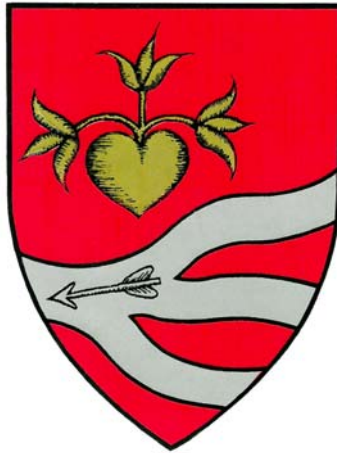


Gyomaendrőd Város Önkormányzata



Vagyongazdálkodási terve

2013

Bevezetés

Az új önkormányzati valamint nemzeti vagyontörvények 2012. év eleji hatálybalépése miatt a helyi önkormányzatoknak át kell tekinteniük a vagyonukra vonatkozó szabályozást, továbbá, a nemzeti vagyontörvényből következően több új előírás és köztartozás vonatkozik az önkormányzati vagyongazdálkodásra.

Sarkalatos törvény biztosít védelmet a nemzeti vagyonnak a jövőben; a hatályba lépett jogszabály értelmében a jövőben vagyonkezelői feladatot csak az állam és a helyi önkormányzatok, intézményeik, valamint a 100 százalékos tulajdonukban álló gazdálkodó szervezetek végezhetnek.

A jogszabályra a január 1-jén hatályba lépő alaptörvény miatt volt szükség. Az alaptörvény szerint a nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvénynek kell meghatároznia.

Az új törvény szerint a nemzeti vagyoni körbe az állam és a helyi önkormányzatok vagyona tartozik. Az adott nemzeti vagyon a jövőben a közfeladatok ellátásával együtt telepíthető állami vagy önkormányzati tulajdonba. A törvény tehát a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozza meg. A jogszabály - indoklása szerint - véget akar vetni az intézményesített vagyonfelélés eddigi gyakorlatának, és a köz érdekében hosszú távú, általános védelmet kíván biztosítani a nemzeti vagyonnak.

A törvény szerint a nemzeti vagyon körébe tartoznak egyebek között az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok, pénzügyi eszközök, társasági részesedések, vagyoni értékkel rendelkező jogosultságok, a légtér, az üvegházhatású gázok különböző kibocsátási egységei, a felszín alatti ásványkincsek és a felszín alatti vizek. Ide sorolja a törvény az állami fenntartású közgyűjteményeket, a régészeti leleteket és a nemzeti adatvagyon. Nevesítve az állami vagyon körébe tartozik a Szent Korona és az Országház is.

A nemzeti vagyont annak védelme és a "célszerű gazdálkodás" érdekében a törvény négy kategóriába sorolja.

Az első, a legszigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon, amely forgalomképtelen, tehát nem adható el, nem terhelhető meg, és nem is osztható fel. Ebből a - törvény mellékletében is rögzített - körbe tartoznak például a magyarországi tavak, folyók, patakok, holtágak, mellékágak és azok medre, valamint vízi létesítmények, továbbá az állam kizárólagos tulajdonában álló országos törzshálózati vasúti pályák.

A következő kategóriába a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyont sorolták, ezek között (részben vagy egészben) állami tulajdonban álló társaságok, továbbá vagyonelemek, műemlékek vannak. A felsorolásban ezek között szerepel a Sándor-palota, a Királyi Palota, a Rudas fürdő, az Egyetemi Könyvtár, a Pesti Vigadó, a Magyar Állami Operaház, a Magyar Nemzeti Múzeum, a Citadella, a Műegyetem épületei, a Szépművészeti Múzeum és a Műcsarnok. A törvény szerint ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú.

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.

A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, tehát a piaci forgalom része.

A szabályozás alapelvei közé tartozik, hogy a nemzeti vagyon közérdeket szolgál, "közös szükségletet elégít ki", legfőbb rendeltetése szerint pedig a közfeladatok ellátását biztosítja. A nemzeti vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megővése, a nemzeti értékek megőrzése és méltó hasznosítása a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembe vételével.

A nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható. Ez lényegében kizárja az off-shore cégeket a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás köréből.

A tervezet meghatározza azt a kört, amelynek a számára a nemzeti vagyon kezelésbe adható. A korábbi szabályozáshoz képest jelentős mértékben szűkül a nemzeti vagyon kezelésére jogosultak köre; az állam és a

helyi önkormányzat szerveire, intézményeire, valamint ezek 100 százalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetekre korlátozódik. Erre azért van szükség az indoklás szerint, mert a vagyonkezelői jog rendkívül széles körű, "kvázi tulajdonosi jogkört" jelent.

A törvény rögzíti azt is, hogy nemzeti vagyon tulajdonjoga térítésmentesen átruházható a közfeladatok ellátójára az állam és a helyi önkormányzat között. Lényegében ez teremti meg a lehetőséget annak, hogy az önkormányzatok oktatási, egészségügyi, szociális feladataikkal együtt vagyont is átadhassanak az államnak. A nemzeti vagyonról szóló törvény az önkormányzati ingatlanok értékesítésekor az államnak elővásárlási jogot biztosít.

A sarkalatos törvényként megalkotott és 2011. december 31.-én kihirdetett nemzeti vagyontörvény az állam és az önkormányzatok tulajdonára, mint a nemzeti vagyon részeire tartalmaz új típusú kötelezettségeket, előírásokat részben közös, részben sajátlagos feltételek mellett. A nemzeti vagyon Alaptörvény szerinti behatárolása azt a célkitűzést fejezi ki, hogy az állam és az önkormányzatok által ellátott közfeladatok törvényben meghatározott megosztásának elve érvényesüljön az adott feladat ellátásához rendelt vagyonnak az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba, vagy – az adott feladatnak az államhoz történő telepítése esetén – önkormányzati tulajdonból állami tulajdonba kerülése során.

A törvény a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozza meg, és megteszi a közfeladatok fogalmának általános jellegű definiálását oly módon, hogy figyelemmel van a közfeladatok, közszolgáltatások fogalmának egyéb más jogszabályokban alkalmazott jelentéseire.

A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítja a törvény, lehetővé téve ugyanakkor az okszerű, és célszerű gazdálkodást.

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

Gyomaendrőd Város Önkormányzata gazdálkodásában egyre nagyobb szerepet kap a vagyongazdálkodás annak érdekében, hogy a vagyont ne csupán eszközként használjuk, hanem ténylegesen és hatékonyan gazdálkodjunk is vele. Ez különösen fontos a finanszírozási helyzet várható alakulása (romlása) miatt, egyre nagyobb szerepet játszik önkormányzatunk költségvetésében a vagyon jövedelemtermelő hasznosítása. A hatékonyság növelése érdekében nagyon fontos, hogy a feladatok, az intézkedések egy előre meghatározott pontos célrendszer felé haladjanak, hiszen csak így építhető fel egy hatékony, gazdaságos és jövőbe mutató vagyongazdálkodási tevékenység.

Az önkormányzatunk vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlása a vagyongazdálkodás során valósul meg. A vagyongazdálkodás az önkormányzat gazdálkodásának egészét átfogja, mivel a fejlesztési döntések megvalósulásán túl a vagyon működésének formáját, eszközrendszerét, finanszírozását is magában foglalja.

Az önkormányzati eszközökkel való gazdálkodás joga – így a vagyon feletti rendelkezés is – alapvetően a képviselő-testületet illeti meg. Ebből következően a helyi önkormányzati vagyonstratégia kialakítására, majd a működtetésre vonatkozó döntések meghozatalára csak a képviselő-testület jogosult. Gyomaendrőd Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 14/2003.(VI. 5.) önkormányzati rendelete értéktárhoz kötve bizottsági és polgármesteri hatáskörben engedélyezi a vagyonhasznosítást.

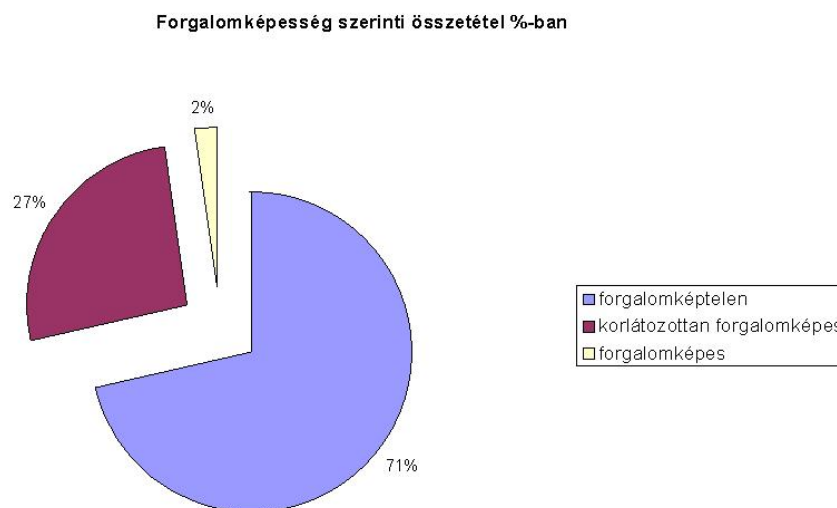
Gyomaendrőd Város Önkormányzata az elmúlt években igyekezett a vagyont gyarapítani és védelem alá helyezni. A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben biztosított jogkörben eljárva Gyomaendrőd Város Önkormányzata kijelölte a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonelemeket. Ebbe a kategóriába lettek besorolva a holtágak, a víziközmű vagyon, valamint a 2500 m²-t meghaladó termőföldek. A termőföldek esetén a település alapvetően mezőgazdasági jellegére való tekintettel fontos a besorolás.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben A helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

1. Az önkormányzati vagyon összetétele

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 14/2003. (VI. 5.) önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást. A rendelet meghatározza a törzsvagyon, egyéb vagyon körét, ezen belül a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyon feletti rendelkezés szabályait. Gyomaendrőd Város Önkormányzata vagyonának túlnyomó többsége törzsvagyon és jelentős része forgalomképtelen.

A táblázat adatai alapján az önkormányzati vagyon jelentős része, 98%-a a törzsvagyonba tartozik. A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek hasznosításáról a Tisztelt Képviselő – testület dönt.



Az önkormányzati törvény erejénél fogva a forgalomképtelen vagyon kategóriájába vannak besorolva az utak, közterek, holtágak, csatornák, árkok, erdők stb. A korlátozottan fogalomképes vagyon kategóriájába az önkormányzati feladatokat ellátó intézmények épületei, építményei és egyéb létesítményei tartoznak többségében.

Az önkormányzatok önállóságának és működésének alapvető feltétele, hogy feladataik ellátásához szükséges vagyonnal rendelkezzenek.

2. Ingatlan vagyon nyilvántartása

Az önkormányzat vagyongazdálkodása csak akkor tud megalapozottan működni, ha minden vagyontárgyról a döntés előkészítéshez rendelkezésre áll és hozzáférhető valamennyi információ, amely a döntések meghozatalához szükséges. Gyomaendrőd Város Önkormányzat vagyonának nyilvántartását szolgálja a KATAWIN szoftver, amely számviteli nyilvántartást is magába foglalja, ezzel biztosítva a számvitel és kataszter egyezőségét. Jogszabályi előírás, hogy az ingatlanvagyon kataszterben valamennyi ingatlant értéken is ki kell mutatni és az ingatlanok bruttó értékének meg kell egyezniük a számviteli nyilvántartásokban szereplő adatokkal. Alapvető elvárás, hogy a nyilvántartásokból kinyerhetőek legyenek mindazon információk, tények, amelyek befolyásolják, korlátozzák a vagyongazdálkodást, az ingatlanok adatai legyenek összhangban a földhivatalok ingatlan-nyilvántartásával, közművek tekintetében, pedig a közüzemi vállalatok közműnyilvántartásával, valamint tükrözzék az ingatlan valós állapotát, műszaki természetbeni jellemzőit.

3. Az önkormányzati vagyon csoportosítása

3.1. Önkormányzati törvény szerinti csoportosítás

A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint a vagyon két fő csoportba (törzsvagyon, üzleti vagyon) és négy alcsoportba sorolható. A törzsvagyonba a forgalomképtelen, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű és korlátozottan forgalomképes, az üzleti vagyonba, pedig a forgalomképes vagyonelemek tartoznak.

A *forgalomképtelen vagyon* nem értékesíthető, gazdasági társaságba nem vihető be (nem apportálható), nem idegeníthető el, nem lehet követelés biztosító, tartozás fedezete. Ezek a vagyonelemek tehát nem használhatók fel olyan célra, ahol a vagyon működését már nem az önkormányzati feladat, hanem az eredményyszerzés motiválja. A forgalomképtelen vagyon célja nem a haszonszerzés, hanem a közszolgáltatás.

A *nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon*, a törvény szerint ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú.

A *korlátozottan forgalomképes vagyontárgyakról* a törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételekkel lehet rendelkezni. A korlátozottan forgalomképes vagyontörzshez tartoznak a közművek, az intézmények, középületek, a műemlékek, a védett természeti területek, a muzeális emlékek, és mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket az önkormányzat rendeletében korlátozottan forgalomképesnek minősít.

A *forgalomképes vagyontárgyak* körébe tartoznak mindazok az ingatlanok és ingó dolgok, amelyeket a törvények vagy a helyi rendelet nem sorol a törzsvagyonba.

3.2. Számviteli törvény szerinti vagyonscsoportosítás

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

Befektetett eszközök, azok az eszközök, vagyontárgyak, javak, amelyek tartósan, legalább egy éven túl szolgálják a költségvetési szervek tevékenységét. Ide tartoznak az immateriális javak, melyek a nem anyagi formában megtestesülő vagyont, vagyoni elemeket foglalják magukba, a tárgyi eszközök, melyek egyértelműen anyagi eszközök és az önkormányzati vagyon legnagyobb volumenét adják, valamint a befektetett eszközök, melyek azon pénzügyi befektetéseket jelentik, amelyek tartós, legalább egy éven túli időtartamú lekötést jelentenek.

Forgóeszközök az önkormányzatok vagyonának általában kis hányadát képviselik. A forgóeszközök az egy éven belül elhasználódó eszközök. Ide tartoznak a követelések, a nem tartós befektetésekre vásárolt értékpapírok, üzletrészek és a pénzeszközök is.

3.3. Gazdálkodási szempont szerinti önkormányzati vagyonscsoportosítás

Szolgáltatási vagyon az önkormányzat által biztosított közvetlen szolgáltatások vagyoni feltételeit adó vagyonelemek, ahol a hivatali munka, illetve a lakosság számára nyújtott közszolgáltatás ténylegesen zajlik. Ide tartoznak a szociális, egészségügyi-, a közművelődési létesítmények, a könyvtárak és iskolák, minden, ami az önkormányzati törvényben előírt kötelező feladatok ellátásának vagyoni feltétele, és a szolgáltatásra ténylegesen igénybe veszik.

Üzleti hasznosítású vagyon is az önkormányzat tulajdonában van, de nem hasznosítja közvetlenül szolgáltatásra, hanem bérbe adja.

Szabad vagyon az önkormányzat tulajdonában lévő, annak szolgáltatásai által megkívánt vagyonmértéket meghaladó rész, amelyet sem bérbe nem adtak, sem önkormányzati intézmény nem foglal el, amelyek nyílt árverésen értékesíthetők.

Értékpapírok, részesedések az önkormányzat tulajdonosi jogait megtestesítő, forgalomképes, vásárolt eszközei.

4. A vagyongazdálkodás átfogó követelményei

4.1. A vagyontárgyakkal való tulajdonosi joggyakorlás helyi szabályai

A vagyongazdálkodás kereteit helyi szinten a Gyomaendrőd Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 14/2003.(VI.5.) önkormányzati rendelet,

a helyi versenyeztetési szabályzat, az önkormányzat közbeszerzési szabályzata, valamint a költségvetés ill. a zárszámadás határozza meg.

4.2. Gyomaendrőd Város Önkormányzat vagyongazdálkodásának általános elvei:

- Az önkormányzat törvényben előírt és önkéntesen vállalt közszolgáltatásokat nyújt. Közszolgáltatásai nyújtásának biztosítására alanyi jogon saját vagyonnal rendelkezik. Saját vagyonával kapcsolatosan megilletik – a törvényben meghatározott eltérésekkel – mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, illetőleg terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról Képviselő-testülete rendelkezik.
- Az önkormányzat vagyona a tulajdonából és az önkormányzatot megillető, olyan vagyoni értékű jogból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják.
- Az önkormányzati vagyon rendeltetése az említett közszolgáltatások nyújtásában megjelenő közérdek szolgálata a vagyon használata által, illetve egyéb költségvetési bevételei mellett. Saját bevételnek minősülnek a vállalkozásba bevitt és az önkormányzati vagyon hozadékából származó nyereség, osztalék, kamat és bérleti díj, továbbá az önkormányzati vagyon elidegenítéséből származó bevétel.
- Az önkormányzat vagyonát költségvetési szervek – az önkormányzat hivatala és intézményei – és az önkormányzat tulajdonában, vagy rész tulajdonában lévő gazdasági társaságok használják. A vagyon csak a rendeltetésének megfelelő célra és jogszabályban meghatározott módon – a törvényekben és az önkormányzati rendeletekben szabályozottan – használható.
- Az önkormányzat gazdálkodásának eredményessége érdekében meghatározza saját gazdasági programját, és az abban megfogalmazott célokat kell szolgálja az önkormányzat vagyongazdálkodása. Az önkormányzat rendeletben szabályozza vagyonának használatát (*Vagyonrendelet*). A költségvetési koncepciójában évente tervezésre kerülnek a vagyonhasznosításából eredő bevételek, ezek alapvetően helyiségbérlet, földhasznóbérlet, közterület használat kisebb mértékben értékesítés.

4.3 Ingatlanok

- Vagyonrendeleti besorolás: a hatályos törvények előírásai és az önkormányzatok rendelkezései alapján a vagyontárgy mely körben és milyen mértékben esik korlátozás alá.
- Terheltségek: a vagyontárgyat terhelik-e a tulajdonszerzés során vagy más helyi döntés alapján vállalt időszakos vagy részleges kötelezettségek. (pályázati kötöttség, megállapodás szerinti kötöttség, testületi kötöttség, banki kötöttség, fedezeti kötöttség (kötvény) stb.)
- Tulajdonosi jogok és kötelezettségek: az egyes vagyontárgyak tekintetében a kit illetnek meg a tulajdonosi jogok, és kit terhelnek a kötelezettségek
- Kötelező feladatellátás biztosítása: a vagyontárggyal kapcsolatos intézkedés nem veszélyezteti-e a kötelező vagy önként vállalt megyei feladatok ellátását.
- A feladat nagysága: a vagyonnal kapcsolatos feladat nem haladja-e meg az önkormányzat vagyoni hozzájárulásának mértékét.
- Hasznosítási irány: attól függően, hogy a vagyontárgy milyen valóságos értéket képvisel, meg kell határozni a működtetés módját, és elemezni szükséges, hogy értékesítés lenne jövedelmezőbb, vagy az egyéb hasznosítás az eredményesebb.
- Működtető szervezet: a vagyontárgy működtetéséhez milyen szervezeti formát lehet, illetve célszerű választani annak érdekében, hogy az önkormányzat gazdálkodásában rövid és hosszú távon, kiszámítható módon, pénzügyileg a legkedvezőbb hatásokat lehessen elérni.

4.4. Részesedés gazdasági társaságokban

Az önkormányzat gazdasági társaságokban (kft., Zrt.) való részvételének három tipikus esete lehetséges:

- az önkormányzat főleg kötelező szolgáltatási feladatainak ellátása érdekében vagyonával gazdasági társaságot hozhat létre,
- a vagyontörvény alapján korábban az állami vállalatok által kezelt ingatlan gazdasági társaságba való vitele során a belterületi föld értékének megfelelő, a föld fekvése szerint illetékes önkormányzatot megillető apportérték révén, ha az nem kerül megváltásra, akkor üzletrészhez jutott,
- az önkormányzat – elsősorban befektetési, osztalékszerzési céllal – szabad pénzeszközeivel és tárgyi eszközeivel részt vehet gazdasági társaság alapításában, tőkéjének emelésében, illetve részvényt (üzletrészt) vásárolhat.

A gazdasági társaságokban történő részvételről születő döntés előkészítése során mérlegelni kell az esetleges előnyöket:

- a saját vállalkozás a település szempontjából előnyös lehet, pl.: muhelyteremtés,
- eredményes működés esetén kiegészítő bevételt juttathat a tulajdonosnak,

- az önkormányzati szervezet mentesül az ellátó tevékenység operatív irányításától, és hátrányokat:
- a tulajdonos önkormányzatnak az érvényesíthető gazdasági „ráhatása” csak kizárólagos tulajdonlás esetén érvényesíthető,
- megszűnik az önkormányzat „ad hoc” jellegű beavatkozásának lehetősége,
- az önkormányzat legfeljebb a tulajdoni hányadának megfelelő arányban részesedik az esetleges osztalékból, viszont az elhasználódott eszközök pótlásának vagy az eszközállomány bővítésének igényét az önkormányzatokkal szemben támasztják, amennyiben a vállalkozás nyeresége nem nyújt rá fedezetet.

5. Az Önkormányzat vagyongazdálkodásával kapcsolatos elvárások, célkitűzések

A gazdasági környezet – főként negatív – változásaira válaszul az Önkormányzat 2008 – 2012 közötti időszakban számos intézkedést hajtott végre, melyek nagymértékű szervezeti,- és feladatváltozást eredményeztek az intézményekben és a kizárólagos tulajdonú gazdasági társaságokban a költségek racionalizálása, valamint a hatékonyabb működés érdekében. A kizárólagos tulajdonú gazdasági társaságoknál történt szervezeti intézkedésekkel, valamint az egyes intézmények összevonásaival optimális méret lett kialakítva annak érdekében, hogy racionalizálni lehessen a személyi és tárgyi erőforrások kihasználtságát. A nem szakmai, támogató szolgáltatások, központi koordinációjával a munkafolyamatokat költséghatékony keretek közé szorította úgy, hogy továbbra is megfeleljen a szakszerű közszolgálat követelményének. Az új struktúrában működő, letisztult feladatkört ellátó intézményeknél optimalizálni szükséges a meglévő ingatlan állományt és motiválni szükséges az intézményeket a ki nem használt ingatlanok feladására, illetve a feladat ellátáshoz illeszkedő, de minimum önköltségi szintet biztosító, bevételt hozó hasznosítási gyakorlatot eredményező szemlélet megerősítésére. Alapvető szempont, hogy az üzleti alapú, alaptevékenységet kiegészítő tevékenység, vagy üzleti tevékenység a települési érdekek érvényesítését szolgálja, és fenntarthatósági elven biztosítsa az intézményi feladat ellátást, így megteremtve az állag megőrzését garantáló felújítási, pótlási forrásokat és forrást teremtsen a pályázati lehetőségek saját erejéhez.

A Vagyongazdálkodási Stratégia célja:

- Meghatározza a Gyomaendrőd Város Önkormányzat vagyongazdálkodásával szemben támasztott általános elvárásokat,
- Rögzítse az elvárások megvalósítását szolgáló vagyongazdálkodási tevékenységekre vonatkozó konkrét cél és feladat meghatározásokat, a vagyongazdálkodás hatékonyságának növelése, a költségvetési egyensúly biztosítása, és a visszafizetési kockázatok minimalizálása érdekében.
- Rendszerbe foglalja a célok megvalósítása érdekében az önkormányzati vagyonnal kapcsolatok szakmai elvárásokat és feladatokat.

5.1. Az önkormányzat vagyongazdálkodásával szemben támasztott általános elvárások:

- az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás tervszerű, hatékony, költségtakarékos és átlátható legyen.
- az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi döntések előkészítése és megalapozása legyen szakszerű és gyors,
- a vagyongazdálkodás fejlesztéséhez szükséges alapinformációk megszerzése, nyilvántartása és kezelése legyen megbízható és alapos,
- a gazdálkodási és fejlesztési feladatok tervezése, végrehajtása ésszerű és optimális legyen,
- önkormányzati ingatlan vagyont bérbe adása, használatba adása alapvetően üzleti alapon, (ellenérték fejében) valósuljon meg, egy rövid vagy közép távú tervezhető időtávra vonatkozóan,
- az intézmények működéséhez szükséges önkormányzati vagyont az intézmények a kötelező feladatellátást a társadalmi szükségletek, a célszerűség és a gazdaságosság szempontjait figyelembe véve kell, hogy kielégítsék,
- a hatékonyság növelése érdekében fontos az önkormányzati feladatellátáshoz nem tartozó vagyon körének szűkítése, ami elsősorban a piaci alapon nem hasznosítható, hosszú távon is felesleges vagyonra vonatkozik. (kis értékű – kis méretű)

5.2. A Gyomaendrőd Város Önkormányzat vagyongazdálkodási feladatai

A hatékony, költségtakarékos, átlátható vagyongazdálkodás tartalmi elemei:

- vagyonnyilvántartás
- a vagyon rendeltetésszerű használata,
- a vagyon üzemeltetése,
- állagának megóvása, tervszerű, megelőző karbantartása,

- felújítása,
- értékének, összetételének, nagyságának a feladatok által meghatározott mértékű bővítése,
- hasznosítása,
- selejtezése,
- védelme.

5.3. Vagyon fenntartása, vagyongazdálkodás

Gyomaendrőd Város Önkormányzat vagyonával kapcsolatos közép és hosszú távú elképzelések alapján elérendő cél a jelentős értéket képviselő – döntően ingatlanokban megtestesülő – szolgáltatási vagyontömegnek az önkormányzati kötelező feladatellátást költséghatékonyan szolgáló fenntartása, működtetése, feladatorientált fejlesztése, és az üzleti hasznosítású vagyonelemek bevételestermelő képességének maximális kiaknázása.

5.4. Ingatlanokkal kapcsolatos vagyongazdálkodási célok, feladatok

A szolgáltatási vagyonelemek körébe sorolt ingatlanokkal kapcsolatos elvárás, hogy az intézmények csak a feladatellátásukhoz szükséges, egyben elégséges ingatlanvagyonnal rendelkezhetnek.

Az intézmények költségvetését terheli annak a kötelezettségnek a teljesítése, mely szerint az ingatlanok folyamatos állagmegóvásáról, tervszerű, megelőző karbantartásáról, időszerű felújításáról, az adott intézmény szakmai programjához szükséges fejlesztéséről, funkcionális átalakításáról, bővítéséről – az éves költségvetés adta kereteken belül – gondoskodni kell.

Mindezen intézkedések kényszerítő erővel hatnak arra, hogy az intézmények költségelemzési, önköltség számítási tevékenységükre egyre nagyobb hangsúlyt fektessenek, valamint, hogy a veszteséggel üzemeltetett, a szakmai feladatok ellátásához nem feltétlenül szükséges ingatlanok kezeléséről lemondjanak.

Az intézmények által feleslegessé vált, szabad ingatlanokat is a jó gazda gondosságával kell kezelni, hasznosításra alkalmas jó állapotban kell tartani, ütemezetten el kell végezni a karbantartásokat, a hasznosítási cél megvalósításához szükséges fejlesztéseket, bővítéseket, esetleges funkcióváltásokat.

Ezen feladatok ellátására és az üzleti hasznosítással kapcsolatos döntések a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztály előkészítő munkáját követően bizottsági és Képviselő – testületi hatáskörben történik.

5.5. Ingó vagyontárgyakkal kapcsolatos vagyongazdálkodási célok, feladatok

Az ingó vagyontárgyaknál elsődleges cél, egy olyan eszközpark kialakítása és folyamatos fenntartása, amely méretében, szerkezetében és alkalmazott típusaiban költséghatékonyan szolgálja az adott intézmény alapfeladatainak ellátását és annak sérelme nélkül – az ideiglenesen szabad kapacitásaival – hozzájárul az intézményi bevételek növeléséhez is. A szükséges eszközcsereket lehetőleg központosított módon, pályázatok útján összehangoltan kell végrehajtani, kihasználva az ebben rejlő költségmegtakarítási lehetőségeket. Ez különösen fontos az oktatási vagyon kezelése során.

Mind az ingó vagyontárgyak, mind az ingatlan esetében törekedni kell az optimális feladat ellátási színvonal, és a költséghatékonyabb feladatellátás megvalósításához.

5.6. Befektetésekkel kapcsolatos vagyongazdálkodási célok, feladatok

A Gyomaközség Kft., a Zöldpark Kft. vállalkozásokban vagyoni részesedésként megtestesülő vagyonelemeknél cél, hogy azok a kötelező feladatellátás tekintetében vagyonvesztés nélkül, lehetőség szerint vagyongyarapodással együtt szolgálják a feladat optimális ellátását. A gazdálkodás alapvető célja itt nem a profitszerzés, profitnövelés, hanem a szolgáltatás magas szintű ellátását biztosító humán és technikai kapacitások működtetéséhez szükséges bevételek elérése, a szolgáltatási díjak lehető legalacsonyabb szinten tartása mellett.

A Gyomaszolg Ipari Park Kft. esetében a cél: a nyújtott szolgáltatás folytonosságának, biztonságának és kiegyenlített hozzáférhetőségének bizonyos szintű „garantálása”, az ehhez kapcsolódó önkormányzati érdekek érvényesítése. A Gyomaendrődi Liget Fürdő Kft. gazdálkodása során a társaságnak törekedni kell a költségek csökkentésére, racionalizására valamint a vendégforgalom növelésére az önkormányzati támogatás szinttartása, esetleg csökkentése érdekében.

Kiemelt feladat, főleg a többségi tulajdonban lévő gazdasági társaságok esetében a folyamatos cégfelügyelet, hiszen amennyiben nem hozzák azt az eredményt, amely indokoltá tette a részesedés megszerzését (osztalék bevétel, érdekérvényesítő képesség növelése, önkormányzati feladatellátás stb.), a társaságban lévő vagyon „holt-tőkévé” változik, melynek megakadályozásáról a vagyongazdálkodás során kell gondoskodni. Továbbá fontos a vagyonvesztés megakadályozása.

5.7. Vagyongyarapítás

A vagyon bővítése, gyarapítása a bevételeket termelő vagyonelemek irányába kell eltolódnia.

A vagyongyarapítás során fontos a körültekintő, célirányos tervezés, a tervszerű megvalósítás, figyelembe véve a beruházás megtérülését. Az átgondolt, megtervezett ingatlan befektetés legalább annyira fontos eszköze kell, hogy legyen a hatékony vagyongazdálkodásnak, mint az ingatlanok kellő körültekintéssel előkészített értékesítése. Az ingatlan beruházások és értékesítések sikerének kulcsa a folyamatos tájékozódás a megyében várható beruházásokról, infrastrukturális változásokról, valamint naprakészség az ingatlanpiac aktuális helyzetéről és várható változásairól.

Az ingatlan fejlesztésekre vonatkozó alapelv, hogy a Gyomaendrőd Város Önkormányzata olyan ingatlanfejlesztéseket preferál, melyek vagy alaptevékenységet, vagy alaptevékenységet kiegészítő tevékenységet szolgálnak, illetve saját ingatlanon történik a fejlesztés.

Az önkormányzati vagyon fejlesztésének rendkívül fontos része a finanszírozási döntés. Gyomaendrőd Város Önkormányzata fejlesztései során a megtérülő beruházásokat részesíti előnyben. Ez a szempont a pályázati forrásokból megvalósuló fejlesztések és programok, projektek esetén is meghatározó szempont.

A fejlesztés során fontos, hogy számoljunk a megtérülés mellett, a fenntartás, a működtetés kérdésével is. Egy fejlesztésre vonatkozó döntés meghozatala során gondolni kell az új/megnövekedett intézmény üzemeltetési, fenntartási költségeinek hosszú távú biztosításáról.

Az önkormányzat beruházásai különösen a pályázatok által finanszírozottak, alapvetően közbeszerzés útján valósulnak meg. A közbeszerzés alá tartozó beruházások esetén már a tervezés során gondolni kell arra, hogy a közbeszerzési eljárás a beruházás megvalósításának időtartamát jelentősen, akár hónapokkal is meghosszabbítja, s mindez többletköltséget is okozhat.

5.8. Üzemeltetés

Az ingatlanüzemeltetési tevékenység magába foglalja az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban az épületfelügyeleti, gépészeti, elektromossági, vagyonvédelmi, takarítási, kertészeti, tűzvédelmi, munkavédelmi feladatokat. Az ingatlan üzemeltetés része minden, amely az ingatlanok rendeltetésszerű és ütemezett használatához kapcsolódik. A vagyongazdálkodás szempontjából az ingatlanüzemeltetési feladatkör fontos része a kihasználtság folyamatos biztosítása, a bérlőkkel, használókkal való kapcsolattartás, részükre az üzemeltetési díjban érvényesített szolgáltatások folyamatos és minél magasabb színvonalú biztosítása az üzemeltetési költségek megtérülése érdekében. Ezt a feladatokat jelenleg az önkormányzat ingatlanvagyonára vonatkozóan az önkormányzat gazdasági társaságai látják el (Gyomaszolg Ipari Park Kft., Gyomaközzszolg Kft., Zöldnaprk Kft.). A víziközmű vagyont a az Alföldvíz Zrt. üzemelteti. A hulladékkezelése térségi szinten valósul meg 9 önkormányzat által létrehozott gazdasági társaságban.

5.9. Hasznosítás

Az Önkormányzat vagyonának meghatározó része esetében a fő feladat a vagyon kezelése, hasznosítása. A vagyon kisebb részénél az üzemeltetésen és a hasznosításon túl indokolt lehet az értékesítés, amennyiben nem sérülnek a közfeladat-ellátási érdekek, a tranzakció üzleti alapon megalapozott, és összességében az önkormányzati vagyon értékének megőrzését, növelését eredményezi, vagy a kis értékű, kis méretű ingatlanok értékesítésével egyszerűsödik az ingatlan összetétele, ami csökkenti a meg nem térülő fenntartási, felújítási költségeket.

Azokat az ingatlanokat, amelyekre az önkormányzati intézmények feladatellátásához nincs szükség, más módon kell hasznosítani. Ez lehet a más intézményünknek való átadás, cserére, vagy megvételre való felajánlás, vagy a meglévő állapotban történő értékesítés. Hasznosításként esetenként szóba jöhet az üzleti alapú ingatlanfejlesztés, és azt követően a megtérülést biztosító hasznosítás.

Jelen piaci viszonyok közt Gyomaendrőd Város Önkormányzata az ingatlanok hasznosítása során nem elsősorban az értékesítést, hanem a bérbeadást tűzte ki hasznosítási célként az ingatlan vagyon értékének őrzése és a bevételszerzés érdekében.

5.10. Értékesítés

Az önkormányzat rendelkezésére álló források szűkülése miatt a jövőben a kötvény visszafizetésének kötelezettsége miatt ingatlanok értékesítése válhat szükségessé. A Magyar Állam a kötvény visszafizetési kötelezettség 65%-át átvállalta, azonban a fennmaradó részt az Önkormányzatnak kell teljesíteni.

A visszafizetési kötelezettségek rendezéséhez ingatlan értékesítésből biztosítandó forrásokra vonatkozó igényt minden esetben a költségvetés tervezésével Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztály kell, hogy jelezze. A költségvetés tervezési folyamatába be kell építeni a törlesztési és likviditási képesség vizsgálatára vonatkozó tevékenységeket.

A források biztosítása csak abban az esetben garantálható, ha a forrás biztosítására min. két év áll rendelkezésre. Az első év végéig kell összeállítani a közgyűlés elé benyújtandó, értékesítésre vonatkozó javaslatot, ezen időszak alatt az ingatlant meghirdetésre alkalmas állapotba kell hozni. A döntéstől a második év végéig terjedő időszak az értékesítés lefolytatására áll rendelkezésre, a meghirdetéstől a pénzügyi teljesítésig.

A visszaélésekre lehetőséget adó körülmények kizárása, és a titoktartás követelményeinek biztosítása érdekében, fontos, hogy kijelölésre kerüljenek azon személyek, akik a fedezet biztosítására vonatkozó értékesítések felelősei, lebonyolítói lesznek, meghatározásra kerüljenek a velük szemben támasztott követelmények az ehhez szükséges feltételrendszer biztosítása mellett.

Az értékesítések minél hatékonyabb és szakszerűbb lebonyolítása érdekében pontosítani, aktualizálni, és helyszíni felmérések alapján dokumentálni kell az ingatlanvagyon állapotadatait. A felmérés megvalósításához külön feladattervet kell készíteni. Első lépésként az azonnal értékesíthető és átalakítandó kategóriába sorolt ingatlanait kell felmérni, és jogilag, hatóságilag, fizikailag értékesíthető állapotba hozni.

Ezen feladatok, tervszerű és szakszerű megvalósítása kiemelten fontos cél, hiszen egy megalapozott, kellően behatárolt keretek közt végzett, piacelemzésen alapuló vagyongazdálkodás kialakításával elkerülhetővé válik a kényszereladás, és lehetővé válik átgondolt és előkészített, alkalmas piaci körülmények közötti ingatlan értékesítés.

Az értékesítések szakszerű végrehajtását a versenyeztetési szabályzat segíti az értékesítési eljárási protokoll meghatározásával, amely a vagyonrendeletben szabályozott értékesítési módokat részletezi, az előkészítési folyamattól kezdve az értékesítésig, szabályozott keretek közé szorítva a felelősségi és hatásköri kérdéseket. Ennek elsődleges célja az értékesítések szigorú kontroll melletti végrehajtásának biztosítása.

5.11. Bérbeadás

Az Önkormányzat jelenleg a folyamatos hasznot hozó hasznosítási formákat részesíti előnyben az egyszeri bevételeket jelentő értékesítéssel szemben. Fontos, hogy az önkormányzat vagyonelemei folyamatos hasznot hajtsanak, növelve ezzel a bevételi forrásokat. Ezért a gyakorlatban törekedni kell arra, hogy megtartsuk azokat a vagyonelemeket, melyek megfelelnek ennek az elvárásnak, és értékesítésre azok az ingatlanok kerüljenek első körben, melyek nem hajtanak hasznot, viszont folyamatos karbantartásukról - amely jelentős költségeket jelent az önkormányzatnak - gondoskodni kell.

Az ingatlangazdálkodási gyakorlatban elfogadott irányelv, hogy amíg az ingatlan éves bérleti díjának tizenötszöröse több mint az esetleges értékesítésből származó bevétel, addig a bérbeadást kell preferálni. Ezt az irányt az Önkormányzat is szempontként kezeli az értékesítési döntések előkészítésekor, figyelembe véve egyéb tényezőket is, például a felújítási teher alóli mentesülést, vagy új munkahelyek létrejöttének lehetőségét.

Összegzés

Gyomaendrőd Város Önkormányzata az elmúlt években megkezdte a vagyongazdálkodási rendszerének átalakítását, megújítását (átszervezés, összevonás stb.) azzal a céllal, hogy egy hatékonyabb vagyongazdálkodásra alapozva tudja biztosítani a költségvetési egyensúly fenntartását, működési feltételeinek biztosítását, ami a kormányzati megkorlátozó intézkedések együttes hatására évről-évre nehezebb feladat.

A Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján az új típusú vagyongazdálkodás során felülvizsgálta a vagyonelemeket, kijelölte a kiemelt nemzeti stratégiai önkormányzati vagyont.

Kijelölte az értékesítésre szánt üzleti vagyon körbe tartozó vagyonelemeket, melynek elsődleges célja az üresen álló megfelelő funkció nélküli vagyonelemek értékesítése, költségvetési bevétel biztosítása.

Számos intézkedést hajtott végre az intézményi vagyongazdálkodás racionalizálása érdekében.

Gyomaendrőd Város Önkormányzata áttekintette a működését a vagyongazdálkodás terén a következő megállapításokat, javaslatokat fogalmazta meg:

– A nyilvántartás rendszer korszerűsítése

Egy jól kidolgozott, kellően megalapozott ingatlanhasznosításban számottevő bevétel növelési – így költségvetési hiány csökkentési – potenciál rejlik. Ennek kiaknázására a Vagyongazdálkodási Stratégia mentén ki kell alakítani egy célszerű és naprakész nyilvántartást és információs rendszert. Ehhez elengedhetetlenül

fontos egy olyan nyilvántartási rendszer felépítése, amelyben minden – a vagyonnal releváns – adat megbízhatóan és naprakészen szerepel.

A jelenleg alkalmazott KATAWIN program már elavult. A szoftverfejlesztő cég új, e-kataszteri változata óriási előrelépés a korábbi változathoz képest. A kataszteri alapfeladatok lényeges továbbfejlesztésén túl önmagukban is jelentős szolgáltatásokat integráltak a rendszerbe. A sokrétű funkcionalitást egyszerűen kezelhető, áttekinthető felület mögé van beágyazva.

Az **e-kata** nem csak **kataszteri**, hanem **komplex vagyongazdálkodási rendszer**. Lehetővé teszi az adatok sokrétű lekérdezését, térképi elemzését, tematikus térképek készítését. Tárolja a kapcsolódó elektronikus dokumentumokat. Feladatkezelő és intézményi hozzáférés korlátozó modulja lehetővé teszi és dokumentálja a hivatalon belüli munkamegosztást.

– **Az üzleti vagyon aktualizálása**

Az üzleti vagyont a Vagyonrendelet változásával, az esetleges funkcióváltozásokkal, szerződéskötésekkel összhangban folyamatosan aktualizálni szükséges, a gazdasági környezet változásai következményeit figyelembe véve évente célszerű felülvizsgálni, és szükség esetén módosítani az üzleti vagyonba sorolt ingatlanokat.

– **Vagyonhasznosítás**

Felül kell vizsgálni a hatályos bérleti szerződéseket és meg kell tervezni a lejáró szerződések megújítását, új bérlőket kell találni a ki nem használt bérleményekbe. Ki kell jelölni az adott gazdasági évben értékesíteni kívánt (kis értékű, kis méretű) ingatlanokat, ezzel is egyszerűsítve az ingatlan portfólió összetételét és csökkentve a fenntartási, felújítási költségeket.

– **Kiajánlítható ingatlan portfólió**

A vagyongazdálkodás hatékonyságát növelő alternatívaként, reagálva az ingatlanpiaci igényekre, fontos feladat az Önkormányzat ingatlanaiból – összhangban az üzleti vagyonnal egy hasznosítási portfólió összeállítása. Itt elsősorban munkahelyteremtés céljából az Ipari Park területéből kell szorgalmazni a kiajánlást befektetők felé.

– **Részesedések**

Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok gazdálkodását szigorúbb tulajdonosi ellenőrzés alá kell vonni. Folyamatosan figyelemmel kell kísérni e téren az önkormányzat részesedésével működő –elsősorban többségi-társaságok gazdálkodását. Amennyiben nem teljesítik a velük szemben támasztott követelményeket, nem felelnek meg az elvárásoknak, be kell avatkozni a működésükbe, szükség esetén végre kell hajtani a tőke kivonást.