

3. Napirend

ELŐTERJESZTÉS

Tolmács Község Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló 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.

A törvény nem rendelkezik a vagyongazdálkodási terv kötelező tartalmi elemeiről, formájáról. E kérdés tekintetében egyéb jogszabályok sem tartalmaznak részletekre vonatkozó előírást.

A vagyongazdálkodási tervvel szemben támasztott követelmény, hogy meghatározza azokat a sarokpontokat, amelyek mentén az Önkormányzat a vagyonával gazdálkodik, ugyanakkor alkalmasnak kell lennie arra, hogy folyamatosan alkalmazkodni tudjunk a jelenleg kiszámíthatatlanul változó jogi környezet által generált követelményekhez.

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

Az Áht végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet szintén szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, (ideértve az önkormányzat hivatalát is), valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait.

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

A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

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 10/2012. (V.29.) számon rendeletet alkotott az önkormányzat vagyonáról, mely meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyon hasznosításának, értékesítésének szabályait.

Ezen kívül a közterületek használatáról szóló 3/2011. (II.15.) Önkormányzati rendelet szabályozza a közterületek rendeltetéstől eltérő használatát, meghatározza ezen közterület

használat feltételeit, valamint megállapítja a közterület használati díjakat.

A jelenlegi megváltozott társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer átalakítása, és az ehhez kapcsolódó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás¹ és a leszűkített központi támogatási rendszer azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében vagyongazdálkodási módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

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 terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más 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, növelése,
- a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
- a gazdaságosan nem hasznosítható vagy feleslegessé váló ingatlanok, vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembe vételével kidolgozott vagyongazdálkodási tervet tárgyalja meg, és javaslom a határozati javaslat elfogadását.

Kérem a napirend megtárgyalását és javaslom a határozati javaslat elfogadását.

Tolmács, 2013. február 11.

Tisztelettel:

Hajnis Ferenc
polgármester

...../2013. (II....) képviselő-testületi határozati javaslat

Tolmács Község Önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (2) bekezdésében

¹ A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti.

meghatározott rendeltetése biztosításának céljából Tolmács Község Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a következők szerint határozza meg.

„Tolmács Község Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

Az Önkormányzat vagyongazdálkodása négy fő cselekvési, tevékenységi területre csoportosítható:

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

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

Az Önkormányzat kitüntetett felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás.

I. A vagyongazdálkodás legfőbb elvei:

1. Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
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, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
3. Az önkormányzat vagyongazdálkodását az átláthatóság, a döntések nyomon követhetősége, a legmagasabb közösségi haszon elérésének követelményének elve alapján kell folytatni.
4. Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (létrehozás, bővítés, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
5. Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
 - a) *A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése*
 - b) *Használatba-, bérbeadás*
 - c) *Önkormányzati vagyontárggyal vállalkozói tevékenység folytatása.*

a) *Vagyon értékesítése:*

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését piaci forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet, (továbbiakban vagyonrendelet) valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai alapján kell végezni.

Amennyiben az adott vagyontárgy tulajdonban tartásával összefüggő fenntartási és karbantartási költségek előreláthatóan magasabb, mint a vagyontárgynak az idő múlásával várható értéknövekedése, a vagyontárgy elidegeníthető. Az értékesítés során a piacon elérhető legmagasabb eladási árra, vagy az összességében legelőnyösebb ellenérték elérésére kell törekedni. A vevőknek lehetőséget lehet biztosítani a halasztott fizetésre vagy részletfizetésre. A változó piaci környezethez történő alkalmazkodás megköveteli, hogy az értékesítési feltételeket, módszereket rendszeresen felülvizsgálja az Önkormányzat és a piaci szereplők igényeihez igazítsa.

A vagyongazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani az önkormányzati ingatlanok értékét befolyásoló helyi építési szabályzatra. Az ingatlanok értékét befolyásolja a területen megvalósítható fejlesztés mértéke, ezért az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok esetén vizsgálni kell a beépíthetőségi paramétereket.

Amennyiben az értékesítés gazdaságosan nem valósítható meg, az ingatlan értékét megőrizve, önkormányzati tulajdonban kell tartani.

b) *Bérbeadás útján történő hasznosítás:*

Az ingatlanok hasznosítása bérleti szerződés keretében is lehetséges. A bérbeadást a piaci viszonyok figyelembe vételével, az önkormányzat számára legkedvezőbb eljárás és feltételek mellett, a legkedvezőbb bérleti díj megállapításával kell megvalósítani. A bérlet, hasznóbérlet útján nem hasznosítható ingatlan esetében törekedni kell arra, az ingatlan vagy helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban.

c) *Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás:*

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhető vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti. Az önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg a vagyoni hozzájárulás mértékét.

6. A vagyonhasznosítás során a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkenés mellett szem előtt kell tartani, hogy az ne eredményezzen vagyonfelélést. A vagyon értékesítéséből származó bevételt elsősorban fejlesztési kiadások, fejlesztési hitelek törlesztéséhez, fejlesztési célú pályázati projektekhez szükséges önerő biztosításához kell felhasználni.
7. A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál.
8. A piaci helyzet ismeretében szükséges az értékesítendő és más módon hasznosítható vagyonelemek kijelölése.
9. Törekedni kell az önkormányzat számára kedvező, vagyongyarapodást eredményező pályázati lehetőségeket maximálisan kihasználására.
10. Kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás pontosságára.
11. A vagyongazdálkodás helyi szabályozásának alapjául az önkormányzati vagyonrendelet szolgál, melyet rendszeresen felül kell vizsgálni.

II. A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemenkénti 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 vagyonrendelete Tolmács belterület 228/1 helyrajzi számú ravatalozót, valamint a 232 és 243 helyrajzi számú temető vagyont a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe sorolta.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és 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.

A 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 vagyon 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 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

Az Önkormányzat törzsvagyonába nem sorolt vagyontárgyak üzleti vagyonnak minősülnek. A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik.

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

III. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Tolmács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a megújuló energia használatából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételel – a községi közintézményekre napelemes energiahasznosító rendszert telepített, illetve telepít.

A fejlesztés az önkormányzati hivatal, a közösségi ház, és az óvoda-iskola épületét érinti.

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, és a fűtéskorszerűsítése is szükséges.

Mindezeket figyelembe véve az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energiahasznosító rendszerrel, fűtéssel történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

2. Az ingatlanfejlesztési projektek

Az Önkormányzatnak közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze a meglévő ipari, és termelő vállalkozásokkal történő jó együttműködés, egymás kölcsönös támogatása, segítése, valamint a betelepülni szándékozó termelő vállalkozások támogatása, hatékony együttműködés. Ennek elsődleges feltétele a község közművekkel való teljes ellátása, a szennyvíz hálózat megépítése, melyhez a szükséges forrásokat pályázati finanszírozással, és/vagy a befektetők anyagi hozzájárulásával szükséges biztosítani.

A Képviselő-testület célja, hogy a településen termelő vállalkozást folytatni szándékozó vállalkozásokat segítse abban, hogy a településen a vállalkozásukhoz megfelelő ingatlant találjanak. E cél érdekében együtt kell működni a vállalkozásokkal, az önkormányzat közvetítő szerepet kell vállaljon a vállalkozások és a terület tulajdonosok között, amennyiben az magántulajdonban van.

A termelő ipari tevékenység fejlesztése, bővülése érdekében el kell végezni a szükséges területrendezési, szabályozási feladatokat, a településrendezési terv szükséges módosításait.

Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségek maradéktalanul hasznosításra kerüljenek, ne legyen kihasználatlan helyiség. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb bérbeadási lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bére adhatóak azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül, és az ingatlan az értékét megőrzi, értékvesztés nem következik be.

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, akár peres úton is. Az így megüresedett helyiségek bérbeadásáról ismét gondoskodni szükséges.

Az olyan üres helyiségeket, melyeket semmiképp nem sikerül bérbeadás útján hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

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

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

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

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a közös önkormányzati hivatal a Jegyző irányításával látja el. Az előkészítésben és a végrehajtásban elsősorban a Pénzügyi csoport érintett.

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

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

A vagyontasztert a Pénzügyi csoport vezeti.

V. Az Önkormányzat vagyona

A vagyongazdálkodási terv az alábbi vagyontárgyak körét öleli fel:

- ingatlan vagyon
- ingó vagyon
- készpénz
- vagyoni értékű jogok
- tagsági viszonyt megtestesítő értékpapír
- hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

1. Ingatlan vagyon

Az ingatlan vagyonnal való gazdálkodás alapvető szempontjait a II. fejezet tartalmazza.

Az önkormányzati épületek üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban törekedni kell az épületek tisztaságára, megfelelő, gyors karbantartására, mellyel jelentősen befolyásolható a komfortérzet. A saját leolvasás és a beérkező közüzemi számlák alapján folyamatosan figyelemmel kell kísérni az épületek víz és áram fogyasztását, ezzel csökkentve a közüzemi költségeket.

2. Ingó vagyon

Az önkormányzatok által 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 – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

3. Készpénz

Az Önkormányzat törekszik a szabad pénzeszközök lekötéssel történő hasznosítására. A gyakorlat fenntartása a gazdasági helyzettől függetlenül indokolt, mert ennek eredményeként az Önkormányzat kamatnyereséget tud elérni.

A készpénz vagyonnal való gazdálkodáshoz kapcsolódik a bevételek növelésének és a kiadások csökkentésének folyamatos igénye és szükségessége, valamint a kintlévőségek kezelése, hatékony behajtása.

A behajtás iránti intézkedések hatékonysága a bevételek növelését eredményezheti a fizetési készség növekedése útján is. Az önkormányzati követelések hatékony behajtása érdekében folyamatosan figyelemmel kell kísérni a követelések adatbázisait, meg kell vizsgálni a jogi eljárások lehetőségeit és következetesen végre kell hajtani a behajtási cselekményeket.

A központi források szűkülése miatt folyamatosan vizsgálni kell a térítési díj mértékét és optimális, gazdaságos meghatározását, valamint az igénybe vett szolgáltatások díját, a díjcsökkentés lehetőségét. Évente felül kell vizsgálni a közterület használatát szabályozó rendeletet és annak díjtételeit.

A pályázatfigyelés rendszerét fenntartva és erősítve, az Önkormányzat részvételét lehetővé tevő pályázaton részt kell venni a vagyon fejlesztése, felújítása, fenntartása érdekében.

4. Tagsági viszonyt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

Az Önkormányzat közép- és hosszú távon nem kíván a meglévő tagsági viszonyokon kívül további gazdasági társaságokban üzletrészt szerezni, gazdasági társaságot alapítani.

Az önkormányzat törekszik arra, hogy fejlesztéseit hitel felvétele és értékpapír kibocsátása nélkül meglévő erőforrásainak felhasználásával hajtsa végre.

5. Vagyonkezelői jog létesítése

A nemzeti vagyonról szóló törvény lehetőséget ad az önkormányzatoknak arra, hogy vagyonkezelői jogot alapítsanak, és helyi rendeletben állapítsák meg a vagyonkezeléssel érintett vagyonelemek körét, a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának és a vagyonkezelés ellenőrzésének szabályait. Az Önkormányzat vagyonkezelői jogot nem kíván létesíteni, a vagyongazdálkodás feladatait az önkormányzat saját feladatkörében tartja.”

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester