



**Bodajk Város
Önkormányzat**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.
Tel: 22/410-001 Fax: 22/410-031
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

**BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE
2012-2022.**

Bevezetés

Az önkormányzat képviselő-testületének, mint a tulajdonosi jogok gyakorlójának kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához, ugyanakkor szolgálnia kell a település lakossága elvárásainak való minél magasabb szintű megfelelést.

A vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, feladatait, az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozni kell. A szabályozásnak egyrésztől magában kell foglalnia az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (a továbbiakban: vagyongazdálkodási terv), amelynek meg kell alapoznia a tervszerű, az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban lévő vagyongazdálkodást, másrésztől a vagyonrendeletet, amelyben rögzíteni kell a vagyongazdálkodási koncepcióban és tervben megfogalmazottak végrehajtására vonatkozó szabályokat, a magasabb szintű jogi szabályozás előírásainak figyelembe vételével.

Az önkormányzat vagyongazdálkodási terve

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése írja elő: "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 vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint, hogy a jövőre vonatkozóan megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit az alábbi szerkezetben:

A) Ingatlan gazdálkodás

- I. Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon
- II. Törzsvagyon, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű törzsvagyon
- III. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon
- IV. Forgalomképes vagyon
 1. Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása
 2. Lakásgazdálkodás
 3. Telekgazdálkodás
 4. Iparterület
 5. Ingatlan állomány karbantartása, felújítás
 6. Hátralékkezelés

B) Ingó gazdálkodás

A) Ingatlan gazdálkodás

I. Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amely az önkormányzat kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonából és a törvény vagy helyi rendelet alapján korlátozottan forgalomképes vagyonelemeiből áll.

A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a nemzeti vagyonba tartozó helyi közutak és műtárgyai, terek, parkok, vizek, közcélú vízi létesítmények, épületek, építmények, stb. Elsődleges cél ennek a vagyonnak a megőrzése, gyarapítása, védelme, ezáltal az önkormányzat vagyonnal való felelős gazdálkodásának és stabilitásának biztosítása.

A kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – a törvényben foglalt néhány kivételtől eltekintve – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ez a tilalom a kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

A vagyongazdálkodási terv elfogadásakor 385 db kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanunk, ezen felül 10 db más önkormányzat területén fekvő tulajdonrészünk van, melyeknek hosszú távú megőrzése, a vagyon állagának óvása, gyarapítása, illetve értékmegőrző fenntartása az önkormányzat hosszú távú célja.

II. Törzsvagyon, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű törzsvagyon

A forgalomképtelen ingatlanok körében az önkormányzat területén lévő és tulajdonában álló utak, terek, parkok, közárkok, szennyvíztisztító telepek szerepelnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 18. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a rendelete alapján forgalomképtelennek minősülő vagyonából rendeletben megjelölheti azokat a tulajdonában álló vagyonelemeket, amelyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonként forgalomképtelen törzsvagyonnak minősít.

A képviselő-testület önkormányzati vagyonelemek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonként forgalomképtelen törzsvagyonnak minősítését megtárgyalta, de 51/2012. (II. 8.) határozatával úgy döntött, hogy nem kíván vagyonelemet ekként minősíteni.

III. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

Korlátozottan forgalomképes vagyon mindaz a nemzeti vagyon, amelyről törvényben vagy helyi rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Elsődleges cél a korlátozottan forgalomképes vagyon feletti felelős gazdálkodás, vagyonmegóvás, továbbá hasznosítása a közfeladat ellátásának, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásának biztosítása céljából.

A vagyon hasznosítása a saját hatáskörben történő üzemeltetésen túl történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

A törvény alapján a vagyongazdálkodási terv elfogadásakor 41 db korlátozottan forgalomképes vagyonelemünk van nyilvántartva, melyek leginkább sport- és szabadidős ingatlanokból, vízmű vagyonból, intézmények által üzemeltetett vagyonból, egyéb építményekből és ingatlanokból, stb. áll.

IV. Forgalomképes vagyon

Az önkormányzat a forgalomképes vagyonával, ún. üzleti vagyonával szabadon rendelkezhet a jogszabályi keretek betartása mellett.

A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint - hasonlóan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonhoz - használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

Mindazok az önkormányzat tulajdonát képező vagyonelemek, amelyek nem a törzsvagyonba tartoznak, forgalomképes vagyonnak minősülnek. Számuk gyakran változik (pl. ingatlan elfogadása, vétele, elidegenítése miatt).

Mindhárom vagyonszámvetés (forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes valamint forgalomképes) bruttó értéke a beszámolóknak részletezettek alapján nőtt az előző évekhez képest. A korábbi évek gyakorlatához hasonlóan továbbra is a vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni, úgy hogy megőrizzük értékét, valamint gyarapítsuk az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül.

A forgalomképes vagyon hasznosítását az alábbiak szerint csoportosíthatjuk:

IV.1. Nem lakás célú helyiségek gazdálkodása

A nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában elsődleges cél a költségtakarékos üzemeltetés és a hatékony - önkormányzati érdekeket szem előtt tartó - hasznosítás.

A gazdaságos működés érdekében a helyiségek minél jobb kihasználtsága a fontos, cél hogy ne legyen üresen álló helyiség. A megüresedett bérleményeket a helyi rendeletnek megfelelően kell pályáztatni, majd azt követően pályázat nélkül is bérbe adhatók benyújtott bérleti igény esetén. Bérleti díjak meghatározásánál a piaci alapú bérleteztetés az alapelv, mely a piaci szintű bérleti díjak meghatározását jelenti. Tehát a piacon elfogadott, vagy az ott várhatóan kialakuló bérleti díjak mértékének megfelelő díj alkalmazása lehet csak a város célja. Meghirdetésre kerülő, de több körben ki nem adott bérlemények esetében a „gondos gazda” elvén a bérbeadásra törekedünk.

Kiemelt feladat továbbra is a bérlők segítése, támogatása, a nem fizetők felszólítása, részletfizetési kedvezmény nyújtása, ezek eredménytelensége esetén a szerződés felmondása, végül a hátralék behajtása.

A bevételek folyamatos növekedése érdekében valamennyi nem lakás célú ingatlan esetén a bérleti szerződésben rögzítésre került a bérleti díj inflációs emelése, így a bevált gyakorlatot továbbra is folytatni célszerű, így minden év március 1. napjáig a bérleti díjak inflációt követő emelésére is sor kerül azzal, hogy 2012. évben sor került az üzletek bérleti díjainak inflációval történő emelésének elengedésére.

IV.2. Lakás gazdálkodás

Az önkormányzat – sajnálatos módon – saját tulajdonú lakással, lakás célra hasznosítható helyiséggel nem rendelkezik. Hosszú távú stratégiai céljai között szerepel saját tulajdonú lakások építése, vagy vétele, de e törekvés megvalósulását jelentősen befolyásolja a mindenkori feladatellátásra vonatkozó kötelezettségek és az ezek ellátását biztosító források mértékének alakulása.

IV.3. Telekgazdálkodás

Az önkormányzat jelen pillanatban közművesített építési telkekkel nem, de ezek kialakítására alkalma területekkel rendelkezik. E területen közép- és hosszú távú feladatként jelentkezik a területek ütemezett közművesítése és hasznosítása, értékesítése.

Az önkormányzat üres, használaton kívüli, nem építési területeinek hasznosítására folyamatos hirdetés, a pályázatok többszöri megjelentetése a legmegfelelőbb eszköz. Elsődleges cél, hogy az önkormányzat telkei minél jobban kihasználtnak legyenek, így minél kedvezőbb feltételekkel és hosszabb időtartamra bérbe kell adni ezeket. Amennyiben egy telek vagy telekrész elidegenítésével, vagy elővásárlási joggal rendelkezés esetén a tulajdonviszonyok kedvezőbbé válnak számunkra, vagy a helyi településrendezési terv által megjelölt feladat véghez vihető ezáltal, úgy célszerű a telek elidegenítéséről dönteni, illetve élni az elővásárlási jog adta lehetőségekkel.

IV.4. Iparterület

A város külterületén fekvő, nem az önkormányzat tulajdonát képező, belső szóhasználatban iparterületnek nevezett terület fejlesztése kiemelt önkormányzati feladat. Az önkormányzatnak fontos, hogy minél több vállalkozás alakítson ki telephelyet, üzemet ezen a területen, részint kívülről érkezve, részint a belterületen működő telephelyek kitelepítésével. E cél megvalósításához oly módon járul hozzá, hogy az általános közművek (utak, víz és csatornarendszer, közvilágítás, stb.) kiépítéséhez szükséges területeket megvásárolja, a közműveket kiépítteti és üzemelteti. Mivel az ehhez szükséges források sem állnak maradéktalanul rendelkezésre, folyamatos egyeztetéssel közös, illetve halasztott teherviselési megállapodások kötésével, egyéb források felkutatásával és bevonásával tesz eleget e célok folyamatos és egyre bővülő ellátásának.

IV.5 Ingatlan állomány karbantartása, felújítása

Az ingatlan állomány hibaelhárítási, kis összegű karbantartási munkálatait átalánydíjas szerződés keretében az önkormányzati tulajdonú BAK – Bodajki Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. végzi. A nagy összegű felújítási, javítási munkálatok elvégzése - árversenyt követően - vállalkozási szerződés keretében vállalkozókkal történik. Az árajánlatok bekérése, az ártárgyalás lefolytatása, a műszaki átadás lebonyolítása, a számla befogadása a műszaki iroda közreműködésével a pénzügyi csoport koordinációjában történik, a vállalkozási szerződések jóváhagyása a képviselő-testület kompetenciája.

IV.6. Hátralékkezelés

A nem adók módjára behajtható hátralékok kezelése a bírósági végrehajtásról szóló törvény alapján történik.

A könyvvizsgáló minden évben vizsgálja a hátralékállomány összetételét, mértékét, a hátralékkezelés jogszabályi előírásoknak megfelelő ügymenetét, a megtett intézkedéseket és azok nyilvántartását. Nem célszerű ezen ügymenetbe történő további beavatkozás, hiszen a tartozások rendezésére a végrehajtások folyamatosan történnek.

B) Ingó gazdálkodás

Az eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni kell, amíg javítását, működőképességét biztosítani lehet, ha a javítás költségei az eszköz értékéhez képest nem aránytalanul magasak, és költségkímélőbb lenne új eszköz beszerzése. Új eszközbeszerzést indokolt esetben lehet teljesíteni.

A vagyont, az abban bekövetkezett változást és értékét nyilván kell tartani. A nyilvántartásnál a számlarendben, illetve a bizonylati szabályzatban foglalt előírásokat be kell tartani, attól eltérni nem szabad.

Értékhatár feletti vagyont (ingó, ingatlan) elidegeníteni, a használat, illetve hasznosítás jogát átengedni - ha a törvény kivételt nem tesz - csak nyilvános versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a képviselő-testület, a bizottságok és a polgármester gyakorolják.

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

Záradék:

A vagyongazdálkodási tervet Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 206/2012. (X. 30) határozatával fogadta el.

Bodajk, 2012. október 31.

Almádi István
polgármester