

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat

VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE*

Budapest, 2017. december

** Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 403/2017. (XII. 14.) KÖKT határozattal hagyta jóvá a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.*

Bevezetés

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

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

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

1. a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
2. a kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
3. a pénzügyi egyensúly biztosítása,
4. a vagyon értékének megőrzése, növelése,
5. a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
6. a vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése,
7. a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

I.

Jogi és társadalmi környezet

A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-ei hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változás történt, amelyek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) és (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 (a továbbiakban: Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét, az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet alapján pedig elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait. A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont fő szabályként 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.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat vagyonáról szóló 23/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyon hasznosításának, értékesítésének szabályait.

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) meghatározza a lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait, a lakbérek mértékét.

A közterület-használatról szóló 12/2013. (III. 25.) önkormányzati rendelet szabályozza a közterületek használatát, meghatározza a közterület használati hozzájárulás feltételeit, valamint megállapítja a közterület használat díjtételeit.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területén a járművel várakozás rendjéről szóló 29/2013. (VII. 2.) önkormányzati rendelet szabályozza a közterületen kialakított várakozó helyeken történő parkolás feltételeit és díjszabását.

Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása és az oktatás állami fenntartása az önkormányzati vagyongazdálkodást is érintette. Az állami feladatátvállalások alapján létrejövő új önkormányzati hivatali struktúra és hivatali rendszer 2013. január 1-jén lépett hatályba.

Az állami támogatások, feladatfinanszírozás

Az utóbbi időben hevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatás csökkenése, valamint egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését finanszírozni. (A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrást a végrehajtandó feladathoz köti.) Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatás pótlása a gazdálkodás átalakításával, valamint új forrás lehetőségek feltárásával.

II.

A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

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

1. a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, felújítás, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes átvétel)
2. a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás)
3. vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
4. értékesítés, térítésmentes átadás, csere.

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, hiszen valamennyi koncepció, terv érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

| Az önkormányzat vagyongazdálkodást érintő koncepciói, programjai | A koncepciók lényeges vagyongazdálkodási vetülete |
|---|---|
| Integrált Városfejlesztési stratégia (2010) | a kerület jövőképeinek meghatározása, városrészek területi elemzése, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok fejlesztési lehetőségei |
| Garázskonceptió (2010) | az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokon található garázsok távlati hasznosítására vonatkozó javaslatok |
| Gazdasági Program (2011) | a vagyongazdálkodás elveinek meghatározása, a gazdálkodást segítő vagyonhasznosítás megvalósítása, kerületüzemeltetési feladatok, adópolitika, munkahelyteremtés, tervezett beruházások definiálása |
| Lakáskonceptió (2013) | az önkormányzat tulajdonában álló lakások hasznosítására vonatkozó javaslatok meghatározása ingatlanonként |
| Helyiség koncepció (2014) | a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítására vonatkozó javaslatok meghatározása |
| Környezetvédelmi Program (2015-2019) Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015) | környezettudatos vagyongazdálkodás a kerület önkormányzati tulajdont érintő részeinek fejlesztése, valamint városrészi célok meghatározása, akcióterületek kijelölése, településfejlesztési akciók ütemezése |
| Sportkonceptió (2016-2019) | sportlétesítmények hasznosítása, gazdaságos fenntartása, felújítása |

III.

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a helyi közösségi igények kielégítéséhez, a helyi közszolgáltatások színvonalas ellátásához szükséges vagyontárgyak és eszközök biztosítása, az önkormányzati vagyon megóvása, értékének megőrzése, hatékony és gazdaságos működtetése, valamint a vagyontárgyak – az adott piaci körülmények között lehető legnagyobb hasznot eredményező – hasznosítása, indokolt esetbenértékesítése.

Az önkormányzati vagyonnal történő rendelkezés, a tulajdonosi jogok gyakorlása révén létrejövő jogügyletek, jogviszonyok csak szerződés alapján történhetnek.

A vagyongazdálkodás során – a gazdaságosság, a hatékonyság, és az eredményesség követelményeinek érvényesítésével – a tulajdonosi jogok gyakorlásának az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelését, a fejlesztési források megteremtését, gyarapítását kell szolgálnia. A tulajdonosi jogok gyakorlója az önkormányzati vagyont érintően a vagyon használatának, hasznosításának átengedésére csak olyan szerződést köthet, amely – a vagyon megőrzését, gyarapítását, pénzügyileg és gazdaságilag minél előnyösebb hasznosítását szem előtt tartva – az önkormányzat számára a várható bevétel, megtakarítás, vagy más előny alapján a lehető legkedvezőbb.

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

Az 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.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és annak megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását a 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 ellátásnak 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.

IV.

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Integrált Városfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: IVS)

Az IVS célja, egy olyan komplex városfejlesztési dokumentáció elkészítése, mely az elkövetkező 7-8 évre és hosszabb távon a következő 15-20 évre vonatkozóan megadja azokat a főbb városfejlesztési irányvonalakat, fő célokat és akcióterületeket, melyek kiszámítható fejlesztési környezetet, nyomon követhető és célzott fejlesztéseket, továbbá keretet és struktúrát biztosítanak az egyes projektek összefüggő programmá szervezéséhez és a jövőképpen meghatározott átfogó cél eléréséhez.

Az Integrált Városfejlesztési Stratégia továbbá lehetőséget ad az intenzíven fejlesztendő területekre tervezett beavatkozásokat részletesen előkészítő, a pénzügyi tervet, a megvalósíthatóságot, és fenntarthatóságot is vizsgáló Akcióterületi tervek kidolgozására.

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.

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

Tekintettel arra, hogy a társasházak – amelyekben az önkormányzati bérlakások találhatóak – egy része nem, vagy nem megfelelően működnek, a felújítási alapképzés nem történik meg, ezért ezen épületek felújítására jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.

Középtávú terv, hogy a társasházak működéséhez önkormányzati segítséget nyújtsunk annak érdekében, hogy ezen épületek energetikai felújítását is meg lehessen kezdeni.

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

Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kiürítési per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás

Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosításra kerüljenek, ne legyenek üres helyiségek. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb érdekelési lehetőség nincs, minimális érdekelési díj ellenében, akár önköltségen is bérbeadhatók azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül.

A fegyelmezetten fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani, a nem fizető bérlőkkel szemben el kell járni, ha a bérleti díj hátralékot felszólítás ellenére sem fizetik meg, és az esetleges részletfizetési kedvezmény sem vezet eredményre, a szerződést fel kell mondani, és a helyiséget vissza kell venni, peres úton is. Az így megüresedett helyiségek érdekeléséről ismét gondoskodni szükséges. Az olyan üres helyiségeket, amelyeket nem sikerül hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

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 vagyonnal történő gazdálkodás

A fenntartott intézmények a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek.

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 – a fentiek figyelembevételével – csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

5. Középtávú vagyongazdálkodási terv

1. Az önkormányzati vagyonnal felelős módon kell gazdálkodni figyelembe véve az IV.1-4. pontokban meghatározott elveket.
2. 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, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
3. Az önkormányzati vagyonnevelés céljait (beruházás, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
4. Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
 - a) A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése
A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecslés alapján meghatározott vételáron, nyilvános árverésen, a vagyonrendelet előírásai szerint kell végezni.
 - b) Használatba-, bérbeadás
A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti (haszonbérleti) szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra, hogy bérlet útján hasznosítható helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban.
 - c) Önkormányzati vagyontárggyal vállalkozói tevékenység folytatása. Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.
5. A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembevételével kell megállapítani.

Hosszú távú (10 éves) vagyongazdálkodási terv

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú (5 éves) vagyongazdálkodási terv szolgál. Az ott megfogalmazott feladatokon túl az önkormányzat által hosszabb idő alatt érvényesíthető és megvalósítható alábbi stratégiai célokat határozza meg.

1. Érvényesíteni kell a vagyon megőrzésének elsődlegességét. Az önkormányzati vagyon értékét az önkormányzat hosszú távú működésének és pénzügyi-gazdasági stabilitásának biztosítása érdekében meg kell őrizni. Az önkormányzati vagyon összetételét, szerkezetét hozzá kell igazítani a mindenkori ellátandó közfeladatokhoz, azok minél hatékonyabb ellátása, és a kerület gazdasági fejlődésének elősegítése érdekében.
2. A vagyonhasznosításából származó bevételeket minél nagyobb arányban kell a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra fordítani. Törekedni kell arra, hogy a lehető legtöbb külső pénzügyi forrást be lehessen vonni a folyó évi

önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló saját pénzeszközök kiegészítéséhez. Ehhez a jövőben is minél több pályázatot kell benyújtani az Európai Unió és hazai források elérését biztosító támogatások megszerzéséhez.

3. Az önkormányzati intézmények feladatellátása során biztosítani kell a mindenkori szakmai, hatósági stb. előírásoknak megfelelő vagyoni kört. A vagyongazdálkodás tárgyi feltételeit a közfeladatok ellátási színvonalának emelése érdekében folyamatosan korszerűsíteni kell, előtérbe helyezve az energiatakarékos üzemelést.
4. Fel kell kutatni, illetve folyamatosan figyelemmel kell kísérni az önkormányzat számára kedvező pályázati lehetőségeket és törekedni kell azok lehető leghatékonyabb kihasználására.

A középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Tervet minden évben felül kell vizsgálni az önkormányzat következő évi költségvetési koncepciójának összeállítására, illetve a tárgyévi költségvetés elfogadása közötti időszakban.

A hosszú távú (10 éves) vagyongazdálkodási tervet a mindenkori önkormányzat választások időpontjához igazítva, az új személyi összetételű Képviselő-testület megalakulásának évében célszerű felülvizsgálni.

V.

A helyi jogszabályalkotás kereteinek meghatározása, a gazdálkodás alapjául szolgáló nyilvántartás

A vagyonrendelet és a lakásrendelet a vagyongazdálkodás helyi szabályozásának alapja, amelynek rendszeres felülvizsgálatával biztosítható a közép- és hosszútávú tervben megfogalmazott feladatok végrehajtása.

A Nvtv. 10. §-a kötelezettségként írja elő, hogy a nemzeti vagyont, annak értékét és változásait a tulajdonosi jogok gyakorlója nyilvántartja. A vagyon nyilvántartása az Ingatlanvagyonkataszterben történik, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit.