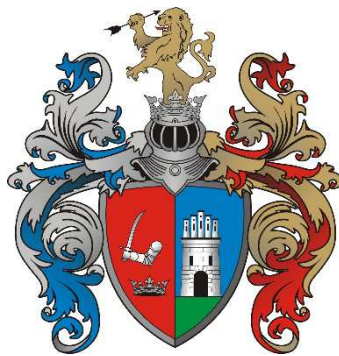


Hajdúhadház Város Önkormányzat

VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE



hatályos: 2017. május 2. napjától

Bevezetés

A jelenlegi megváltozott társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer várható átalakítása, és az ehhez igazodó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített központi támogatási rendszer, azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

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

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

- a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
- pénzügyi egyensúly biztosítása,
- a vagyon értékének megőrzése, növelés,
- a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
- a vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése,
- a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

Jogi és társadalmi környezet

A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-i hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását, ezért az új jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremteni. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. E tervek elkészítéséhez, az Önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét.

A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni.

A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait

tartalmazza azzal, hogy rendelkezik egyes részletszabályok önkormányzati rendeletben történő meghatározásáról is.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek.

A Nvtv. előírásainak megfelelően, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági körülményekhez igazodóan a Képviselő-testület új vagyონrendeletet alkotott.

Hajdúhadház Város Önkormányzatának 10/2012.(III.29.) önkormányzati rendelete, az önkormányzat vagyónáról és a vagyónnal való gazdálkodás szabályairól, tartalmazza az önkormányzati vagyont forgalom képesség alapján történő bontásban, továbbá a vagyón hasznosítás rendelkezéseit. A vagyónrendelet többször módosításra került: 27/2012.(XII.17.), 11/2013.(III.19.), valamint a 12/2017.(III.30.) számú rendeletekkel.

Hajdúhadház Város Önkormányzatának 30/2006.(XII.08.) sz. rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének helyi szabályairól. A rendelet hatálya kiterjed Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonában lévő minden lakásra, továbbá nem lakás céljára szolgáló helyiségekre. A rendelet többször módosításra került a 14/2007.(VII.02.), 26/2012.(XII.17.), valamint a 3/2014.(II.03.) számú rendeletekkel.

Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer folyamatban lévő átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. Önkormányzati szinten fel kell készülni arra, hogy a járáások megalakulása, a középfokú oktatás állami fenntartása önkormányzati vagyónkört is érint. Fel kell mérni, és elő kell készíteni azokat a vagyonelemeket, amelyek a változással, az esetleges átadással érintettek.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatások pótlása, a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

1. A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

- a vagyón növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes juttatás)
- a meglévő vagyón fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
- vagyónhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
- értékesítés, térítésmentes átadás, csere

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

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

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

b. a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon. Az önkormányzat vagyonrendeletének 3. § (6) bekezdése a **Polgármesteri Hivatal épületét (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. 10001 hrsz sorolta a** nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalomképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az éves vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak ahol a besorolás indoka fennáll, avagy a körülmények változása folytán szükséges a besorolás megváltoztatása.

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet **korlátozottan forgalomképes vagyonként** állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonmegóvást, a vagyon értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok fellátásnak biztosítása céljából.

Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

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

3. Üzleti vagyon

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik.

A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

Középtávú vagyongazdálkodási terv (2017-2022)

- Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
- A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (létrehozás, bővítés, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
- Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
 - a) A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése
 - b) Használatba-, bérbeadás
 - c) Önkormányzati vagyontárggyal vállalkozói tevékenység folytatása.

Üzleti vagyon értékesítése:

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, a vagyonrendelet előírásai szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján kell végezni. Törekedni kell arra, hogy az értékesített önkormányzati vagyon pótlásra kerüljön.

Bérbeadás útján történő hasznosítás:

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti (haszonbérleti) szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra, hogy bérlet útján hasznosítható helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban, ennek érdekében a folyamatos pályáztatás szükséges. Törekedni kell a mezőgazdasági területek felkutatására, művelésére. Az ingyenesen felajánlott művelésre alkalmas területek elfogadás javasolt.

Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás:

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.

A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembevételével kell megállapítani.

Az önkormányzati részesedéssel működő gazdasági társaságok rendszerét át kell tekinteni.

Hosszú távú vagyongazdálkodási terv: (2017-2027)

- A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál.
- A vagyonhasznosítás során a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkenés mellett szem előtt kell tartani, hogy az ne eredményezzen vagyonfelélést.

- A piaci helyzet ismeretében szükséges az értékesítendő és más módon hasznosítható vagyonelemek felülvizsgálata.
- Az önkormányzat számára kedvező, vagyongyarapodást eredményező pályázati lehetőségeket maximálisan ki kell használni.

Önkormányzati vagyongazdálkodás bevételei, működési költségek csökkentése:

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Az önkormányzati energiaköltségek és károsanyag-kibocsátás csökkentésének csak az egyik lehetséges módja a megújuló energiaforrások alkalmazása. Ezen energiaforrások is csak akkor jelentenek igazán nagy megtakarítást, ha korszerű, kis energia-igényű épületekben kerülnek elhelyezésre.

Ezért az önkormányzati épületek hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, majd fűtéskorszerűsítése szükséges.

2. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú épületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtanának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

Az önkormányzat középtávú terve a szociális célú város rehabilitációs pályázat benyújtásával ezen épületek és környezetük komplex megújítása, valamint a jelenleg üresen álló bérlők háza épületében kisebb alapterületű önkormányzati bérlakások kialakítása.

Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével.

Az önkormányzati bérlakások nem, vagy nem megfelelően működnek, a felújítási alapképzés nem történik meg, ezért ezen épületek felújítására jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Közép és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb bérbeadási lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bérbe adhatóak azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül.

A bérleti díjakat differenciáltan kell megállapítani figyelembe véve a helyiség városon belüli elhelyezkedését, az épület, helyiség műszaki állapotát, a tervezett tevékenység végzésére való alkalmasságát, a tevékenység jellegét.

4. Ingó- és portfólió vagyon

Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása.

A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét

biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

5. Fenntartható, gazdaságélénkítő és népességmegtartó városfejlesztés

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 179/2015.(X.01.)HÖ. számú határozatával elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia által megfogalmazott fejlesztési célok:

- Polgármesteri Hivatal épületének bővítése, a Hivatal szolgáltatásainak fejlesztése: a fejlesztés keretében a belső udvari szárny felújítására, bővítésére az épület akadálymentesítésére, lift beépítésére kerülne sor. A fejlesztés keretében az elektronikus ügyintézés feltételeinek korszerűsítésére is megvalósulna.
- Polgármesteri Hivatal pincéjének étteremként történő hasznosítása: a Hivatal használaton kívüli alagsori helyiségeinek vendéglátó ipari egységként történő hasznosítása.
- Hajdúhadház Tájháza: helyi népi értékeket bemutató tájház szolgáltatásainak fejlesztése, önkormányzati bolt és kávézó fejlesztése, konyha kialakítása
- A Városház központ zöldfelületi elemeinek fejlesztése: Bocskai tér zöldfelületi állapotának javítása, öntözött zöldfelületek arányának növelése (A tér reprezentatív jellegének erősítése intenzív fenntartású növényzet kiültetésével.)
- A Városház központ akcióterület határaiaként szolgáló útvonalak és csillagterek zöldfelületi fejlesztése, a csillagerőd nyomvonalának, a város történelmi középpontjának zöldfelületi elemekkel történő kihangsúlyozása
- szolgáltató központ kialakítása a szociális városrehabilitációs területeken: az épület a családsegítés és szociális szolgáltatások helyben történő biztosításán túl napköziként, kulturális és szabadidő központként, tanácsadó helyként és hatósági ügyintézés helyszínként is működik majd; a tervezett létesítmény főzési és tisztálkodási lehetőséget biztosít a rászorulóknak és életvezetési tanácsadásokkal is segíti a szegregátumban élőket;
- önkormányzati tulajdonú szociális bérházak felújítása;
- közösségi funkciójú szabadterek, játszóterek kialakítása;
- úthálózat fejlesztése, korszerűsítése, közmű-rekonstrukció;
- a „Keleti” szociális városrehabilitációs akcióterület jobb megközelíthetőségének biztosítása: Bocskai tér, Hunyadi u. Ligeti u (49101 jelű országos közút 0+000 – 5+282 km) rehabilitációja, Hajdúhadház és Hajdúsámson közötti út felújítása kerékpársáv kiépítésével, vasúti kereszteződések közlekedésbiztonsági fejlesztése
- A vasútállomás és a vasút melletti területek integrált fejlesztése: a vasútállomás a városház központtól keletre, a város keleti periferiája mellett helyezkedik el. Az állomás és a vasút menti területek állapota rendezetlen. A fejlesztések hangsúlyos elemét elsősorban a vasútállomás épületének és környezetének felújítása, a vasút melletti területek rehabilitációja jelentené. A fejlesztés keretében valósulna meg a vasút településszerkezetben betöltött erőteljes elválasztó hatásának oldása a vasúti kereszteződéseknel közlekedésbiztonsági beruházások megvalósulásával (vasúti kereszteződésekben fénysorompók kiépítésével, vasútállomásnál a Veszprémy tér és Epres út közötti gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatok aluljárós kiépítésével). A vasútállomás infrastrukturális fejlesztése mellett érdemes megvizsgálni a közösségi és kerékpáros közlekedési módok összekapcsolásának lehetőségeit a projektfejlesztés további szakaszaiban (helyközi buszjáratok

útvonalának módosítása, kerékpárút hálózat fejlesztése a vasútállomás elérhetőségének biztosítása érdekében, őrzött kerékpártároló kialakítása).

- Önkormányzati tulajdonú hűtőház építése és üzemeltetése: a beruházás keretében az önkormányzat a helyi gazdaságfejlesztéshez hozzájárulva kíván egy hűtőházat építeni, ami a településen termelt zöldség és gyümölcs közösségi szintű tárolását és feldolgozását biztosítaná. A termékek feldolgozását és tárolását lehetővé tévő beruházás a helyi termékek hozzáadott értékét növelné, azok felvásárlási idejét hosszabbítaná meg. A beruházással közvetve a helyi vállalkozók, termelők egyéni költségei, a helyi gazdálkodók piaci folyamatokkal szembeni függősége csökkenne.
- 4902 közút 0+250 szelvényében kanyarodó forgalmi sávok forgalmi csomópont kialakítása: a város egyik kijelölt, fejlesztendő ipari területének megközelíthetőségének érdekében az 4902 közút 0+250 szelvényében kanyarodó forgalmi sávok forgalmi csomópont kialakítása szükséges. A forgalmi csomópont kialakítása biztosítja az ipari terület biztonságos és gyors megközelíthetőségét.

A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, adatnyilvántartása, döntések előkészítése

Szervezet, irányítás

Az Önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Képviselő-testület, a Bizottságok, Polgármester gyakorolják.

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei a Jegyző irányításával látják el. A végrehajtásban érintettek

Pénzügyi és Gazdasági Iroda
Városüzemeltetési Iroda,
Hatósági Iroda

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Polgármesteri Hivatal szabályzatai tartalmazzák.

Meg kell vizsgálni az önkormányzati ingatlangazdálkodás, az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, lakások és helyiségek kezelésének, felújítása és karbantartása feladatok önkormányzati tulajdonú gazdasági társasággal történő ellátásának lehetőségét. A létrehozandó gazdasági társaság a későbbiekben részt vállalhatna a lakossági energiatakarékossági programok szervezésében és lebonyolításában is.

A gazdálkodás alapjául szolgáló nyilvántartások

A Nvtv. 10. §-a kötelezettségként írja elő, hogy a nemzeti vagyont annak értékét és változásait a tulajdonosi jogok gyakorlója nyilvántartja.

A vagyongazdálkodási nyilvántartás a vagyonkataszter, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit.

A vagyonkatasztert a Pénzügyi és Gazdasági Iroda - a Városüzemeltetési Irodával való egyeztetés mellett - vezeti.

A Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal naprakész nyilvántartást vezet a lakásállományról, bérbe adott lakásokról, a helyiségekről.

Rendszeresen felül kell vizsgálni az önkormányzat azon rendeleteit, melyek a vagyongazdálkodást érintik.

A vagyongazdálkodási tervet a mindenkor hatályos helyi vagyonrendelettel összhangban kell alkalmazni.

A vagyongazdálkodási tervet Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete 93/2017.(IV.27.)HÖ. sz. határozatával hagyta jóvá.

Hajdúhadház, 2017. április 27.

dr. Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester