

Tárgy: Mezőberény Város Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Véleményező Bizottság: Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság
Bizottság: Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Tervezett döntés: 1 db határozat
Döntés: Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2013. április 29-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében elkészült Mezőberény Város Önkormányzata közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terve. A terv keretében az általános jogszabályi kötelezettségek megjelölésével mellett a 2011-2014. évekre szóló gazdasági programmal összhangban, feltüntetésre kerültek a közép és hosszú távú feladatok is. (Jogszabályi előírás nincs a terv tartalmát illetően.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadja el a következő határozati javaslatot:


Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete Mezőberény Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét az előterjesztéshez mellékelt formában elfogadja.

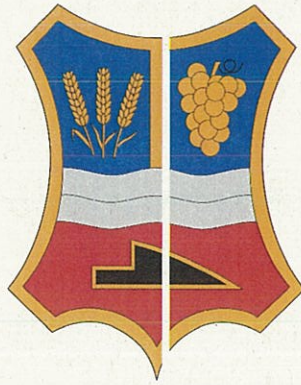
Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: folyamatos

Mezőberény, 2013. április 17.


Gulyásné dr. Sáli Henrietta
aljegyző

Mezőberény Város Önkormányzat
Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve



P.H.

.....
Siklósi István
Polgármester

.....
Dr. Földesi Szabolcs
Jegyző

Készült: 2013. április 16.

Mezőberény Város Önkormányzat

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

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

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet olyan dokumentumnak tekinti, amely az önkormányzat a vagyonával, egyes vagyonelemeivel kapcsolatos szándékait tartalmazza.

Ezen dokumentumban kívánja meghatározni, hogy az önkormányzat mely vagyonelemeket milyen módon és mely elvek alapján hasznosít.

I.

Vagyongazdálkodás jogi környezete:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény,
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.

Jogalkotásra vonatkozó különös szabályok

- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény,
- a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet.

II.

A nemzeti vagyon fogalma

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 vonatkozó jogszabályok a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozzák meg.

III.

A nemzeti vagyon védelme

A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítják a jogszabályok. 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.

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.**

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

IV.

Az önkormányzati vagyon helye és szerepe, a helyi önkormányzati vagyon szerkezete

Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen kötelező feladatai ellátásához. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése koncepcionális meghatározása alapján a nemzeti vagyonról szóló sarkalatos törvény az önkormányzati vagyon megőrzésének, védelmének, a vagyonnal való felelős gazdálkodásnak az alapkövetelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, amelyeknek hosszútávra szóló alapvető szabályozó jellegét - az Ötv.-hez hasonlóan - a sarkalatos törvényi státusz biztosítja.

Itt kerül meghatározásra az önkormányzati törzsvagyon fogalma és annak elemei. **Az önkormányzat törzsvagyonába tartozik a - fentiek szerint - kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a korlátozottan forgalomképes vagyon.**

A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemek rögzítése mellett a **törvény lehetőséget ad arra, hogy az önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősítsen egyes önkormányzati tulajdonban álló vagyonelemeket.**

Az Alaptörvény kinyilvánítja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

V.

Önkormányzati vagyon védelme

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.

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.

VI.

A szabályozás alapelvei

Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának jogi-alapelvei rendszere az alábbi fő elvek mentén kerül megfogalmazásra.

- Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
- Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, a önkormányzati értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembe vételével. Az önkormányzati vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
- Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható (off-shore cégek kizárása az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás köréből).

- A helyi önkormányzat tulajdonában álló esetleges gazdálkodó szervezet/ek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.
- Az önkormányzati vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

VII.

Önkormányzati törzsvagyon

- melyről vagy az Országgyűlés törvényben dönt (ex lege törzsvagyon),
- vagy a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben minősíti át az egyéb vagyon körébe tartozó valamely tulajdoni tárgyat törzsvagyonná (nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon)

Az ex lege törzsvagyon esetében országosan egységes törzsvagyoni kör az irányadó. Amennyiben ugyanis valamely vagyontárgyat az Országgyűlés törvényben helyi önkormányzati törzsvagyonná (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon) minősít, ez értelemszerűen minden helyi önkormányzatra nézve kötelező.

A helyi önkormányzat az ex lege törzsvagyoni körből nem vehet el, az ide tartozó vagyontárgyakat nem csoportosíthatja át az egyéb vagyonába.

VIII.

A vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések

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

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

A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja viszont olyan, amely közjogi érintettséget mutat fel azáltal, hogy az adott szerződés nem jöhet létre csupán a magánszféra alanyai (gazdálkodó szervezetek, magánszemélyek, stb.) között. E szerződések és megállapodások - a közjogi típusú szerződések - közös jellemzője, hogy legalább az egyik szerződő fél (vagy akár adott esetben mindkét szerződő fél) a közszférához tartozik; ez esetben helyi önkormányzat.

A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző tehát, hogy alanyi oldalról, illetőleg tárgyi oldalról nézve kötöttek (pl. többcélú kistérségi társulási megállapodást csak önkormányzatok köthetnek, vagy koncessziós vagyontárgy hasznosítására csak koncessziós szerződés köthető).

IX.

Polgári jogi szerződések

A tisztán polgári jogi szerződéseknek önmagában az a tény, hogy valamelyik - vagy akár mindkettő (pl. két önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződésnél, vagy egy önkormányzat és egy dekoncentrált közigazgatási szerv között létrejövő bérleti szerződésnél) - szerződő fél közjogi szervezet (esetünkben valamely helyi önkormányzat) még nem kölcsönöz közjogi jelleget az adott kontraktusnak.

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

- valamennyi szerződésfajtára nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai [1959. évi IV. törvény XVII-XXVIII. fejezetei];
- az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. XXXIII. fejezete;
- a bérleti szerződésekre a Ptk. XXXVII. fejezete;
- a lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény első és második része;
- a bankszámla és betéti szerződésekre a Ptk. XLIV. fejezete;
- a vagyonbiztosítási szerződésekre a Ptk. XLV. fejezete.

X.

Közjogi típusú szerződések

A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek (ilyen kötöttség a civiljogi szerződések tekintetében nem tapasztalható). Az alábbi vagyoni jogilag releváns szerződésfajták megemlítése szükséges:

- vagyonkezelési szerződés, valamint
- koncessziós szerződés.

XI.

Önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása

Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházását - főszabályként - értékhatár felett versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötik a vonatkozó jogszabályok.

A térítésmentes átadás kizárólag törvényi rendelkezésen alapulhat az off-shore cégek kizárásával.

Ingyenes átruházás esetére a tulajdonjogot megszerző fél részére (az állam kivételével) további feltételek teljesítését írják elő a jogszabályok, miszerint az ingatlant az átadástól számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatási célnak megfelelően köteles hasznosítani (ehhez az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett elidegenítési tilalom társul), valamint a vagyon célhoz kötött hasznosításához évenkénti beszámolási kötelezettség párosul.

E kötelezettségek megsértéséhez törvényi szankcióként a tulajdon-átruházási szerződésben rögzített forgalmi értéknek a kötelezettségzegés napjától számított jegybanki alapkamattal növelt összegét kell az önkormányzat javára megfizetni, ennek hiányában a vagyont átadó a szerződéstől eláll.

A jogsértő állapotot ezzel párhuzamosan a kötelezettség megszegőjének meg kell szüntetni.

XII.

Önkormányzati vagyon ingyenes átadása, értékesítése

Az ingyenes átadás lehetőségét a nemzeti vagyon körében (állam és önkormányzatok között) a közfeladat átadásához rendelik a jogszabályok. Ennek indoka, az egyes társadalmi szükségletek kielégítése, az állam, vagy az önkormányzatok közötti feladatok megosztása, ellátása.

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

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ rendelkezése (35 nap), valamint
- a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet 1.§ (4) bekezdés.

XIII.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás középtávú szabályozásának alapjai (Jogszabályi háttér, a helyi jogalkotás alapjai)

Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége három nagy területre osztható:

- A vagyon növelése, gyarapítása (beruházás, beszerzés, kisajátítás, térítésmentes vagyonjuttatás, adományozás);
- Fenntartás (üzemeltetés, karbantartás, felújítás);
- Vagyonhasznosítás (eladás, térítésmentes átadás, (ajándékozás) bérlet, haszonbérlet, vagyonkezelésbe adás, selejtezés, megsemmisítés, térítésmentes használat).

A helyi jogalkotással kapcsolatos kötelező vagy felhatalmazó rendelkezések alapvetően az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást érintő tárgykörben elfogadott jogszabályokban található.

- Vagyongazdálkodási témakörben az önkormányzat alaprendelete a vagyongazdálkodás helyi rendjét tartalmazó, úgynevezett vagyonrendelet.
- A képviselő-testület a működés részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben határozza meg.

A vagyongazdálkodási rendszer szervezeti keretei, kompetenciái szempontjából a vagyonrendelet alapja is egyben az SZMSZ.

- Költségvetési és zárszámadási rendeletek megalkotását az államháztartásról szóló jogszabályok előírásai teszik kötelezővé.

- A helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendeletben történő elfogadását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény írja elő kötelezően.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény kötelezően írja elő a helyi rendeletalkotást, ha az önkormányzati tulajdonú lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma a 20-at meghaladja.
- A közterület rendeltetéstől eltérő célú hasznosításának helyi szabályozása.
- A köztisztaság fenntartásával és a települési szilárd hulladék kezelésével, gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.
- A temetőkről és temetkezésről szóló helyi önkormányzati rendelet.
- Helyi természetvédelmi területté nyilvánítás szabályozására a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget.
- Helyi védetté nyilvánításra, a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelet alkotására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdése ad felhatalmazást.

XIV.

A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek középtávú szabályozásáról

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

- Közbeszerzés (beszerzés) helyi rendje,
- Selejtezés és leltározás rendje.

Fontos megjegyezni, hogy a vagyongazdálkodási tartalmi szabályzatok - közbeszerzési, beszerzési, leltározási, selejtezési - elkészítése kötelező valamennyi önkormányzat számára. Készülhetnek még olyan belső szabályzatok ezen túl is, melyek érintik a vagyongazdálkodás elsősorban szervezeti és ügymenetű kérdéseit. Így például szervezeti és működési szabályzatok, ügyrendek.

XV.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás hosszú távú elképzelései, koncepciója:

A vagyongazdálkodást érintő helyi szabályozásnak nem csupán jogi alapjai, háttere van. Kiemelt fontossággal bírnak főleg a szabályozás tartalmi elemeit, normáit illetően azok az elképzelések, stratégiák, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, célokat foglalják össze.

Ezek a hosszútávban gondolkodó és összegző dokumentumok az önkormányzat, a település, a megye jövőjével kapcsolatos elképzelések, célok, tervek általános, illetve egy-egy szakterületre vonatkozó meghatározását adják.

Ezek a megfelelő helyzetfeltárással és értékeléssel épülő dokumentumok koncepció, terv, program elnevezésekkel kerülnek határozattal elfogadásra.

Szinte valamennyi koncepciónak - még az ágazatinak is - van vagyongazdálkodást érintő része, ezért fontos háttere, alapja a helyi vagyongazdálkodást érintő jogalkotásnak.

XVI.

Egyes hosszú távú koncepciókról

Településfejlesztési koncepció

A településfejlesztési koncepció a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott, kötelezően elkészítendő dokumentum. Alapvető követelmény a településfejlesztési koncepcióval szemben, hogy legyen figyelemmel és összhangban az országos, regionális, megyei területrendezési tervekkel, fejlesztési programokkal. A koncepció meghatározását megelőzően vizsgálni kell a település adottságait, értékeit (SWOT analízis). A vizsgálatra és a nemzeti, területi elképzelésekre is figyelemmel határozhatók meg a jövőkép és a stratégiai célok.

Vagyongazdálkodást érintő témák lehetnek különösen:

Gazdaság erősítésének egyes részterületei

(pl. oktatási, képzési rendszer fejlesztése, korszerűsítése, infrastruktúrafejlesztés, ipari park kialakítása, úthálózat rekonstrukciója, ipari, kereskedelmi fejlesztésre alkalmas területek kialakítása, stb.)

Települési infrastruktúra fejlesztése

(út, járda, kerékpárút, tömegközlekedés, parkolók, víz-, szennyvízhálózat, csapadékvíz elvezetés, villamos energia ellátás korszerűsítés, távhőellátás, megújuló energiahordozók, stb.)

Humán infrastruktúra fejlesztése

(lakásgazdálkodás, bérlakásépítés, lakókörnyezet rehabilitációja, építési telkek kialakítása, egészségügyi ellátás fejlesztése, korszerűsítése, szociális és gyermekjóléti intézmények fejlesztése, oktatási fejlesztések, korszerűsítések, közművelődési és művészeti fejlesztések, sportolási és szabadidős tevékenység és infrastruktúra fejlesztése, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztések, stb.)

Települési környezet minőségének javítása

(hulladékgazdálkodás feltételeinek korszerűsítése, fejlesztése, zajterhelés csökkentését célzó fejlesztések, levegő minőségjavítást célzó közlekedési fejlesztések, korszerűsítések, vízminőség-védelem, zöldterületek, közparkok bővítése.)

Területi rehabilitáció

(településközpont rehabilitációja, lakótelepek rehabilitációja, felhagyott ipari, katonai területek rehabilitációja, stb.)

Kulturális, művészeti értékek védelme

(műemlékek fenntartása, rekonstrukciója, régészeti emlékek feltárása, bemutatása, köztéri műalkotások védelme és gyarapítása, helyi védelem, stb.)

Településigazgatás és településüzemeltetés modernizálása
(informatikai rendszer fejlesztése, kedvező településkép formálása, stb.)

A településfejlesztési koncepció az önkormányzati vagyon fejlesztésével, korszerűsítésével, célszerű fenntartásával, üzemeltetésével, esetenként hasznosításával kapcsolatosan a hosszú távú elképzelések sokaságát kell, hogy tartalmazza, azaz az önkormányzati vagyon gyarapításának, korszerűsítésének és üzemeltetésének hosszútávra szóló meghatározó dokumentuma.

Vagyongazdálkodási koncepció/terv

A vagyongazdálkodási koncepció/terv keretében az önkormányzat az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hosszú távú célkitűzéseiket fogalmazza meg. Elvárás a koncepcióval szemben, hogy legyen összhangban a településfejlesztési koncepcióval, a négy éves gazdasági programmal, az éves költségvetésekkel és az ágazati koncepciók vagyongazdálkodási célrendszerével, a vonatkozó jogszabályok tartalmával.

Lakáskoncepció, lakóépület felújítási koncepció

Koncepció kidolgozása akkor célszerű, ha a bérlakások száma ezt indokolja. A koncepció tartalmazza a lakásállomány mértékével kapcsolatos elképzeléseket. Kívánja-e bővíteni az önkormányzat a bérlakás állományát. Ha igen, milyen módon. Új bérlakásokat épít, esetleg vásárol is. Szociális típusú, költségalapú vagy piaci alapú lakbérű lakásokat épít.

Az értékesítéssel összefüggő elképzelések is itt fogalmazhatók meg. Kíván-e eladni bérlakást az önkormányzat, például a vegyes tulajdon megszüntetése érdekében, avagy sem. Ha igen, milyen feltételekkel.

A lakbér kialakításával összefüggő elképzelések kidolgozása ugyancsak része kell, hogy legyen a koncepciónak. Célszerű megfogalmazni azt is, hogy az üzemeltetési feladatok ellátását milyen szervezeti keretek közt képzelik el. A bérlet szabályozása főbb rendező elveinek is helye lehet a koncepcióban. Esetleg sajátos bérlakás típusokkal kapcsolatos eltérések megfogalmazása is célszerű (például nyugdíjasház, fecskesház, stb.).

A lakásfelújítással kapcsolatos felújítási, korszerűsítési elképzelések ugyancsak részei a koncepciónak. Ha az önkormányzat részt akar venni az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítást célzó felújítási programjában, kötelező lakóépület felújítási koncepciót készítenie, amely túlmutat az önkormányzati lakásállomány felújítási programján, bemutatva a település iparosított technológiájú lakásállományát, jelezve annak önkormányzati részfinanszírozással tervezett felújítási programját, ütemezését.

Önkormányzatok négy éves gazdasági programja

Az önkormányzati választásokat követően a polgármesternek a képviselő-testület elé kell terjesztenie a település gazdasági programját. Ez a program bemutatja és értékeli a település és az önkormányzat állapotát, továbbá meghatározza a főbb településfejlesztési, üzemeltetési, működési irányait, elképzeléseit. Az értékelésnek és célmeghatározásnak az önkormányzat működésének minden területét érintenie kell. Ebből következően áttételesen több vonatkozásban is érint vagyongazdálkodási kérdéseket.

A fejlesztési elképzelések, az infrastruktúra javításával kapcsolatos célok, az üzemeltetési, fenntartási prioritások minden ágazat vonatkozásában egyúttal vagyongazdálkodási feladatmeghatározások is. Nem túlzó a megfogalmazás, miszerint a hosszú távú célkitűzéseket tartalmazó fejlesztési koncepció mellett a négy éves gazdasági program vagyongazdálkodási szempontból is meghatározó önkormányzati dokumentum.

XVII.

A település vagyoni helyzete, helyzetelemzés

A lehetséges fejlesztési irányok és programok között elsőbbséget élveznek azok, amelyek pályázati úton elnyert források igénybevételével valósulnak meg.

Mezőberény Város Önkormányzat gazdasági ereje fejlődő képes.

Jelentősebb fejlesztési források a helyi bevételekből nem képződnek. A pályázatokhoz szükséges önerő felmutatása nehézséget okoz. Ugyanakkor a város gazdálkodása stabilnak mondható.

Az Intézményrendszer hatékonyak minősíthető.

Településünkön az értelmiség, mint humán erőforrás összefogása a célok eléréséhez szükséges. A város fenntartható fejlődése, jövedelemtermelő kapacitása szempontjából meghatározó jelentőségűnek kell lennie a népességmegtartó képességének. A városszerkezet alakításában a fenntartható fejlődés és népességmegtartó-képesség szempontjai minden más megfontolást meg kell, hogy előzzenek.

Az önkormányzat a gazdasági programban meghatározott célkitűzések megvalósításához szükséges anyagi források biztosítása érdekében a következő feladatokat tervezi elvégezni:

- meg kell keresni a bevétel növelési lehetőségeket
- lehetőség szerint ki kell alakítani egy, a jogszabályi háttérnek is megfelelő, sajátos helyi adórendszert
- folyamatosan nyomon kell követni az állami támogatási rendszert, lehetőség szerint olyan feladatokat kell felvállalni, összhangban az önkormányzat elképzeléseivel, amelyek a legmagasabb támogatást biztosítják
- át kell tekinteni a meglévő vagyontárgyakat, azok hasznosításának módjait és lehetőségeit, valamint a fenntartási, üzemeltetési költségek nagyságát. Javaslatot kell kidolgozni az egyes vagyontárgyak megfelelő hasznosítására, a felesleges vagyontárgyak kihasználására (különösen a bérbeadás, bér munka lehetőségére), valamint az egyes vagyontárgyak értékesítésére
- törekedni kell arra, hogy a gazdasági programban meghatározott célkitűzéseket lehetőség szerint hitelfelvétel nélkül, minél több pályázati forrás bevonásával valósítsa meg a település.

XVIII.

A település vagyongazdálkodását meghatározó hosszú távú koncepciók, a település ágazati koncepciói

- Közlekedésfejlesztési koncepció
- Környezetvédelmi program
- Kulturális koncepció
- Sportkoncepció
- Szociális szolgáltatástervezési koncepció

A szociális igazgatásról és a szociális ellátásról szóló, többször módosított 1993. évi III. törvény 92. § (3) bekezdése alapján a legalább kétezer lakosú települési önkormányzatoknak a településen élő, szociális szempontból rászoruló személyek részére biztosítandó szociális szolgáltatási feladatok meghatározása érdekében szolgáltatástervezési koncepciót kell készíteni. A koncepcióban helyzetelemzésre építve kerül megfogalmazásra, hogy az egyes szakosított ellátási formák jövőbeni működtetéséről, esetleges fejlesztéséről, a jelentkező igényekhez igazításáról miként gondolkodik az önkormányzat.

- Egészségügyi koncepció
- Ifjúságpolitikai koncepció
- Közbiztonsági és bűnmegelőzési koncepció

XIX.

Az önkormányzati beruházásokkal kapcsolatos gazdálkodási feladatok

Mottó: „Minden megtérülési lehetőséggel kecsegtető befektetés beruházásnak minősül.”

A közgazdaságtanban a beruházás fogalma alatt termelőeszköz előállítását vagy vásárlását (néha magát az előállított vagy vásárolt termelőeszközt is) értjük.

A beruházás lényege tehát, hogy a gazdaság egy szereplője - többnyire, de nem minden esetben egy üzleti vállalkozás - olyan javakhoz jut, amelyek más javak termelését segítik elő.

Ezért a beruházás a tőkeállomány növekedése.

Más megközelítésben:

A beruházás valamely dologra fordított (a dologba fektetett) költsékezés. Ebben a megközelítésben a beruházás

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

A beruházás definíciója a magyar számviteli szabályok szerint:

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény. 3.§. (4) bekezdés 7. pont alapján beruházás: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítása, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig végzett tevékenység (szállítás, vámkezelés, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hitel-igénybevételt, a biztosítást is); beruházás a meglévő tárgyi eszköz bővítését, rendeltetésének megváltoztatását, átalakítását, élettartamának, teljesítőképességének közvetlen növelését eredményező tevékenység is, az előbbieken felsorolt, e tevékenységhez hozzákapcsolható egyéb tevékenységekkel együtt.

Az önkormányzati beruházást is meg kell, hogy előzze egy átfogó vizsgálat, mely során az összes lehetséges tényezőt figyelembe kell venni.

A beruházás megkezdése előtt el kell végezni a szükséges hatásvizsgálatokat, szem előtt kell tartani annak eredményeit, a megvalósulásra irányuló szándékot, annak a beruházás várható hatásait.

A felmerült igények pontos számbavételével kiderül, mire is van pontosan szükség. Mik azok a funkciók, amelyeket mind az önkormányzat, mind a magántőke megvalósítani tervez.

Ingyatlanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota.

A megvalósítás szakaszában megkezdődhet az ingatlanfejlesztés. A beruházási tervben tisztázni kell, hogy kik is a projekt tényleges szereplői, hogyan történik az ő kiválasztásuk, és mi az eljárás folyamata (szükséges-e a közbeszerzési pályázat).

A fejlesztési terv a beruházási terv azon része, melyben tisztázni kell, hogy a beruházás valóban megvalósítható-e, valóban lehetséges-e a felvázolt elképzelések megvalósítása. A területnek szánt

Ingyatlanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota. Érdeemes elgondolkodni azon, hogy a beruházás során az adott területen már meglévő ingatlant érdemesebb-e felújítani vagy valóban teljesen le kell rombolni, és a helyére egy új épületet felépíteni.

XX.

A beruházások tervezése

A beruházások tervezésénél három fontos tényezőt szükséges kiemelni:

1. Meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket. A pénzáramlás tervezése.
2. A gazdasági folyamatokat az időtengelyen kell tervezni.
(Nem mindegy, hogy egy kiadás vagy bevétel most vagy három év múlva jelentkezik.)
3. A jövő természetesen bizonytalan, így tervváltozatok készítése szükséges, amelyek alapján készített érzékenységvizsgálatok és kockázatelemzések tájékoztatnak a beruházással járó kockázatokról.

A beruházások alapvetően három területen befolyásolják az eredményességet. Elsősorban közvetlenül gyakorolt hatáson keresztül, a többleteredmény vagy a hatékonyabb termelés révén.

A második terület a likviditási helyzet alakítása, amely a kivitelezési időszak kiadástöbbletét, a beruházásokkal kapcsolatos hitelek törlesztését, valamint a működtetés során jelentkező bevételeket foglalja magában.

Végül a vagyoni helyzetnek, (a vagyon nagyságának és összetételének) megváltoztatása révén miként hat vissza a gazdálkodás (működés) eredményességére.

XXI.

Gazdaságossági számítások módszerei

A beruházások gazdaságossági előkészítése:

- Projekt terv készítése a kivitelezési folyamat tervezésére, valamint a beruházási költségek meghatározására.

- Árbevétel és költségterv a tervezett beruházás pénzügyi működésének előrejelzésére.

- Az időtényező figyelembevételén alapuló korszerű mutatószámok számítása. A tervezés pontatlanságának ellensúlyozását szolgáló érzékenységvizsgálatok elvégzése, amely az adott beruházás stabilitását mutatja az elkerülhetetlenül bekövetkező társadalmi, közgazdasági változások mellett.

A beruházások gazdaságossági vizsgálata során a következő három fő terület meghatározása szükséges:

- beruházási költségek,

- árbevételek és

- a működési költségek.

A beruházás pénzügyi tervezésekor a fenti tételeket részletezve időbeni esedékességük szerint kell tervezni. A beruházási költségeket a projekt terv, az árbevételeket és a működési költségeket a működési terv tartalmazza.

A beruházási-fejlesztési programok közép- és hosszú távú prioritásainak megállapítása

Annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy az önkormányzati ingatlanok ténylegesen vannak-e fejlesztésre érdemes adottságai, a piaci körülményeket kell tanulmányozni. Ez a tanulmányozás kiterjedhet a környező ingatlanok fejlesztési lehetőségeire vagy lehet célirányosan csak egyetlen terület piaci viszonyait vizsgálni. Az általános piaci feltételek, az ingatlan adottságai és a legelőnyösebb használati mód együttes vizsgálata az adott ingatlan gazdasági lehetőségeinek komplex megismeréséhez juttatja az önkormányzatot. Azonban a hasznosítás rangsorának megállapításához közel sem elég az elérhető legmagasabb bevétel figyelembevétele. Ebben a fázisban meg kell vizsgálni ismét az eredeti célkitűzéseket és ezeket össze kell vetni az ingatlanvizsgálat eredményeivel. Különösen figyelmes munkát kívánnak azok a részek, ahol ellentmondás van a gazdasági és egyéb szempontok között.

XXII.

Mezőberény Város Önkormányzat közép- és hosszú távú városüzemeltetési célkitűzései

A városnak a fenntartható fejlődés érdekében az ésszerű városüzemeltetés feltételeinek biztosítására a racionális terület-felhasználásra, a beépíthető és be nem építhető területek egészséges arányának megtartására kell törekedni. Mindezekkel összefüggésben kiemelt hangsúlyt kell adni az épített és a természetes környezet rehabilitációs folyamatainak.

Középtávú feladatok:

- az ingatlan vagyon áttekintése mind a forgalomképes, mind a korlátozottan forgalomképes ingatlanok tekintetében
- a magas költségráfordítást igénylő ingatlanokat, a használaton kívül lévő ingatlanokat az ingatlanpiac változásait figyelembe véve el kell idegeníteni lehetőleg funkció meghatározásával
- az önkormányzat feladatellátására szolgáló épületek folyamatos karbantartására figyelmet kell fordítani (pl: Városháza)
- a „Kastély” kérdését meg kell oldani (felújítására lehetőséget kell találni)
- az infrastrukturális háttérrel folyamatosan fejlesztve biztosítani kell
- az ipari ingatlanok ésszerű hasznosítása, megfelelő funkciók megtalálása, kialakítása, figyelembe véve a településrendezési tervek irányelveit

Az előttünk álló ciklusban célszerű a következő feladatok kiemelése:

- zöld területek, valamint a védett természeti területek gondozása
- településtisztasági szolgáltatás
- köztisztasági szolgáltatás

A gazdasági társaság létrehozásának és fenntarthatóságának vizsgálatakor a következő szempontokat kell figyelembe venni:

- képes-e az általa ellátott feladatok jövedelmező ellátására
- fejlesztéséhez adottak-e a személyi- és tárgyi feltételek
- tevékenysége megfelelő-e az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek, a vonatkozó jogszabályoknak

Hosszú távú településfejlesztési célok:

- belterületi utak és járdák karbantartása,
- csapadékvíz elvezető rendszer megtervezése, csapadékvíz elvezetés fejlesztése
- turisztikai jellegű területek fejlesztése, kialakítása
- a megújuló energiák fokozatos kiaknázása külső vállalkozók segítségével,
- parkok, közterületek virágosítása, kulturált pihenőövezetté alakítása,
- további játszóterek kialakítása,
- grundok, foci-, és street-ball pályák, görkorcsolya-, gördeszka-, kerékpár-, esetleg motoros pálya kialakítása, karbantartása,
- télen korcsolya pálya kijelölése és gondozása,
- mezei- erdei futópálya, illetve kerékpár túraútvonalak kijelölése,
- külterületi utak karbantartása,
- a Városi Sporttelep további fejlesztése, pálya, futópálya, kispályák, esetleg műfüves pálya kialakítása,
- átfogó felújítási, karbantartási program az úthálózat és az intézmények épületeinek állagmegóvására, fejlesztésére

Tőkevonzó képességünket növelheti az alacsony telekár, s más az EU-s szabályokkal összeegyeztethető kedvezmények. Ennek keretében különös figyelmet fordítunk a már meglévő üzemek megtartására. Számolunk azzal, hogy nagyobb beruházás esetén a munkaerő térségünkön kívülről biztosítható. Minden támogatást megadunk az iparterületünkre jelentkező beruházóknak.

Az Önkormányzat sajátos működési bevételeinek növelési lehetőségét meg kell keresni.

Törekedni kell egy olyan helyi adórendszer megteremtésére, amely megfelel a helyi adópolitika elvárásainak és hatékony eszköze a saját forrás növelésének.

Át kell tekinteni a meglévő vagyontárgyainkat és azok hasznosításának módját és lehetőségeit (különösen a bérbeadás lehetőségét).

Különösen körültekintően kell eljárni a hitelfelvételek esetében és törekedni kell a pályázati források igénybe vételére.

XXIII.

Vagyongazdálkodás és költségvetési tervezés

Az önkormányzat vagyongazdálkodásának elszámolása - értékében kifejezve - a vagyonszámlán keresztül történik. A vagyonelemek egyedi számbavételének helye a vagyonszámla. A vagyonszámla „stock-” vagy állományszemléletet tükröz, hiszen az állomány értékben vagy tárgyakban megtestesülő mennyiségét és annak változását méri, vagyis azt, hogy csökkent vagy nőtt-e az önkormányzat vagyona. Összességében a vagyonszámla az önkormányzati működés eredményességének egyik legfontosabb dokumentuma, a változás mérőszáma pedig az egyik legfontosabb indikátora. A vagyonszámla és a vagyonszámla része az önkormányzat költségvetési beszámolójának.

XXIV.

A vagyonszámla állapotának megőrzése és bővítése

A vagyonszámla állapotának megőrzését a rendszeres karbantartás és a javítási munkák elvégzése segíti elő. A karbantartás hozzájárul a vagyonszámla minőségének megőrzéséhez, használhatóságának szinten tartásához.

A meghibásodások javításával a folyamatos feladatellátás tárgyi feltételei teljesülnek.

A vagyonszámla bővítésének két legjellemzőbb formája a felújítás és a beruházás. A felújítás az elhasznált vagyontárgy eredeti műszaki állapotát megközelítő helyreállítás, amely a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több szerkezeti részére terjed ki. Az évente elvégzendő felújításokról az önkormányzat képviselő-testülete dönt, meghatározva az éves költségvetési rendeletben a konkrét célokat és a felújítás pénzügyi forrásait. A felújítás növeli az adott vagyontárgy bruttó értékét, ezáltal gyarapítja az önkormányzat vagyonszámláját.

XXV.

A vagyonszámla értékelés célja

A vagyonszámla értékelés célja az egyes ingatlanok, eszközök, gépek, berendezések, stb. piaci értékének megállapítása. Ez a piacgazdaságra való áttérés miatt, fokozottan szükségessé vált. A valós piaci kereslet-kínálat alakulása és összefüggései, a vagyonelemek műszaki és piaci értékének megállapítása az alapja a vagyonszámla értékelésnek. A vagyontárgyak értékének meghatározása nehéz és felelősségteljes feladat, amelyet részletes vizsgálattal megalapozottan szabad csak elkészíteni. A hibás vagyonszámla értékelés számtalan hátránnyal járhat.

Példaként: alulértékelés esetén az önkormányzat hitelképességét vonhatják kétségbe, a túlértékelés pedig vagyonszerzés veszélyeit hordja magában.

XXVI.

A vagyongazdálkodás átfogó céljai

A vagyongazdálkodás átfogó céljai - függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől - a következők szerint foglalhatók össze:

- az önkormányzati vagyon teremtésen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzati kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,

- a teljes önkormányzati vagyont olyan módon kell hasznosítani, hogy a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak,

- az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és e kötelezettségek és jogok érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,

- olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

XXVII.

Vagyongazdálkodás és nyilvánosság

Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos információk nyilvánosak, közérdek, hogy a lakosság tisztában legyen a vagyoni körbe tartozó vagyonelemekkel, a kapcsolódó testületi döntésekkel, a várható elképzelésekkel.

Kelt: Mezőberény, 2013. április 16.

P.H.

.....
Siklósi István
Polgármester

.....
Dr. Földesi Szabolcs
Jegyző