthat meg kötelező feladat- és hatáskört. Az Alaptörvény szerint a feladat-ellátáshoz biztosítani kell az arányos költségvetési, illetve más vagyoni támogatást.

Az önkormányzatok működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzenek kötelező feladataik ellátásához. A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják. A helyi önkormányzat saját bevételei:

- a helyi adók;
- saját tevékenységből, vállalkozásból és az önkormányzati vagyon hasznosításából származó bevétel, nyereség, osztalék, kamat és bérleti díj;
- átvett pénzeszközök;
- törvény alapján az önkormányzatot megillető illeték, bírság, díj;
- az önkormányzat és intézményei egyéb sajátos bevételei.

A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.

A képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyonra a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint, az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. E törvény a nemzeti vagyontörvénnyel együtt rendelkezik a vagyonkezelői jog keretszabályairól, a részletesebb előírásokat a helyi önkormányzat vagyonrendeletének kell tartalmaznia.

A törvény előírja, hogy a helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyonelemekről, külön kormányrendeletben meghatározott módon, nyilvántartást kell vezetni. Az önkormányzati vagyonnyilvántartás (vagyonkataszter) folyamatos vezetéséért, az adatok hitelességéért a jegyző felelős.

A törvény az önkormányzat gazdálkodása körében szól a helyi önkormányzat költségvetésével szemben támasztott általános követelményekről. A helyi önkormányzat gazdálkodásának alapja az éves költségvetése. Ebből finanszírozza és látja el törvényben meghatározott kötelező, valamint a kötelező feladatai ellátását nem veszélyeztető önként vállalt feladatait. A helyi önkormányzat veszteséges gazdálkodásának következményei a helyi önkormányzatot terhelik, kötelezettségeiért a központi költségvetés nem tartozik felelősséggel. Az önkormányzati gazdálkodás e törvényben nem szabályozott kérdéseiben az államháztartásról szóló törvényben és végrehajtási rendeleteiben foglaltakat kell alkalmazni.

A helyi önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a polgármester felelős.

A törvény a helyi önkormányzatok gazdasági alapjai között szól a gazdasági program elkészítésének kötelezettségéről, a helyi önkormányzatok feladatfinanszírozási rendszeréről, és a helyi önkormányzatok belső kontrollrendszeréről, valamint adósságrendezéséről.

4. Az államháztartásról szóló törvény

A 2011. évi CXCV. törvény nagy hangsúlyt helyez az átláthatóság követelményére. A törvény végrehajtására kiadott 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet olyan újabb szabályokat határoz meg a helyi önkormányzatok számára, mint hogy elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek (pl.: Polgármesteri Hivatal), valamint a kisebbségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait. A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. Az önkormányzati vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

5. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény

Az 1993. évi LXXVIII. törvény tartalmazza a lakás- és helyiség gazdálkodás törvényi keretszabályait azzal, hogy az önkormányzati vagyonelemek esetében a részletszabályokat önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

A törvény szabályozza a lakásbérlet létrejöttét, a felek jogait és kötelezettségeit, a lakásbérlet megszűnését, a lakásbérleti jog folytatását, az albérletet, az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékét; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, a helyiségbérlet általános szabályait, az önkormányzati és állami lakások és helyiségek elidegenítésének kereteit, elővásárlási jogot, az elidegenítésből származó bevételek felhasználását, a kényszerbérlet körülményeit, a települési önkormányzat elővásárlási jogát lakóingatlan kényszerértékesítése során, a közös tulajdonban álló lakás és helyiség bérletét, illetőleg elidegenítését, az otthonházakra vonatkozó rendelkezéseket, valamint az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalmát.

HELYI SZABÁLYOZÁS

6. Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendelet

Az önkormányzati rendelet a nemzeti vagyontörvénynek megfelelően, azt nem megismételve rendelkezik az önkormányzati vagyon részéről. A rendelet 1. számú függelékében a nemzeti vagyontörvény által előírt csoportosításban szerepelnek Budaörs Város Önkormányzata ingatlanvagyonának elemei, helyrajzi számonként felsorolva. Az önkormányzati ingatlanvagyon csoportjai:

1. forgalomképtelen „kizárólagos” önkormányzati törzsvagyon – ezek elemeit a nemzeti vagyontörvény határozza meg;
2. forgalomképtelen „nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű” önkormányzati törzsvagyon – ezek elemeit a nemzeti vagyontörvény 2. sz. melléklete és a helyi önkormányzat maga határozza meg;
3. korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyon - ezek elemeit külön, szakági törvények és a helyi önkormányzat maga határozza meg;
4. forgalomképes „üzleti” önkormányzati vagyon – ide tartozik minden, az előző három csoportba nem tartozó ingatlan vagyonelem.

A vagyonrendelet szabályozza az önkormányzati ingatlanvagyon értékének meghatározását, a vagyonmérleg és vagyonnyilvántartás egyes aspektusait, a vagyonnal való gazdálkodásra és rendelkezésre jogosultak körében megjelöli a vagyonkezelésre jogosultak körét, és a vagyonkezelés feltételeit. Az ingatlanvagyon feletti, tulajdonosi jogok gyakorlásának jogát, és a vagyoni értékű jog biztosítását az ingatlan vagyonszállékhoz és értékéhez köti. Minél értékesebb az ingatlan, és minél korlátozottabban hasznosítható, illetve kezelhető, annál szigorúbb szabályokat állapít meg a rendelkezők számára, külön kiemelve a vagyon térítésmentes vagy kedvezményes átruházását.

A vagyonrendelet szól a gazdasági társaságokban való vagyoni részesedésre vonatkozó szabályokról, a portfólióval való rendelkezésről, az Önkormányzat és az önkormányzati költségvetési szerv javára fennálló jogokkal való rendelkezésről, az Önkormányzat képviselétéről a társasházakban, az Önkormányzat és a költségvetési szerve javára történő vagyonfelajánlásról. Az ellenérték fejében történő vagyonszerzés körében rögzíti az adásvétel, a csere, és a közös tulajdon megszüntetésének szabályait. Megtalálhatóak a vagyonrendeletben az Önkormányzat tulajdonát terhelő vagyoni értékű jog megváltásáról, és a más tulajdonán ilyen jog megszerzéséről szóló szabályok; valamint a vagyonnal kapcsolatos közigazgatás, peres és nem peres eljárásokról szóló rendelkezések, és végül a követelésekről való lemondás előírásai.

7. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet

Az Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, a helyi viszonyok rendezésére, az önkormányzat tulajdonosi jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a lakásgazdálkodásban a szociális és gazdaságossági szempontok együttes megvalósítására törekedve, Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére alkotta meg ezt az új lakásrendeletet.

A rendelet szól a bérbeadói jogkörök gyakorlóiról, és a lakások bérbeadásának alábbi jogcímeit ismeri:

1. szociális helyzet alapján,
 - 1.1. névjegyzékbe történő felvétellel,
 - 1.2. felújítási kötelezettséggel történő bérbeadás,
2. lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben,
3. bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján,
4. csereszerződés alapján történő lakásbérlet alapján,
5. kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása,
6. bérlőtársi szerződés,
7. fiatalok lakásában történő elhelyezés,
8. piaci alapon történő bérbeadás.

Rendkívüli méltányosság alapján a Képviselő-testület ettől eltérően is dönthet.

Az önkormányzati rendelet előírja a bérleti jogviszony feleinek jogait és kötelezettségeit, a birtokbaadás, állagmegőrzés feltételeit, a családsegítő szolgálattal történő együttműködési kötelezettséget. Magában foglalja a lakbér megállapításának szabályait, és részletesen szabályozza a lakásbérlet megszűnésének eseteit és feladatait.

A lakásbérlet szabályainak sorrendje szerint rendezi az önkormányzati rendelet a helyiségbérlet szabályait. A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérlőnek a szerződés lejártát követően további előbérleti jogot biztosíthat. Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület csak alapos indokkal térhet el.

A rendelet melléklete bérleti szerződés mintával segíti a lakások vagyonkezelőjének munkáját, és egyben egységesíti az önkormányzati lakások bérbeadásának gyakorlatát; valamint a szociális bérlakás igényléséhez szükséges nyomtatványokkal az ügyintézés hatékonyságát szolgálja ki.

8. Az Önkormányzat tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 56/2004.(X.04.) önkormányzati rendelet

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazása alapján alkotta meg a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló rendeletét, amelyben rögzítették, hogy mely lakások és helyiségek nem idegeníthetők el, és milyen eljárásban történik az elidegenítésre kijelölés.

A rendelet felsorolja a vételi ajánlat kötelező elemeit, az elővásárlási jogosult részére elidegenítés lehetőségét, a vételár meghatározásának módját, a kívülálló részére történő elidegenítés feltételeit, és az elidegenítésből származó bevételek felhasználásának előírásait.

9. Budaörs Város Településszerkezeti Terve és Szabályozási Tervei

Az önkormányzati ingatlanvagyon osztályba sorolását (törzsvagyon, üzleti vagyon), értékét, megszerzésének, használatának, hasznosításának, kezelésének, átruházhatóságának módját nagy mértékben meghatározza az ingatlan településszerkezeti elhelyezkedése, és a területére érvényes építési előírások. Az ingatlanokat elhelyezkedésük és beépítési jellemzőik alapján számtalan kategóriába sorolhatjuk: külterületi vagy belterületi, beépítésre szánt vagy nem beépítésre szánt, beépítési kötelezettség alatt álló vagy építési tilalommal terhelt, közút mellett fekvő vagy zárványtelek, védett vagy nem védett, stb.

Használat, hasznosítás és kezelés szempontjából élesen elkülönülnek egymástól az önkormányzati ingatlanvagyon közterületi, közlekedési, vagy közforgalom számára megnyitott területei, és a közhasználattal nem érintett egyéb telkek.

10. Közterületekre vonatkozó rendeletek

A közterületek sajátos összekötő jellegük és mindenki által történő használatuk miatt külön szabályozást kapnak. A közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló 22/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet szabályozza az ún. közterületek általánostól eltérő, valamilyen módon korlátozott használatát, hasznosítását (pl.: vásár, pavilon, tárolás különféle módjai, stb.); mint ahogyan a városokban általában külön jogszabályt alkotnak a parkolás szabályairól, a közterületi reklámok elhelyezésének szabályairól, vagy a közterületek elnevezésének szabályairól, illetve a zöldfelületek kezelésének, használatának szabályairól.

11. Budaörsi Köztemetőre vonatkozó helyi szabályozás

A települési önkormányzat kötelező feladata a köztemető fenntartása. A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény 5.§ (2) bekezdése szerint a köztemető fenntartója a települési önkormányzat. A Budaörsi Köztemető Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van. A temető törvény 6. § (3) – (4) bekezdéseinek rendelkezései szerint a temető tulajdonosa köteles a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről gondoskodni; köztemető esetében a temető használatának rendjéről önkormányzati rendeletben kell rendelkezni.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete - a Budaörsi Köztemető használatának rendjét - a temetőkről és a temetkezésről szóló 42/2004. (VI.24.) önkormányzati rendeletében állapította meg, melynek díjait a temető törvény szerint évente felül kell vizsgálni.

12. A hagyományos technológiával épült és az iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítése, felújítása helyi támogatása

Az önkormányzat a helyi épületállomány korszerűsítése, és korszerű állagmegóvásának előmozdítása céljából helyi rendeletek keretében, pályázati úton biztosít pénzeszközöket a lakosság számára.

A többlakásos társasházakban önkormányzati tulajdonban álló lakások is találhatóak, melyek értékmegőrzésére és értéknövelésére is hatással van, ha az épületek, amelyben találhatóak, egy önkormányzat által támogatott korszerűsítés során megújulnak.

III. A vagyongazdálkodás célja

Az önkormányzatok vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlása a vagyongazdálkodás során valósul meg. A vagyongazdálkodás az önkormányzat gazdálkodásának egészét átfogja, mivel a fejlesztési döntések megvalósításán túl, a vagyon működésének formáját, eszközrendszerét, finanszírozását is magában foglalja, mégsem azonos a önkormányzat pénzügyi gazdálkodásával. A vagyongazdálkodás szélesebb körű tevékenység, mint a pénzügyi gazdálkodás.

A vagyongazdálkodás feladatai két - egymással szorosan összefüggő, egymásra közvetetten is ható nagy csoportba sorolhatók:

- a vagyongazdálkodás stratégiai feladatai,
- a vagyon működtetés és gazdálkodás feladatai.

Az önkormányzatnak rendeletei, határozatai meghozatalához ismernie kell, hogy:

- a hatályos törvények előírásai és az önkormányzatok rendelkezései alapján a vagyontárgyai mely körben és milyen mértékben esnek korlátozás alá;
- az egyes vagyontárgyait terhelik-e a tulajdonszerzés során vagy más helyi döntés alapján vállalt időszakos vagy részleges kötelezettségek;
- az egyes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek részben vagy egészben illetik-e meg;
- ha az egyes vagyontárgyak tulajdonjogában nincsenek korlátozó intézkedések vagy vállalt kötelezettségek (azaz szabadon értékesíthetők, vállalkozásba vihetők), akkor az intézkedés nem veszélyezteti-e a kötelező vagy önként vállalt helyi feladatok ellátását;
- a vállalt feladat nem haladja-e meg az önkormányzat vagyoni hozzájárulásának mértékét;
- a vagyontárgyak milyen valóságos értéket képviselnek, ebből eredően a hasznosításuk eredményes-e, vagy az értékesítés lenne a jövedelmezőbb;
- mely vagyontárgyak működtetéséhez milyen szervezeti formát lehet, illetve célszerű választani annak érdekében, hogy az önkormányzat gazdálkodását rövid és hosszú távon, kiszámítható módon, pénzügyileg a legkedvezőbb hatásokkal érintse.

Az önkormányzatok által készítendő vagyonpolitikai programnak nincs kötelező tartalma, de a vagyongazdálkodás bonyolult követelményeire tekintettel indokolt a következőkről rendelkezni:

- a vagyongazdálkodás átfogó követelményei,
- a védett és a szabadon mobilizálható vagyoncsoportok kijelölése,
- a vagyongazdálkodás és a költségvetés kapcsolata,
- döntés az alkalmazandó amortizációs eljárásról,
- a vagyongazdálkodás helyi sajátosságokhoz igazodó szervezeti formáinak megjelölése,
- döntés a vagyongazdálkodási ellenőrzési rendszeréről.

IV. A vagyonállomány összetétele – A vagyonkataszter

1.) Az önkormányzati vagyon fogalma és tartalma

Az önkormányzatok önállóságának és **működésének alapvető feltétele**, hogy feladataik ellátásához szükséges vagyonnal rendelkezzenek. Az önkormányzatok tulajdonhoz jutásának alapját – az Alkotmányra alapozva – az önkormányzati törvény teremtette meg, és az állami tulajdon „felosztása” következtében jutottak vagyonhoz. Az önkormányzatok tulajdonát mint jogi kategóriát az Alkotmány 1989, illetve 1990. évi módosítása intézményesítette, e törvény értelmében „az állam tiszteletben tartja az önkormányzatok tulajdonát”, illetve úgy fogalmaz, hogy „a helyi képviselő-testület gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.”

Az önkormányzatokat tulajdonképpen az önkormányzati törvény tette legelőször tulajdonossá, e törvény adott először vagyont a helyi képviselő-választásokkal egyidejűleg önkormányzati jogokkal felruházott településeknek, megyéknek.

Az önkormányzatok vagyonának döntő forrása az állami tulajdon, így az önkormányzatok vagyonhoz juttatása az állami tulajdon átalakításának is fontos mozzanata.

Az önkormányzatok tulajdonossá tételének egyik célja az volt, hogy az alanytalan állami vagyon valódi tulajdonosokhoz kerüljön, azokhoz akiknek mindennapi életfeltételeit a közszolgáltatásokkal való ellátás biztosítja. A másik célja, hogy a vagyon azokhoz kerüljön, akik annak a legcélszerűbb fenntartására és fejlesztésére a legalkalmasabbak. Harmadik cél pedig az, hogy kötelező feladataik ellátását segítse.

Az önkormányzatok vagyonhoz jutása több lépcsőben történt:

- 1990. szeptember 30-án a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény hatálybalépésével az önkormányzatok tulajdonába kerültek a megszűnt tanácsok és szerveik kezelésében lévő állami tulajdonú ingatlanok, a volt tanácsok ingó vagyona, a pénz- és értékpapírok.
- Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján az intézmények ingó vagyona, a tanácsi alapítású ingatlankezelő szervek kezelésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a hozzájuk tartozó állami tulajdonú földdel), továbbá a vagyonátadó bizottságok útján a közüzemek vagyona és a vízművek, illetve egyes műemlék ingatlanok és védett természeti területek kerültek önkormányzati tulajdonba.
- A vállalati átalakulás, privatizáció következtében jelentős értékű értékpapírok, részvények kerültek az önkormányzatok tulajdonába.
- Az állam és az önkormányzatok közötti feladat átadást követő kétirányú vagyonmozgás eredményeként az önkormányzatok tulajdonában lévő vagyonmennyiség napjainkban is állandó mozgásban van.
- A vagyongyarapodást segítette elő a cél- és címzett támogatási rendszerek, a különböző központosított meghirdetett pályázatok (vízügyi alap, út alap stb.), majd a területfejlesztési tanácsok által pályázat útján biztosított lehetőségek, melyek meghatározott területekre orientáltak, illetve orientálják az önkormányzatok beruházásait.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint:

A nemzeti vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának jogi-alapelvei rendszere az alábbi fő elvek mentén került megfogalmazásra.

- A nemzeti vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
- A nemzeti vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembe vételével. A nemzeti vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye a nemzeti vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
- A nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható (off-shore cégek kizárása a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás köréből).
- 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.
- A nemzeti vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

2.) A vagyontárgyak csoportosítása

Az önkormányzati vagyon és elemei több szempont szerint csoportosíthatóak. Ezek a szempontok azonban nem egymás mellett, hanem együtt élnek és befolyásolják a vagyonnal való gazdálkodást. Csoportosíthatjuk a vagyont az önkormányzati, vagy a számviteli törvény szabályai és a gazdálkodás szempontjai szerint is.

a.) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint:

A törvény külön is meghatározza az **önkormányzati tulajdonba tartozó vagyontárgyakat, amelyek törzsvagyonba vagy üzleti vagyonba tartozóak lehetnek.** A törzsvagyon a nemzeti vagyon azon része, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít. Ez egyben a forgalomképtelen törzsvagyon is. Az önkormányzat vagyona lehet korlátozottan forgalomképes is, amely nem szolgálhat önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el. A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítja a törvény, lehetővé téve ugyanakkor az okszerű, és célszerű gazdálkodást. Így jött létre az alábbi négy kategória a nemzeti vagyon körén belül:

- A legszigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a **kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon** meghatározása, ami forgalomképtelenséget jelent, azaz teljes elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint dologi jog, vagy osztott tulajdon létesítésének tilalmát. **Ezen vagyonelemek körét taxatívén határozza meg a törvény és mellékletei.** Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként **kizárólag koncesszió útján hasznosítható.**

- Az Alaptörvény bevezetett egy új fogalmat, a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon** fogalmát, erre tekintettel kellett a korábban használatos fogalmak jogi tartalmát egymáshoz képest meghatározni. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon státusza a törvény rendszerében a második védelmi vonalat képezi, amely **megegyezik a forgalomképtelen vagyontárgyakkal abban a tekintetben, hogy ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú, fő szabályként nem koncesszió köteles a hasznosításuk (vagyonkezelés, bérlet, haszonbérlet stb.).**
- A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a **korlátozottan forgalomképes vagyoni kör**. Az ide tartozó vagyonelemek **eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint**, ami általában valamilyen hatóság, vagy egyéb szerv előzetes jóváhagyását jelenti. Ezen kategóriába tartozó vagyonelemek nagy számosságára tekintettel ezt a kategóriát csak definíció szintjén említi meg a törvény.
- A negyedik vagyoni csoportba **az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része.**

A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a helyi közutak és műtárgyaik,
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

b.) Számviteli törvény szerinti vagyonszortosítás

Az önkormányzat vagyonmérlegében az eszközök befektetett eszközökként és forgóeszközökként jelennek meg. Ez a besorolás az eszközök rendeltetése, használatuk alapján történik.

Befektetett eszköz

Befektetett eszköznek kell tekinteni – értéküktől függetlenül – azokat az eszközöket, vagyontárgyakat, javakat, amelyek tartósan, legalább egy éven túl szolgálják a költségvetési szervek tevékenységét.

- **Immateriális javak:** a nem anyagi formában megtestesülő vagyont, vagyoni elemeket foglalják magukba. Ebbe a körbe tartoznak a vagyoni értékű jogok, s ezek általában olyan ingatlanhoz kapcsolódnak, amelyek nem „saját” tulajdonúak, más szerv vagy személy tulajdonában, kezelésében lévő ingatlan használatát teszik lehetővé, és ennek a jognak a birtokában a használat átengedése testesíti meg a költségvetési szerv vagyont. Ide tartozik többek között a bérleti jog, a szolgalmi jog, a földhasználat, a haszonélvezet és a használat.
- **A tárgyi eszközök** általában egyedileg is nagy értéket képviselnek, hasznosításuk tartós, egy éven túli. A tárgyi eszközökön belül az ingatlanok csoportjába tartozik a földrészlet, (földterület, telek, telkesítés, erdő, ültetvény) valamint az azzal tartósan, fizikai egységben létrehozott építmény. A számviteli nyilvántartások az ingatlant ingatlanrészenként tartják nyilván. A földhivatali ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan fogalma az előzőnél szűkebb, mert az nem tartalmazza a föld alatti és a föld feletti építményeket, például a közművezetéseket. A földhivatali és a számviteli ingatlan-nyilvántartásban az is eltérő, hogy az előbbi a földrészletet a rajta lévő építményekkel együtt – ha pl. mindkettő az önkormányzat tulajdona –míg a számviteli nyilvántartásban ugyanez külön-külön ingatlanként jelenik meg. **Az önkormányzati ingatlanvagyon kataszter a földhivatal ingatlan-nyilvántartását tekinti mérvadónak, de kiegészíti a földalatti építmények (közművezetékek) nyilvántartásával.**
- **A befektetett pénzügyi eszközök** fogalmát úgy definiálhatjuk, hogy ide tartoznak mindazok a pénzügyi befektetések, amelyek tartós, legalább egy éven túli időtartamú lekötést jelentenek. A befektetett pénzügyi eszközök csoportjában általában a részesedések teszik ki a legnagyobb hányadot.
- **Üzemelésre, kezelésre átadott eszközök** körébe soroljuk – elsősorban az önkormányzatok és társadalombiztosítási alapok tulajdonában lévő – az olyan tárgyi eszközöket, amelyeket nem a tulajdonos önkormányzat, illetve költségvetési intézménye üzemeltet, hanem működését, kezelését gazdálkodó szervre bízta. A vagyon nem szerepel a gazdasági társaság vagyon-nyilvántartásában, hanem az önkormányzat vagyonaként kell kimutatni.

Forgóeszközök

A forgóeszközök az önkormányzatok vagyonának általában kis hányadát képviselik. **A forgóeszközök az egy éven belül elhasználódó eszközök.** A követelések is e körbe tartoznak. Követelések a jogszabályokban, önkormányzati rendeletben előírt fizetési kötelezettségekkel szembeni hátralékok, az adósok tartozásai – például adóhátralék, lakbér, helyiségbér hátralék, bírság – valamint a költségvetési szerveknek a mások felé nyújtott termék értékesítéséből, szolgáltatásából származó, a vevő által elismert fizetési igényei. Itt jelennek meg a nem tartós befektetésre vásárolt értékpapírok, üzletrészek is.

c.) Az önkormányzati vagyon felosztása a gazdálkodás szempontjai szerint

Szolgáltatási vagyon

Az önkormányzat által biztosított közvetlen szolgáltatások vagyoni feltételeit adó vagyonelemek, ahol a hivatali munka, illetve a lakosság számára nyújtott igazgatási szolgáltatás ténylegesen zajlik. Ide tartoznak a szociális, egészségügyi létesítmények, a könyvtárak és iskolák, parkok és belterületi utak, stb., minden ami az önkormányzati törvényben előírt kötelező feladatok ellátásának vagyoni feltétele, és a szolgáltatásra ténylegesen igénybe veszi.

Üzleti hasznosítású vagyon

Ez a vagyon is az önkormányzat tulajdonában van, de nem hasznosítja közvetlenül szolgáltatásra, hanem bérbe adja. Ebbe a csoportba soroljuk az olyan – bérlet útján hasznosított – vagyont is, amely – bár közvetetten – szolgáltatást nyújt, és mint ilyen az önkormányzat támogatására is számíthat (pl. foglalkozást-, vállalkozást segítő vagyon, és a részvény, kárpótlási jegy, üzletrész, stb.).

Szabad vagyon

Az önkormányzat tulajdonában lévő, annak szolgáltatásai által megkívánt vagyonmértéket meghaladó rész, amelyet sem bérbe nem adtak, sem önkormányzati intézmény nem foglal el. Ide tartoznak például az óvoda, a bölcsőde vagy az iskola azon része, amelyre nincs szükség a meglévő gyermeklétszám ellátásához. Ilyennek tekinthetők azok a vagyonok, amelyek átmenetileg – a végleges hasznosítás előtt – más célra hasznosíthatók. Ilyenek például a rendezési terv céljainak a megvalósításához majd szükséges területek.

Értékpapírok

Az önkormányzat értékpapírai tulajdonosi jogokat testesítenek meg, forgalomképes, vásárolt eszközök. Ide tartoznak mindazok a pénzügyi befektetések, amelyek tartós, legalább egy éven túli időtartamú lekötést jelentenek. Az egy évnél rövidebb időre lekötött pénzeszközök olyan értékpapírok, amelyek a számviteli törvény előírásai szerint forgóeszköznek minősülnek.

3.) A vagyonkataszter

Az ingatlanvagyon kataszter vezetését az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet szabályozza.

A kormányrendelet főbb előírásai az ingatlanvagyon-kataszterre vonatkozóan:

- az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyonról katasztert kell felfektetni és folyamatosan vezetni,
- az ingatlanok adatai legyenek összhangban a földhivatalok ingatlan-nyilvántartásának azonos tartalmú adataival, az üzemeltetőtől függetlenül a kataszter tartalmazza az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon,
- a közművek tekintetében a nyilvántartás legyen összhangban a közüzemi vállalatok közműnyilvántartásával,

- tükrözze az ingatlan valós állapotát, műszaki, természetbeni jellemzőit,
- tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek – jogszabályok előírásai alapján – befolyásolják, korlátozzák a vagyongazdálkodást,
- elkülönítetten tartsa nyilván az önkormányzat törzs- és egyéb vagyonához tartozó ingatlanokat, illetve azok forgalomképességét,
- kövesse az ingatlanvagyon állapotában és értékében bekövetkező változásokat,
- alkalmas kell, hogy legyen az ingatlanok különböző csoportjai, illetve ismérvei szerinti rendszerezésre és adatgyűjtésre.

Önkormányzatunknál az ingatlanvagyon kataszter vezetése 2012. évtől a KATAwin programban történik.

A program teljes mértékben alkalmas a kataszteri rendeletben meghatározott adatok nyilvántartására, képes az előírt éves statisztika elkészítésére, beépített statisztika ellenőrző rendszere a TÁH programjával azonos, ezáltal garantált a (számszakilag) hibátlan statisztika. Jelenleg 2.700 önkormányzat dolgozik ezzel a programmal, mely hálózatban is használható, tetszőleges számban telepíthető (az önkormányzat adataival). A kataszteri rendszer tetszőleges térinformatikai rendszerhez kapcsolható.

Mivel a Pénzügyi Iroda pénzügyi adatai nem az E - KATA programban, hanem külön pénzügyi programban kerülnek rögzítésre, **a vagyonkataszteri programban szükséges a főkönyvi nyilvántartásnak megfelelő és azzal egyező besorolás ellenőrzése.**

A nyilvántartás naprakész adattartalmának biztosítása érdekében - a korábbi programból való konvertálásból következő esetleges adatvesztésének lehetősége miatt is - feltétlenül szükséges az E-KATA program adatainak ingatlanonkénti felülvizsgálata és összevetése a földhivatali nyilvántartással, továbbá a közelmúltban a Városfejlesztő Kft. által elkészített ingatlanfelmérés adatainak, valamint jogszabályváltozásból következően a vízi közművek nyilvántartásba vétele az adatbázisba.

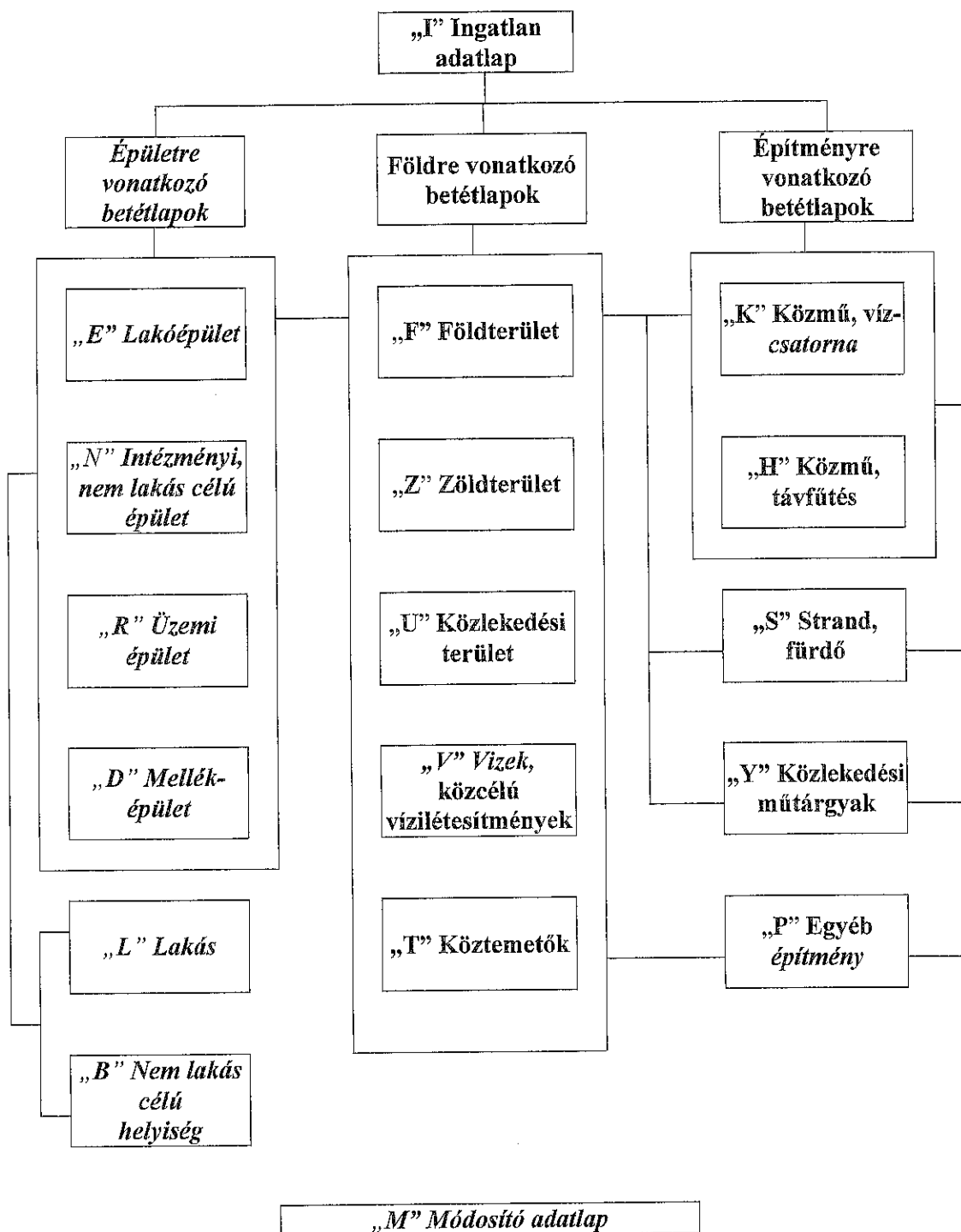
A Képviselő – testület döntése alapján az ingatlanállomány felmérése 2012 –ben megkezdődött, I. ütemben az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában elkészült az ún. Ingatlanleltár.

Javasolt a megkezdett munka folytatása, mely 2013 – ban az intézményi felmérésekre terjedhet ki, ezt követően kerülhet sor az egyéb vagyonelemek (utak, közterületek, árkok stb.) tételes leltározására.

Ezzel a munkafolyamattal párhuzamosan el kell végezni a DAT forgalomba helyezése miatt bekövetkezett állományváltozással kapcsolatos felmérést is és az ehhez kapcsolódó területrendezésekre vonatkozó döntéseket elő kell készíteni.

Budaörs Város Önkormányzatának Ingatlan – vagyon összesítőjét jelen fejezet utolsó oldala tartalmazza.

Az önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter szerkezeti felépítése:



M E G N E V E Z É S											
Ingatlan száma	Földrészlet területe			Könyv sz. száma		Könyv sz. bruttó érték		Beosztás sz. száma		Beosztás érték	
	ha	b	c	darab	d	ezer Ft	e	darab	f	ezer Ft	g
1. Rendezett összes ingatlan	1 588	356	5 630	1 588	1 588	43 717 302	43 717 302	1 588	1 588	130 441 130	0
2. Rendezetlen, tulajdonba került ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Rendezetlen, tulajdonból kikerült ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Helyrajzi számmal nem rendelkező ingatlanok	0										0
5. Állomány összesen (01+02+04) sorok	1 588	356	5 630	1 588	1 588	43 717 302	43 717 302	1 588	1 588	130 441 130	0
6. 16. számlacsoportban nyilvántartott ingatlanok	20	4	2 456	20	20	16 424 984	16 424 984	20	20	16 424 984	0
7. 05. sorból: külföldi ingatlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. 05. sorból: belterület	1 356	298	2 275	1 356	1 356	42 356 979	42 356 979	1 356	1 356	125 852 381	0
9. kultúrtérlet	232	58	3 355	232	232	1 360 323	1 360 323	232	232	4 578 749	0
10. 05. sorból: forgalomképtelen	939	212	3 417	939	939	17 605 715	17 605 715	939	939	94 829 752	0
11. korlátozottan forgalomképes	11	3	322	11	11	19 025 480	19 025 480	11	11	1 209 187	0
12. forgalomképes	638	141	1 891	638	638	7 085 107	7 085 107	638	638	34 402 191	0
13. Beépített terület összesen	936	206	5 762	936	936	15 530 935	15 530 935	936	936	52 117 233	0
14. 13. sorból: 100%-os saját tulajdon	877	195	2 065	877	877	15 229 387	15 229 387	877	877	51 105 324	0
15. más önkormányzattal közös tulajdon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. egyéb közös tulajdon	59	11	3 697	59	59	301 548	301 548	59	59	1 011 909	0
17. Beépített terület összesen	636	149	6 287	636	636	27 932 997	27 932 997	636	636	77 459 757	0
18. 17. sorból: 100%-os saját tulajdon	555	146	7 535	555	555	27 397 397	27 397 397	555	555	75 662 442	0
19. más önkormányzattal közös tulajdon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. egyéb közös tulajdon	16	0	9 000	16	16	156 629	156 629	16	16	525 601	0
21. más tulajdonos által beépített	65	1	9 752	65	65	378 971	378 971	65	65	1 271 714	0
22. Egyéb önálló ingatlan összesen	16			16	16	253 370	253 370	16	16	864 140	0
23. 22. sorból: 100%-os saját tulajdon	1			1	1	8 404	8 404	1	1	42 107	0
24. más önkormányzattal közös tulajdon	0			0	0	0	0	0	0	0	0
25. egyéb közös tulajdon	15			15	15	244 965	244 965	15	15	822 033	0
26. 05. sorból: önk. településen kívül fekvő ing.	3	5	9 702	3	3	186 505	186 505	3	3	625 859	0
27. védett természeti terület	15	21	8 976	15	15	573 318	573 318	15	15	6 959 419	0
28. műemléki védettségű	12	1	2 072	12	12	311 465	311 465	12	12	1 170 845	0

2013. március 18.

V. A vagyongazdálkodási koncepció általános elvei

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció, közép- és hosszú távú terv célja a **39,037 milliárd Ft nettó értékű önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanállomány** gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatos közép- és hosszú távú célkitűzések meghatározása.

Az önkormányzat középtávú vagyongazdálkodási célkitűzései 2-5 éves időtartamot, hosszú távú célkitűzései 6-10 éves időtartamot foglalnak magukban.

A vagyongazdálkodási koncepció és terv az önkormányzati vagyon összetételét, funkcióját figyelembe véve határozza meg a célkitűzéseket

- a közfeladat ellátást szolgáló önkormányzati törzsvagyonra vonatkozóan, amely darabszámot tekintve a vagyon 60 %-át alkotja (a vagyon 59 %-a forgalomképtelen, 1 %-a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon), míg értékben 84 % -os arányt képvisel (40 % forgalomképtelen, 44 % korlátozottan forgalomképes
- a bevétel növelését, hozam elérését szolgáló forgalomképes vagyon a darabszámot tekintve 40 % értékben 16 %.

1. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
2. Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
3. Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
4. Az önkormányzat gazdasági programja is tartalmaz olyan elképzeléseket, iránymutatásokat, melyet a vagyongazdálkodás, vagyonhasznosítás során alkalmazni kell.
5. Az önkormányzatnál a vagyon megőrzésének elsődlegessége elv érvényesül a hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében.
6. Az intézményi feladatellátás tárgyi feltételeit az előírásoknak való megfelelés, az energiatakarékos üzemelés, az ellátás színvonalának emelése érdekében – elsősorban pályázati források igénybevételeivel – korszerűsíteni kell.
7. A vagyonhasznosítás során a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkentés mellett szem előtt kell tartani azt, hogy az ne vagyonfelélést eredményezzen. A piaci helyzet ismeretében évente felül kell vizsgálni az értékesítendő, valamint a más módon hasznosítható vagyonelemeket.
8. A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására illetve beruházásra kell fordítani.

VI. A vagyonelemek hasznosításával szemben támasztott követelmények

1.) Tulajdonosváltással járó hasznosítás

a.) Ingatlanok értékesítése

Minden ingatlan vagyonelem alkalmas valamilyen feladat ellátására. Az adott ingatlan alkalmasságának megítélésénél mérlegelni kell, hogy a feladatellátás elvárt színvonalát kellő hatékonysággal képes-e biztosítani. A vagyon egyes elemeinek használata, működtetése megvalósítható az önkormányzat szervezeti keretein belül, de más szervezeti formában is, pl. üzemeltetésre, vagyonkezelésre történő átadással, koncesszióba adással, stb.

A vagyonhasználat kiadásait szükséges folyamatosan követni, vizsgálni, ellenőrizni, mert a kiadások alakulásával egyidejűleg a vagyon kapacitás-kihasználásának mértékét is figyelembe kell venni. Az alacsony kapacitás-kihasználás ugyanis feleslegesen köt le állandó kiadásokat (karbantartás, állagmegőrzés, javítás, felújítás vagy mindezek hiányában a folyamatos állagromlás) relatív veszteséget eredményezve.

Eladni csak a forgalomképes vagy korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozó vagyontárgyakat lehet. A korlátozottan forgalomképes vagyontárgy értékesítéséhez általában valamilyen más szervezet vagy hatóság jóváhagyása, hozzájárulása is szükséges (pl.: védett természeti területek esetében). Az önkormányzat vagyonrendelete vagyonosztályok szerint szabályozza, hogy mely testület jogosult az ingatlan értékesítésről döntést hozni.

Az értékesítésre vonatkozó döntést megelőzően ajánlott mérlegelni, hogy az adott ingatlan:

- közép- vagy hosszú távon önkormányzati feladatellátásra alkalmas lehet,
- később megnőhet az értéke,
- érdemes-e visszatartani későbbi fejlesztési területnek,
- átalakítható-e valamilyen önkormányzati hasznosítási célra,
- az értékesítésen kívül, még milyen más hasznosítási lehetőség merülhet fel, ami miatt érdemes lehet megtartani az ingatlant.

Az értékesítésre vonatkozó döntést megelőzően vizsgálni szükséges, hogy milyen módon, milyen jogszabályilag megengedett módszerrel lehet, és érdemes eladni az ingatlant:

- **Versenyeztetés:**

A nemzeti vagyontörvény 13. § (1) bek. alapján, a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Magyarország adott évi központi költségvetésében határozza meg, hogy a nemzeti vagyontörvényben előírt versenyeztetés mikor kötelező, 2012-ben a helyi önkormányzatok számára a versenyeztetés kötelező volt, ha

az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladta. A helyi önkormányzat rendeletében kisebb értékhatárt is meghatározhat.

Az Önkormányzat vagyonrendelete előírja, hogy a húszmillió (ipari park esetében ötvenmillió) forint összegű értékhatár feletti vagyontárgy, vagyonrész elidegenítése, hasznosítása, – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános – indokolt esetben zártkörű – versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehetséges, ideértve azt is, ha a kezelésbe adás nem önkormányzati vagyonkezelőnek vagy nem önkormányzati gazdasági társaságnak, önkormányzati társulásnak történik. Indokoltnak tekintendő és emiatt zártkörű versenytárgyalás hirdethető, ha a vagyon jellege, jelentősége, annak leghatékonyabb hasznosítása a pályázaton előre meghatározott ajánlattevők részvételét teszi szükségessé.

A versenyeztetés lehet:

- írásbeli pályázat, vagy szóban történő versenytárgyalás, valamint
- nyilvános vagy zártkörű, esetleg zártkörű meghívásos módon kiírt és lefolytatott eljárás.

Szükséges az önkormányzati vagyonrendelet versenyeztetésre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata, és egy részletesebb szabályozás megalkotása, amely összhangban van a nemzeti vagyonról szóló törvény előírásaival.

• **Vételi ajánlatot tevő részére értékesítés:**

Amennyiben érkezik ilyen megkeresés az Önkormányzathoz, és sikerül megállapodni az adásvételben. Erősítő feltétel továbbá, hogy az ingatlan speciális helyzete, körülményei okán másnak nem, csak a kérelmezőnek értékesíthető (pl.: ha önkormányzati lakás bérlője kéri az értékesítést).

• **Külső harmadik személy, szervezet megkeresése eladási ajánlattal:**

Amennyiben sikerül megállapodni az adásvételben, és ebben az esetben is erősítő feltétel, ha az ingatlan speciális helyzete, körülményei okán másnak nem, csak a megkeresett személynek értékesíthető.

Rendezni kell a jogosulatlanul használt önkormányzati ingatlanok jogi helyzetét és hasznosítási lehetőségeit. Ez annál is inkább indokolt, mert az önkormányzat egyes ingatlanjai ellen a használók elbirtoklás megállapítása iránti eljárást kezdeményeznek az illetékes bíróságon. Amennyiben az elbirtoklás jogszabályi feltételei fennállnak, az elbirtoklás tényének bírósági megállapítását követően az adott ingatlan - vagyonvesztéssel, bevétel képződése nélkül - kikerül az önkormányzat tulajdonából. Ennek elkerülése érdekében javasolt, hogy az önkormányzat legalább 15 évenként minden forgalomképes ingatlanával valamilyen formában rendelkezzen, hogy megszakítsa az esetleges elbirtoklási időt. A bírósági gyakorlat szerint a forgalomképtelen ingatlanok nem birtokolhatóak el.

• **Ingatlan közvetítő bevonásával vagy nélküle:**

Az ingatlan közvetítő bevonása költséggel jár, azonban a közvetítő kapcsolatai révén akár olyan jobb üzlet is köthető, amely a közvetítői költségekkel együtt is kedvezőbb eredményt hoz, mint nélküle.

A döntési helyzetek többségében – legalábbis, amíg mobilizálható vagyon áll rendelkezésre – az értékesítés választása jóval egyszerűbb, és sokkal kényelmesebb módja a bevételek

növelésének, mint a gazdálkodás racionalizálása, de ugyanakkor ez csak rövidtávra szóló, egyszeri megoldás.

Ez a forrásszerzési módozat viszonylag rövid idő leforgása alatt nagyobb mértékű bevételt eredményez, hosszú távon mégsem tekinthető megbízható bevételi forrásnak, mivel az önkormányzat feladatellátására le nem kötött ingatlanvagyonra véges, és előbb - utóbb elfogy. A vagyonhasznosítás ezen módozatából befolyt bevételek rendkívül kis mértékben kerülnek visszaforgatásra, többnyire csak a többi ingatlan veszély elhárítási munkálatai, valamint az elidegenítéssel szükségesen együtt járó költségek kerülnek megfizetésre.

Külön csoportot képeznek a földhasználati joggal terhelt, önkormányzati telekingatlanok, amelyeket a Magyar Állam – az egyéni családi ház építkezéssel kapcsolatos egyes kérdések szabályozásáról szóló 155/1951. (VIII.14.) MT rendelet, valamint a szociális követelményeknek meg nem felelő telepek felszámolásáról szóló 2/1965. (II.18.) ÉM-PM együttes rendelet alapján – abból a célból adott át magánszemélyek használatába, hogy azon lakóházat hozzanak létre. A lakóház megépítésével a felépítmény külön helyrajzi számon az építők tulajdonába került, amit az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek; a telek azonban állami tulajdonban maradt, mivel jogszabály tiltotta az állami ingatlanok elidegenítését. Mindkettő jogszabály ingyenes használatba adta az építési telket az építetőknek. Így végső soron ezen ingatlanok értékesítéssel hasznosíthatóak.

Cél megtalálni a feladatellátásra le nem kötött ingatlanok hasznosítási lehetőségeit, illetve ideiglenes hasznosítási lehetőségeit; vagy értékesítési akciótervet készíteni ezen ingatlanok tervszerű eladására.

c.) Telek kiegészítések

1. Egyrészt léteznek olyan önkormányzati tulajdonban álló, forgalomképes, vagy forgalomképessé minősíthető ingatlanok, amelyek önmagukban nem hasznosíthatóak, mert:
 - túl kis alapterületűek,
 - közúti kapcsolattal nem rendelkező zárványtelkek,
 - nem szomszédosak önkormányzati ingatlannal, így ahhoz nem csatolhatók hozzá, vagy
 - ha szomszédosak önkormányzati területtel, de nem érdemes ahhoz hozzácsatolni, vagy nem szükséges ahhoz hozzácsatolni, mert pl. az úthoz nem kellenek, vagy mert pl. magántulajdonosok elkerítve használják, és az elkerített területen végleges építményeket hoztak létre.

Ezek az ingatlanok az a.) pontban foglaltak szerint értékesítésre javasolhatóak. Azok a telek kiegészítések, amelyek a vonatkozó szabályozási terv szerint nem sorolhatók át forgalomképessé, csak a területre vonatkozó a szabályozási terv felülvizsgálatakor rendezhetők jogszabályilag, azonban előszerződés alapján, már ezekről az ingatlanokról is lehet rendelkezni.

2. Másrészt léteznek olyan önkormányzati tulajdonban álló, forgalomképes ingatlanok, amelyek későbbi utcaszabályozáshoz, vagy más önkormányzati területet érintő telekalakításhoz szükségesek, ezeket meg kell védeni az elkerítésektől, és törekedni kell elvégezni azokat a telekalakításokat, amelyek a végső funkciójukhoz csatolják ezeket a kis területrészeket.

3. Léteznek továbbá olyan kis telekrészek, amelyeket nagyobb önkormányzati területből kerítettek hozzá szomszédos magántulajdonú ingatlanhoz. Ezeket tervszerűen fel kell deríteni. Az elkerített terület önkormányzati célra való szükségességét meg kell vizsgálni, és – az ilyen önhatalmú elkerítéseket nem támogatva – intézkedni szükséges az elkerítők felé. Elsődlegesen békés rendezésre kell törekedni, azonban az önkormányzati terület védelme érdekében „felszólítás”-nak címzett levéllel, írásban kell megkeresni az elkerítőket, mellyel párhuzamosan egyeztetni szükséges velük arról, hogy a terület önkormányzati feladatellátás céljára fenntartott; vagy mindkét fél számára megnyugtató módon, terület-értékesítéssel rendezhető. Amennyiben nem sikerül egyezségre jutni, haladéktalanul élni kell az összes, jogszabály biztosította tulajdonvédelmi eszközzel (pl.: telek kiürítési per, tulajdonvédelmi per, stb.).

d.) A Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok

Budaörs Város területén több mint 100 állami tulajdonban álló ingatlan található. Vannak köztük utak, erdők, árkok, beépítetlen területek, de osztatlan közös tulajdonban álló, lakóházas ingatlanok és lakások is.

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, Magyarország adott évi központi költségvetéséről szóló törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései szerint lehet kérelmezni. Az önkormányzat kérelméhez szükséges csatolni

- a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést,
- a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését,
- a helyi önkormányzat, illetve többcélú kistérségi társulás kezdeményezése esetén a képviselőtestület, illetve a többcélú kistérségi társulás tanácsa határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza,
- védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, az ahhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.

A kezdeményezést az MNV Zrt.-hez vagy az érintett vagyonelem vagyonkezelőjéhez kell benyújtani. Utóbbi esetben a vagyonkezelő a hozzá benyújtott kérelmet véleményével, javaslatával együtt az MNV Zrt.-nek tizenöt napon belül döntésre megküldi. Az átadásról a Kormány dönt. Térítésmentes átadás igénylése nincsen határidőhöz kötve, azonban az átvett ingatlanhoz kapcsolódóan több kötelezettsége is keletkezik az átvevő önkormányzatnak:

- Finanszírozni kell az átadás-átvétellel járó összes költséget (a Magyar Államét is).
- Értékbecslést kell készíttetni.
- Az ingatlant az önkormányzat igénylésében megjelölt hasznosítási feladatnak és célnak megfelelően kell használni, ezt az MNV Zrt. ellenőrzi, és a nemteljesítést szigorúan, pénzbüntetéssel szankcionálja.
- Az ingatlant 15 évig elidegenítési tilalom terheli.

- Az ingatlan állagát, vagyoniértékét – a természetes elhasználódáson kívül – meg kell őrizni.

Mindezekre figyelemmel érdemes az önkormányzat folyamatosan változó igényei, és lehetőségei mentén felmérni, mely állami ingatlanra lehet szükség most, vagy később; és ha csak később van rá szükség, de már most kijelölik megszerzésre, akkor időlegesen és gazdaságosan mire hasznosítható.

e.) Kisajátítás és Ütlejegyzés

A kisajátítás eszközrendszerét az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai megvalósítására lehetséges igénybe venni. Feltétlen, azonnali és teljes körű kártalanítás mellett, tekintettel arra, hogy a kisajátítás az egyik legerősebb módja a tulajdonjog közhatalommal történő elvonásának. A kisajátítást minden esetben meg kell előznie a kisajátítani kívánt ingatlan tulajdonosaival folytatott egyezkedésnek, mert első sorban, kölcsönös egyezséggel, adásvétellel kell megszerezni az igényelt területet.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény tartalmazza ezen tulajdonszerzési forma feltételeire, és eljárására vonatkozó részletes szabályokat. Kisajátítani a törvényben taxatív felsorolt közérdekű célokra lehet.

A kiszolgáló és lakút céljára történő lejegyzés szabályait, mint különlegesen közhatalmi tulajdonszerzési módot, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 27.§ tartalmazza.

Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Mindkét tulajdonszerzési forma alkalmazásához alapot nyújtanak az igényelt területre vonatkozó szabályozási tervben foglalt önkormányzati elképzelések.

2.) Tulajdonosváltozással nem járó hasznosítás

a.) Helyiségbérlet

Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok közül jelenleg 6 db bérbeadás útján hasznosított helyiség van.

A bérbeadásra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet alapján kerülhet sor.

A Lakástörvény 36 § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében a helyiségek bérleti díját rendelet nem szabályozhatja, ennek értelmében a megüresedett helyiségekre kiírt

pályázatokban egyedi döntéssel, a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján határozza meg a Képviselő – testület a fizetendő minimális bérleti díjat.

Budaörsön az átlagos piaci bérleti díj mértéke 6 – 10 Euro/m².

A közelmúltban pályázat útján bérbeadott ingatlanok esetében az Önkormányzat a piaci viszonyoknak megfelelő bérleti díjakat határozott meg, mely a jövőben is követendő elvként fogalmazható meg.

Ugyanakkor az elmúlt évek gazdasági átalakulása hátrányosan érintette a bérbeadás útján hasznosított ingatlanokban működő vállalkozások gazdasági teljesítőképességét, ezért több esetben átgondolást igényelt a fizetendő bérleti díj mértékének meghatározása, az inflációval történő emelés érvényesítésétől eltekintettünk, egyedi mérlegelés alapján bérleti díj csökkentése mellett döntött az Önkormányzat annak érdekében, hogy a megmaradt csekély számú, ugyanakkor kedvező fekvésű helységeit állandó bevételt biztosító bérbeadás útján tudja hasznosítani.

Összességében megállapítható, hogy a bérbeadás útján hasznosított helyiségek stabil bevételi forrást jelentenek, a meglévő ingatlanok megtartására kell törekedni.

Tekintettel arra, hogy a frekvenciát területeken lévő ingatlanok vásárlása jelentős ráfordítást igényel, a megtérülési idő 20 – 25 évre tehető, így a bérbeadás útján hasznosított ingatlanállomány bővítése nem javasolható.

b.) Lakásbérlet

Az Önkormányzat 76 db lakást ad bérbe.

A jelenleg hatályos rendelet életbelépését megelőzően jellemzően szociális szempontok figyelembevételével jelölték ki a lakások bérlőit.

A lakásbérlet tekintetében Budaörsön a legnagyobb problémát a fizetési morál jelenti.

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői jelentős hányada lakbér, és közüzemi díjhátralékot halmozott fel, ami komoly szociális kérdéseket vet fel, azonban vagyongazdálkodási szempontból ennek „tűrése” megengedhetetlen.

A helyzet rendezése a vagyonkezelési feladatokat ellátó önkormányzati tulajdonban lévő BTG. Kft számára jelentős terheket ró.

A következetes eljárás azonban nélkülözhetetlen (felszólítások határidőben történő kiküldése, szerződések felmondása, fizetési meghagyások kibocsátása, végrehajtási eljárások megindítása), ami a bentlakókat a fizetési kötelezettség teljesítésére ösztönzi.

A jelenleg hatályos rendelet és Vagyonkezelési szerződés megadja azt a hátteret, ami a következetes eljáráshoz szükséges.

A bérbeadás útján hasznosított ingatlanok vonatkozásában komoly feladat a lakásállomány műszaki állapotának megőrzése és javítása.

Az elmúlt évek hiányosságai (bérleményellenőrzések elmaradása, bérlői kötelezettségek nem teljesítése), olyan állapotot teremtett, melynek következtében az átlagosnál nagyobb ráfordítást igénylő felújítási feladatok hárultak az Önkormányzatra.

A bérbeadott lakások vonatkozásában át kell tekinteni a hosszabb távú célkitűzéseket, egyes esetekben meg kell vizsgálni az elhelyezési kötelezettségeket, ugyanakkor figyelemmel kell lenni a budaörsi ingatlanárakra.

A jelenlegi bérlői kör tekintetében jól látható, hogy olcsóbb fenntartási költséggel járó lakás biztosítása lehet a megoldás, ugyanakkor ilyenekkel nem rendelkezik az Önkormányzat.

Megoldást jelenthetne könnyűszerkezetes, egyedi fűtésű házak építése, valamint azokban az ingatlanokban, ahol lehetséges kártyás mérőórák felszerelése.

Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy a Budaörsön meghatározott bérleti díjak a környező településekhez hasonló, egyes esetekben még alacsonyabb is.

c.) Földhaszonbérlet, területbérlet

A haszonbérlet fogalma az elmúlt években más megközelítésbe került.

Korábban egységesen 10 Ft/m² bérleti díj megfizetése mellett lehetett önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant művelés céljára haszonbérbe venni.

Jelenleg a bérleti díjak ... Ft és Ft között mozognak az ingatlan adottságaitól függően.

A kialakult gyakorlat a jövőben is követhető, az Önkormányzat számára hosszabb távon értékes ingatlanokat meg kell próbálni bérbeadás útján hasznosítani, hiszen a fenntartási kötelezettségeket (kaszálas, parlagfű mentesítés, stb.) tulajdonosként teljesíteni kell, míg bérbeadás útján hasznosított ingatlan esetében mindez a bérlő feladata.

A területbérlet vonatkozásában azok az esetek jelentenek kiemelt figyelmet, amelyek a Szabályozási Tervvel kapcsolatosak, többnyire kikerítések, melyek nem relevánsak. Ezekben az esetekben a mindenki számára megnyugtató területrendezés érdekében a Képviselő – testület egyedi elbírálás alapján hoz döntést, mely a jövőben is követendő gyakorlat.

d.) Ingyenesen használatba adott ingatlanok

Az önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) önkormányzati rendelet 18 § -a alapján térítésmentes használatba adás szabályait közérdekű célú kötelezettségvállalás, vagy közhasznú tevékenység ellátása miatt 13 db ingatlan vonatkozásában alkalmazzuk.

Ezen ingatlanok vonatkozásában elsősorban az ingatlanok elhelyezkedése miatt a más célú hasznosítás (piaci alapon történő bérbeadás) lehetősége kiemelt, folyamatosan nyomon követendő feladatként határozható meg.

e.) Nyomvonalas létesítmények elhelyezése esetén kártalanítás

A nyomvonal jellegű építmények (gáz-, villamos-, távhő-, hírközlési-, víz és csatornavezetékek), valamint az ezek működtetésével összefüggő építmények közterületen történő elhelyezéséhez – az érintett ingatlan tulajdonosának – a nyilatkozata szükséges. A tulajdonosi hozzájárulás tartalmában a vezetékjoggal azonos „engedélynek” minősül. Bizonyos esetekben azonban vezetékjog, használati, vagy szolgalmi jog bejegyzése szükséges az említett nyomvonal jellegű építmények közterületen történő elhelyezéséhez. E jogokat nem egyoldalú tulajdonosi jognyilatkozat, hanem kétoldalú megállapodás, - vagy ennek hiányában államigazgatási határozat - keletkezteti.

A nyomvonal jellegű építmények elhelyezéséért az ingatlan tulajdonosát a Ptk. 108.§ (1) és 171.§ (1) bekezdései értelmében kártalanítás illeti meg.:

„108. § (1) Az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek - a szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben - az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogát egyébként

korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.”

„171. § (1) Ingatlanra közérdekből a külön jogszabályban feljogosított szervek javára - államigazgatási szerv határozatával - szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani. A használati jog alapításáért kártalanítás jár.”

A használati, szolgalmi jog alapján közérdekű tevékenységet folytató szerv a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja. Jogszabály határozza meg azokat a szerveket, amelyek javára használati jog (szolgalom) létrehozható. Pl.: A villamos energiáról szóló 2001. évi CX. törvény, a földgázellátásról szóló 2003. évi XLII. törvény, a távhőszolgáltatásról szóló 1998. évi XVIII. törvény, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény, az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény. Az idegen ingatlanokon alapítható jogokért a felsorolt törvények – összhangban a Ptk. 108. és 171.§ - ban foglaltakkal – kártalanítási kötelezettséget írnak elő a nyomvonalas létesítmények elhelyezéseért. A kártalanítási kötelezettségnél fogva meg kell téríteni mindazokat a jogszerűen okozott károkat, amelyeket más ingatlanán jelek elhelyezésével, mérésekkel, vizsgálatokkal, létesítmények elhelyezésével, azok megközelítésével, azokon való munkavégzéssel, valamint az ingatlan használatának akadályozásával, korlátozásával a tulajdonosnak okoztak.

Önkormányzatunk jelenleg nem alkalmazza a kártalanítási kötelezettség érvényesítését, vagyongazdálkodási szempontból javasoljuk ezen kialakult gyakorlat felülvizsgálatát.

VII. A vagyongazdálkodás eszközei

1.) PPP

A PPP klasszikus fogalma szerint:

A PPP a közszolgáltatások biztosításának olyan új formája, amelyben a közfeladat ellátásához szükséges létesítmények, intézmények, eszközök tervezésébe, létrehozásába, fenntartásába, finanszírozásába és üzemeltetésébe – komplex együttműködés keretében – az állam bevonja a magánszektor. A klasszikus magánfinanszírozású PPP-rendszerben mindezt egyetlen cég vagy csoport végzi el. A közszereplő vagy végfelhasználó a beruházás értékét és az üzemeltetés költségeit az üzemeltetőnek fizetett díj formájában téríti meg. Az üzemeltetési periódus végén (20-25 év) a vagyon és az üzemeltetési jogok a közszereplőre szállnak át.

A PPP elmélet célja, hogy a magánszektor gazdasági hatékonyságát, projekt megvalósítási és üzemeltetési tapasztalatait, innovatív eljárásait bekapcsolja a közszolgálati feladatok ellátásába; a költségvetés kímélése, hiányának csökkentése a feladatok ellátása közben oly módon, hogy a beruházás finanszírozásának terhei hosszabb időtávon és kizárólag az előre meghatározott feltételek teljesülése esetén terheljék a költségvetést. Célja ezen túl a projekt megvalósítás során jelentkező kockázatok jelentős részének áthárítása a magánszektorra; a tisztán állami konstrukcióhoz képest összességében kedvezőbb ár-érték arány realizálása (a pénzért több érték, Public Sector Comparator). Az elmélet lényegét tehát az adja, hogy a magánszektor a piac törvényeihez igazodva profitmaximalizálásra törekszik, s ezt a hatékonyságot igyekszik átültetni a közszektorba is. Ezeket a célokat az elmélet szerint a privát szektor a szakértelme, magasabb innovatív képessége és menedzsment ismeretei révén éri el. Az állami tőkejavak kereskedelmi logikájú hasznosításából eredően magasabb szintű hozzáadott érték keletkezik. Az egész koncepció arra törekszik, hogy a felek haszna ne a másik fél kárából származzon, hanem mindkét fél „nyertes” legyen.

Budaörs a benne rejlő gazdasági potenciál ellenére mindeztáig nem élt a PPP lehetőségeivel. Jelenleg is rendelkezünk olyan területi adottságokkal, fejlesztési vonzerővel, melyek a teret engedhetnek a PPP –nek.

Megfelelő kockázatvállalási képességet megjelenítő külső forrásokat biztosító befektetői kör bevonásával azon területek, melyek hasznosításra várnak hosszútávon jelentős potenciális bevételi forrást jelenthetnek az Önkormányzat számára.

A PPP jelentősége véleményünk szerint azért kiemelkedő, mert nem egyszeri, egyösszegű bevételt jelent, hanem egy hosszabb távon biztos alapokon nyugvó állandóságot biztosít, amennyiben egy jól megalapozott projekt épül rá.

Ezeket a fejlesztési lehetőségeket több terület is magában hordozza: Szilvás, LM Magyarország területe, Hosszúréti patak mentén lévő ingatlanok, Magyar Államtól megszerezni kívánt területek.

2.) Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok, részesedések

A Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint:

- Az állam és a helyi önkormányzat nem alapíthat olyan gazdasági társaságot, és öröklés vagy törvény rendelkezése alapján, valamint a követelés fejében szerzett részesedés kivételével nem szerezhets részesedést olyan gazdasági társaságban, amely vagy amelynek valamely - nem természetes személy - tagja nem átlátható. Nem átlátható szervezetben öröklés címén, törvényi rendelkezés alapján vagy követelés fejében szerzett részesedés esetén az állam vagy a helyi önkormányzat köteles haladéktalanul intézkedni részesedése megszüntetése érdekében.

Átlátható szervezet:

- nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság, köztisztvislet, költségvetési szerv, önkormányzati intézmény, külföldi állami vagy helyhatósági szerv, lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy, helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;
- az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
 - az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az előzőekben felsorolt feltételek fennállnak;
- az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
 - vezető tisztségviselői megismerhetők,
 - a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
 - székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

- Az a gazdasági társaság, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat legalább a törvény szerinti többségi befolyással rendelkezik, csak átlátható gazdasági társaságot alapíthat és öröklés, vagy törvény rendelkezése alapján, valamint a követelés fejében szerzett részesedés kivételével csak olyan gazdasági társaságban szerezhetsz részesedést, amely, valamint amelynek nem természetes személy tagja átlátható. Nem átlátható szervezetben öröklés címén, törvényi rendelkezés alapján vagy követelés fejében szerzett részesedés esetén az állam vagy a helyi önkormányzat legalább e törvény szerinti többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság köteles haladéktalanul intézkedni részesedése megszüntetése érdekében.
- A 100%-os állami vagy önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság azon közfeladat végzésére, amelynek ellátására létrehozták - az állami vagyonról szóló törvény szerinti tulajdonosi joggyakorló társaságok kivételével - gazdasági társaságot nem alapíthat.
- Gazdasági társaságban fennálló állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés nem lehet vagyonkezelés tárgya. A társasági részesedés tulajdonosi joggyakorlója nevében és helyett más személy megbízáson alapuló meghatalmazással járhat el a tulajdonosi jogok egészének vagy meghatározott részének gyakorlása során. Meghatalmazás kizárólag a törvényben meghatározott személyek részére adható.
- Az a nonprofit gazdasági társaság, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együttesen legalább az a törvény szerinti többségi befolyással rendelkezik - a hulladékgazdálkodási tevékenységet végző nonprofit gazdasági társaságot ide nem értve -, csak többségi állami vagy önkormányzati tulajdonú nonprofit gazdasági társaságban szerezhetsz részesedést, és csak olyan nonprofit gazdasági társaságot alapíthat, amelyben többségi tulajdoni részesedéssel rendelkezik. Az így alapított gazdasági társaság további társaságot nem alapíthat, és gazdasági társaságban nem szerezhetsz részesedést.
- Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonban tartandó vagyonelem a többségi önkormányzati tulajdonban álló, közszolgáltatási tevékenységet, valamint parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló társasági részesedés. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonelemek elidegenítési és terhelési tilalom alatt állnak, osztott tulajdon nem létesíthető rajtuk.

A vagyongazdálkodás hatékonyságát tekintve az Önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságoknak kiemelkedő szerepe van.

a.) BTG Kft.

100 % -ban önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság, mely a közfeladatok ellátása mellett vagyonkezelői feladatokat is végez.

A közszolgáltatási szerződés keretében végzett feladatai a következők:

- Zöldfelületek karbantartása, fenntartása
- Környezetvédelmi és városüzemeltetési feladatok
- Víz-, csapadékvíz-, szennyvízhálózat és útkarbantartás

Vagyongkezelői feladatok:

- Önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek kezelése
- Városi Uszoda, Sportcsarnok és Strand üzemeltetése
- Köztemető üzemeltetése

Fentiekén túl a Kft. feladata a távhőszolgáltatás, valamint a hulladékszállítás biztosítása. Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét azzal segíti, hogy a kötelező feladatellátás vonatkozásában kiemelkedő szerepet tölt be, a megfelelő szakértelmet és kapacitást biztosítja, a tevékenységi körébe tartozó egyéb területek vonatkozásában üzemeltetési és karbantartási tevékenységet végez, a Kft. működése magában foglalja az Önkormányzat szakirodái mellett az ügyfelekkel való kapcsolattartást is.

b.) Városfejlesztő Kft.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete 376/211. (IX.21.). sz. ÖKT határozatában döntött a Városfejlesztő Kft. megalapításáról.

A Kft. tevékenységét a 2011 –ben létrejött Megbízási Keretszerződésben foglaltak, valamint egyedi megbízási Szerződések alapján végzi az alábbi bontásban:

- Akcióterületekhez kapcsolódó feladatok
- Akcióterületen kívüli, egyéb projektekhez kapcsolódó feladatok,
- Fejlesztésenként megkötött külön megállapodások.

A vagyongazdálkodáshoz kapcsolódóan Kft fő tevékenységi körébe tartozik az ingatlanhasznosítással kapcsolatos elképzelések véleményezése, közreműködik az egyes fejlesztési területekkel összefüggésben a hasznosítási javaslatok kidolgozásában.

A Városfejlesztő Kft. a BTG Kft. bevonásával elkészítette az Önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú ingatlanok műszaki állapotfelmérését, mely a jövőbeni vagyongazdálkodási tevékenység alapja lehet.

c.) Egyéb részvények, részesedések

Az önkormányzati tulajdonú részvények és részesedések tekintetében alapvető követelmény az időbeliség a történetiség igényének teljesülésével (jegyzett tőke, saját tőke, mérleg szerinti eredmény, követelés es kötelezettségállomány, további mérleg - és eredmény-kimutatás adatok, stb.).

Budaörs Város Önkormányzatának részesedéseit a következő táblázat tartalmazza.

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Önkormányzati tulajdonú részvények, részesedések lektára 2012.12.31-ai állapot:

TÁRSASÁG NEVE	Nyilvántartási értéke Ft	BEKERÜLÉSI ÁR Ft	KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK Ft-ban	A TÁRSASÁG JEGYZETI TŐKÉJE Ft-ban	ÖNKORMÁNYZATI RÉSZESEDES %-ban	Főkönyvi számlaszám
Kizárólagosan többségi Önk. Tulajdon						
BTG Kft.	242 220 000	242 220 000	242 220 000	242 220 000	100,00%	1711211111
Budaörsi Városfejlesztő Kft***	185 000 000	185 000 000	158 134 000	180 000 000	100,00%	1711211111
Budaörsi Városmarketing Kft.	500 000	500 000	500 000	500 000	100,00%	1711211111
1711211111 főkönyv összesen:	427 720 000	427 720 000	400 854 000	értéktvesztés	26 866 000	
többségi önk. Tulajdonú részesedések						
TÖRS Csatornamű Kft.	1 530 000	1 530 000	1 530 000	3 000 000	51,00%	171121112
Korlátozottan Forgalmképes részvények						
Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Rt.***	488 000	488 000	139 120	20 000 000	2,44%	171121212
Centrum Térségi Integrált Szakképző Központ	400 000	400 000	400 000	2 900 000	13,79%	171121212
Nonprofit Kiemelkedően Közhasznú Kft.	888 000		539 120	értéktvesztés	348 880	
171121212 főkönyv összesen:						
Forgalmképes részvények						
AMFORA Kereskedelmi Rt.	13 970 000	13 970 000	13 970 000	278 819 000	5,01%	171121213
Fővárosi Vízművek Rt.	337 610 000	337 610 000	337 610 000	58 600 310 000	0,58%	171121213
ÚTVASÚT Rt. f.a.**	19 477 500	77 910 000	0	700 000 000	11,13%	171121213
Budaörsi Teniszcentrum Rt.*	10 000	10 000	10 000	20 010 000	0,05%	171121213
171121213 főkönyv összesen:	371 067 500		351 590 000	értéktvesztés	19 477 500	
Társulások						
Budapest-Budaörs Szennyvízelvezetési Beruházó Önkormányzata Társulás	1 500 000	1 500 000	1 500 000			17132
Összesen:	802 705 500		756 013 120	értéktvesztés	46 692 380	

* Alapító részvényes, szavazatszám többségi részvény

** Felszámolás alatti a tulajdonos felé nem várható megtérülő összeg. A jogszabályváltozások előtt végleges leírásra került a bekerülési érték 75%-a.
(58.432.500Ft)

*** előzőleg Budaörsi Termál Kft.

Záróadatok: Az egyeztetés során az analitikus nyilvántartások adatai megegyeztek a főkönyvi könyvelés adataival! A könyvviteli mérlegbe az egyeztetett érték került.

3.) Koncesszió

Koncessziós szerződés során a helyi önkormányzat a kizárólagos gazdasági tevékenysége gyakorlásának időleges jogát, törvényben foglalt kivétellel, kizárólag koncesszió útján, külön törvényben szabályozott módon engedheti át, ennek fejébe egy magántulajdonú gazdasági társaság, biztosítja a szolgáltatást. Az önkormányzatnak szabályoznia és ellenőriznie kell a gazdasági társaságok által meghatározott árat és működési teljesítményüket.

A koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény szerinti koncessziós szerződés határozott időtartamra köthető, amelynek leghosszabb ideje harmincöt év.

A törvény egyes esetekben megengedi külön pályázat kiírása nélkül a koncessziós törvény szerinti koncessziós szerződés egy alkalommal - eredeti időtartamának legfeljebb felével - történő meghosszabbítását abban az esetben, ha a koncesszióba vevő és a koncessziós társaság valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. A közbeszerzésekről szóló törvény szerinti építési, illetve szolgáltatási koncesszió a nemzeti vagyon tekintetében határozott időre, legfeljebb 35 évre adhat.

Koncessziós szerződés természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A nemzeti vagyontörvényben meghatározott elvek mentén a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységei és a tevékenység végzéséhez szükséges vagyon hasznosításának átengedését a koncesszióról szóló törvény állapítja meg.

Lényeges – a koncesszionárius jogos érdekeit védő és az esetleges joggal való visszaélést a helyi önkormányzat oldalán megakadályozó – szabály az, hogy amennyiben a helyi önkormányzat a koncessziós körbe tartozó tevékenység folytatásának a koncessziós szerződés formájában történő útját választotta, a koncessziós szerződés időtartama alatt nem „válthat vissza” a saját gazdálkodó szervezettel vagy költségvetési szervvel történő tevékenység-folytatásra. Erre csak akkor van lehetősége, ha a koncesszió jogosultja ebbe beleegyezik, vagy ezt a lehetőséget a koncessziós szerződés eleve tartalmazta.

Koncessziós szerződést a helyi önkormányzat belföldi és külföldi természetes személyekkel, jogi személyekkel, valamint mindezek jogi személyiség nélküli társaságaival köthet. A koncessziós szerződés megkötésére a helyi önkormányzat nyilvános pályázatot köteles kiírni. (E kötelezettség akkor nem terheli az önkormányzatot, ha valamely ágazati törvény megengedi a már létező koncesszió egy alkalommal történő meghosszabbítását.)

A koncessziós szerződés csak határozott időtartamra köthető. Ennek maximuma harmincöt év lehet. Amennyiben az ágazati törvény megengedi (külön pályázat kiírása nélkül) a koncessziós szerződés egy alkalommal történő meghosszabbítását, ez az eredeti szerződésben szereplő időtartamnak legfeljebb a fele – azaz maximum tizenhét és fél év - lehet. A koncessziós díj megfizetésének módjáról és mértékéről a koncessziós szerződésben kell rendelkezni.

Amennyiben a koncesszió-köteles tevékenység helyi önkormányzati törzsvagyonhoz tartozó vagyontárgyhoz kapcsolódik, a koncessziós szerződés megkötése e vagyontárgy tulajdonjogában változást nem eredményez. A koncesszióköteles tevékenységgel összefüggésben létrejött új, helyi önkormányzati törzsvagyonnak minősülő vagyontárgy az üzembehelyezés időpontjával kerül – a koncessziós szerződésben meghatározott feltételeknek megfelelően - az önkormányzat tulajdonába.

Nyilvános koncessziós pályázat kiírására, illetőleg annak elbírálására kizárólagosan az önkormányzat képviselő-testülete jogosult. A pályázaton nyertes személlyel megkötendő koncessziós szerződés aláírására az önkormányzat nevében a polgármester jogosult.

A koncessziós törvényben, illetőleg az ehhez kapcsolódó ágazati törvényekben nem szabályozott kérdésekben a koncessziós szerződésre – háttér-jogszabályként - a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

4.) Vagyongazdálkodási jog:

A vagyongazdálkodási jog keretszabályait a nemzeti vagyontörvény és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény határozza meg.

A képviselő-testület kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyekkel köthet vagyongazdálkodási szerződést. A vagyongazdálkodási jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét.

A vagyongazdálkodási jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

A vagyongazdálkodási szerződés versenyeztetési eljárás nélkül is köthető. A vagyongazdálkodási jog kivételesen törvényben történő kijelöléssel, a törvényben megjelölt személyekkel, vagy a törvényben egyedileg meghatározott jogi személlyel jön létre. A kijelölés során rendelkezni kell arról, hogy a vagyongazdálkodási jog létesítése ingyenesen vagy visszatérően történik. A vagyongazdálkodási szerződés megkötésének időpontjáig a vagyongazdálkodási jog az ingatlan-nyilvántartásban nem jegyezhető be, és a vagyongazdálkodási jogot a kijelölt személy nem gyakorolhatja.

A képviselő-testület rendeletben kell meghatározza a vagyongazdálkodási jog ellenértékét, az ingyenes átengedés, a vagyongazdálkodási jog gyakorlásának, valamint a vagyongazdálkodás ellenőrzésének részletes szabályait.

A helyi önkormányzat tulajdonában lévő védett természeti területek és értékek, az erdők, védőerdők, a műemlékingatlanok, védetté nyilvánított kulturális javak, valamint történeti (régészeti) emlékek tekintetében az illetékes miniszter, a védművek és védelmi létesítmények esetében az illetékes szerv hozzájárulása szükséges a vagyongazdálkodási jog létesítéséhez.

A vagyongazdálkodó a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni. Ha a vagyongazdálkodó olyan közfeladatot lát el, amely után bevételeinek több mint fele az államháztartás valamely alrendszeréből származik, a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodási szerződésben részletezett feltételekkel a bevételekben meg nem térülő elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeg erejéig elengedheti a vagyongazdálkodónak a helyi önkormányzattal szemben fennálló, a kezelt vagyonnal összefüggő hosszú lejáratú kötelezettségét. Ez esetben a vagyongazdálkodó e bekezdés szerinti kötelezettsége a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegéig áll fenn.

A vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodásába vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen. A vagyongazdálkodói jog létesítése nem keletkeztethet a közfeladat ellátásával összefüggésben központi költségvetési többlettámogatási igényt.

A vagyongazdálkodót - ha jogszabály vagy a vagyongazdálkodási szerződés másként nem rendelkezik - megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei - ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvizelési és beszámoló-készítési kötelezettséget is - azzal, hogy

- a vagyont nem idegenítheti el, valamint - jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével - nem terhelheti meg,
- a vagyont biztosítékkul nem adhatja,
- a vagyonton osztott tulajdont nem létesíthet,
- a vagyongazdálkodói jogot harmadik személyre a törvényben foglalt kivétellel nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint
- polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyongazdálkodásában lévő nemzeti vagyonra vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékjoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjoghoz történő hozzájárulást.

Új körülményként felmerült a vízközmű-vagyon Önkormányzati nyilvántartásba vonása.

Főszabályként minden önkormányzati ingatlant csak rá vonatkozó jogalap, törvényi felhatalmazás, vagy szerződés alapján lehet használni, hasznosítani, ezért feladat, hogy felül kell vizsgálni minden önkormányzati ingatlannál, hogy van-e fennálló, érvényes szerződés; és amennyiben ennek a hiányát állapítják meg, akkor sorra kell venni, milyen szerződés keretében lehet, és kívánja az önkormányzat rendezni az ingatlan használatát, vagyongazdálkodását.

VIII. Közép és hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció **célkitűzései**

1.) Középtávú vagyongazdálkodási koncepció

A középtávú vagyongazdálkodási koncepció az 1 évnél hosszabb 2 – 5 éves időintervallumot felölelő időszak vagyonhasznosítási elképzeléseinek megvalósulását célzó intézkedéseket fogalmazza meg.

a.) Akciótervek kidolgozása

- Helyi közfeladatok ellátását szolgáló akciótervek (valamennyi önkormányzati közfeladatra vonatkozóan)
Elsősorban az önkormányzati kötelező feladatokhoz kapcsolódó ingatlanhasznosítási elképzelések kidolgozása
- Funkcionális akciótervek
 - ingatlanfejlesztés
 - ingatlangazdálkodás

Az akcióterv javasolt tagozódása

1. Törzsvagyon
 - a.) Forgalomképtelen vagyon: helyi közutak, járdák, parkolók és műtárgyaik
 - b.) Parkok, közterületek, nyíltrendszerű csapadécsatornák, közcélú vízi létesítmények
2. Korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak
 - a.) Műemlékek, muzeális gyűjtemények és muzeális emlékek
 - b.) Kulturális és közoktatási intézmények
 - c.) Egészségügyi szolgáltató
 - d.) Szociális ellátást nyújtó intézmények
 - e.) Sportlétesítmények
 - f.) Kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ingatlanok, földek
 - g.) Hulladéklerakó és a hulladékudvar
3. Vállalkozói vagyon
 - a.) Mezőgazdasági földek
 - b.) Építési telkek, területek
 - c.) Nem lakás céljára szolgáló helyiségek
 - d.) Lakás ingatlanok
4. Az Önkormányzat vagyonának bővítése
 - a.) Állami, vagy megyei önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése
 - b.) Városi érdekeket szolgáló idegen tulajdonú ingatlanvagyon kör

Az akciótervvel, a megvalósítással szembeni fő követelmények:

- egyértelmű célmeghatározás
- megvalósítás mérhetősége
- reális, egységesen elfogadott célok
- teljesíthető, reális ütemterv, határidő
- ellenőrzési pontok kialakítása
- hatékony ösztönzés
- folyamatos, a feladat ellátásához igazodó tájékoztatás, információbiztosítás
- határozottság
- következetes, eredményes konfliktuskezelés
- teljesítmény elvárások meghatározása
- alternatív, kreatív megoldások keresése
- rugalmasság
- vezetőkkel szembeni elvárások: becsületesség, hozzáértés, célirányos vezetés, ösztönzés

b.) Erőforrások felmérése, racionalizálása

- A hatékony gazdálkodás alapját az önkormányzati vagyon teljes körű mennyiségi és minőségi állapotfelmérése biztosíthatja, ezért elsődleges lépés a vagyonállomány tételes áttekintése.
- Az állapotfelmérés, valamint a jelenleg rendelkezésre álló különböző nyilvántartások adatállományának felhasználása alapján (főkönyvi karton, főkönyvi analitikus nyilvántartások, vagyonkimutatás, vagyonkataszter, térinformatikai rendszer) készüljön el egy olyan vagyonnyilvántartás, amely az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó döntésekhez, a tervezéshez megalapozott információt biztosít.
- Meg kell határozni az önkormányzati feladatellátásban hasznosított, illetve nem hasznosított vagyonelemek elhatárolása, a hasznosított vagyonelemek kihasználtsági fokát, ennek ismeretében ingatlanhasznosítási tervet kell kidolgozni.

2.) Hosszú távú vagyongazdálkodási koncepció

Alapelvként rögzíthető a vagyongazdálkodás fejlesztése és a vagyon összetételének javítása

- A törzsvagyon üzemeltetése, rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az állammegőrzésről folyamatosan gondoskodni kell, ennek érdekében a vagyon kezelőjének ütemezett, éves bontású – legalább 3 éves időtartamra szóló – karbantartási terv készítése javasolt.

- Az ingatlanvagyon gyarapítása – új vagyontárgy szerzése, illetve meglévő vagyontárgyon értéknövelő beruházás megvalósítása – közfeladat ellátása érdekében csak a feladatellátás biztosításához feltétlenül szükséges mértékig, és a fenntartási költségek szinten tartásának, vagy csökkentésének figyelembe vételével történhet.
- Nem közfeladat ellátásához kapcsolódó ingatlan, üzleti vagyon gyarapítása - új vagyontárgy szerzése, illetve meglévő vagyontárgyon értéknövelő beruházás megvalósítása – az önkormányzat kötelező feladatellátását nem veszélyeztető esetben, mértékben és csak akkor tehető meg, ha - az illeszkedik a város közép és hosszú távú fejlesztési koncepciójához, - a város társadalmi-gazdasági fejlődése érdekében elengedhetetlen, illetve az „önfenntartó önkormányzat” megteremtéséhez szükséges.
- Az üzleti vagyon fenntartásának, hasznosításának, üzemeltetésének költséghatékonyságát rendszeresen, de legalább 2 évenként felül kell vizsgálni. Amennyiben ezen vagyonelemek gazdaságos fenntartása nem biztosítható, azok hosszú távú hasznosítására vonatkozó intézkedés megtétele javasolt. A funkció nélküli üzleti vagyon esetében szintén javasolt a hasznosítási lehetőségek felülvizsgálata, kivéve, ha annak hasznosítására a hosszú távú fenntarthatóság szempontjait figyelembe vevő fejlesztési koncepciót dolgoz ki az önkormányzat.