

JÁSZAPÁTI VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

TARTALOM

I.	Bevezetés.....	3
II.	Jogi háttér	3
	II.1. Magyarország Alaptörvénye.....	4
	II.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)	5
	II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.).....	6
	II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.).....	6
	II.5. Jászapáti Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól	6
III.	Jászapáti Városi Önkormányzat vagyonának áttekintése	7
	III.1. Jászapáti Városi Önkormányzat vagyonának elemzéséhez előljáróban szükséges áttekinteni az önkormányzati vagyon mértékének alakulását az elmúlt években.....	7
	III.2. Jászapáti Város Önkormányzatának lakásállománya és egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségei:.....	13
IV.	Jászapáti Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve	16
	IV.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv 2017. január 01-től 2019. december 31-ig terjedő időszakra.....	16
	IV.2 Hosszú távú vagyongazdálkodási terv 2017. január 01-től 2022. december 31-ig terjedő időszakra.....	18
V.	Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések.....	19
	V.1. Fejlesztési célkitűzések:	19
	V.2. Értékesítési célkitűzések:.....	20
	V.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:	20

I. Bevezetés

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

Az Nvtv. 7.§ (2) bekezdése szerint „A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához, és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel jelen vagyongazdálkodási terv legfőbb feladata, hogy meghatározza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit, továbbá, hogy kijelölje Jászapáti Városi Önkormányzat vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát.

A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv tartalmazza többek között a hasznosítás formáit, a vagyon értékesítését és a bérlet útján történő hasznosítását.

II. Jogi háttér

A vagyongazdálkodási terv elkészítésekor mindenképp szükséges áttekinteni az önkormányzati vagyont szabályozó jogszabályi háttérrel.

Jászapáti Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási terve tekintetében az alábbi jogszabályok adják meg a szabályozás keretét:

- Magyarország Alaptörvénye
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)
- Jászapáti Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2012. (IX.14.) rendelete Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól.

II.1. Magyarország Alaptörvénye

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rendelkezik az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonát képező nemzeti vagyonról az alábbiak szerint:

„(1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

(2) Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit az (1) bekezdés szerinti célokra tekintettel sarkalatos törvény határozza meg.

(3) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.

(4) Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

(5) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.”

Magyarország Alaptörvényének fent hivatkozott rendelkezései, mintegy alapvetésként meghatározzák a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásnak a legfőbb alapelveit, a vagyongazdálkodás vezérlő elveit, melyek: a nemzeti vagyon védelme és a nemzeti vagyon kezelése. Az Alaptörvény további elvárásként fogalmazza meg, hogy ezen elvek érvényesítése során a felelős gazdálkodásnak megfelelően figyelemmel kell lenni a jövő nemzedékek szükségleteire.

Fentiekre tekintettel Jászapáti Városi Önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervében is ezek az alapelvek és elvárások érvényesülnek.

II.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)

Magyarország Alaptörvényével összhangban az Nvtv. fontos szemléletváltásként a nemzeti vagyon legfőbb rendeltetéseként a közfeladatok maradéktalan ellátásának biztosítását határozza meg. A legfőbb célként a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményét fogalmazza meg.

Új fogalomként határozza meg a *nemzeti vagyon* fogalmát, amely az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonból tevődik össze. Az önkormányzat vagyona törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon körébe tartozik a törvényben meghatározott kizárólagos önkormányzati vagyon (többek között a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket). Az ide tartozó vagyonelemek mind forgalomképtelenek. A törvény lehetőséget biztosít a helyi képviselő- testület számára, hogy rendeletben határozza meg a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon helyi elemeit, melyek szintén forgalomképtelen törzsvagyonnak minősülnek.

Az Nvtv. a nemzeti vagyont négy kategóriába sorolja:

- kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon, amely forgalomképtelen
- a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon
- korlátozottan forgalomképes vagyonelemek
- üzleti vagyon.

A nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége a törvény rendelkezései szerint átláthatónak minősül.

A nemzeti vagyon kezelésére elsősorban az állam és a helyi önkormányzat szervei, intézményei, valamint ezek százszázalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek jogosultak.

A nemzeti vagyon tulajdonjoga térítésmentesen átruházható a közfeladatok ellátójára az állam és a helyi önkormányzat között. Az önkormányzati ingatlanok értékesítésekor az államnak elővásárlási joga van.

II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

Az Nvtv. rögzíti, hogy a helyi önkormányzat törzsvagyona közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. Ezen rendelkezés értelmezéséhez szükséges a közfeladatok fogalmának ismertetése.

Az Mötv. 13.§ (1) bekezdése sorolja fel példálózó jelleggel a helyi közügyeket, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat.

A 13.§ (2) bekezdése értelmében egyéb törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.

A jogszabály értelmében – a törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő- testület rendelkezik.

II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)

A jogszabály 84.§ (4) bekezdése értelmében „A helyi önkormányzat hitelfelvétele, kötvénykibocsátása fedezetül az önkormányzati törzsvagyon, a helyi önkormányzat általános működésének és ágazati feladatainak támogatása és a költségvetési támogatás nem használható fel.” Az Áht. tehát tovább szűkíti az önkormányzati törzsvagyon felhasználhatóságát.

II.5. Jászapáti Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól

Jászapáti Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143.§ (4) i) pontjában, illetve az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97.§ (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva megalkotta az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletét (a

továbbiakban: rendelet). A rendelet az Nvtv. hatályba lépését követően több alkalommal módosításra került, biztosítva ezáltal az összhangot a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel.

Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen vagyonelemeket a rendelet 1. számú melléklete, az önkormányzat törzsvagyonába tartozó korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. számú melléklet, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó vagyonelemeket pedig a 3. számú melléklet tartalmazza.

Jelen közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv tekintetében a fent meghatározott jogszabályi követelményeknek feltétlenül érvényesülniük kell.

III. Jászapáti Városi Önkormányzat vagyonának áttekintése

III.1. Jászapáti Városi Önkormányzat vagyonának elemzéséhez előljáróban szükséges áttekinteni az önkormányzati vagyon mértékének alakulását az elmúlt években.

Eszközök összetétele 2014 -2015 év

1. számú táblázat

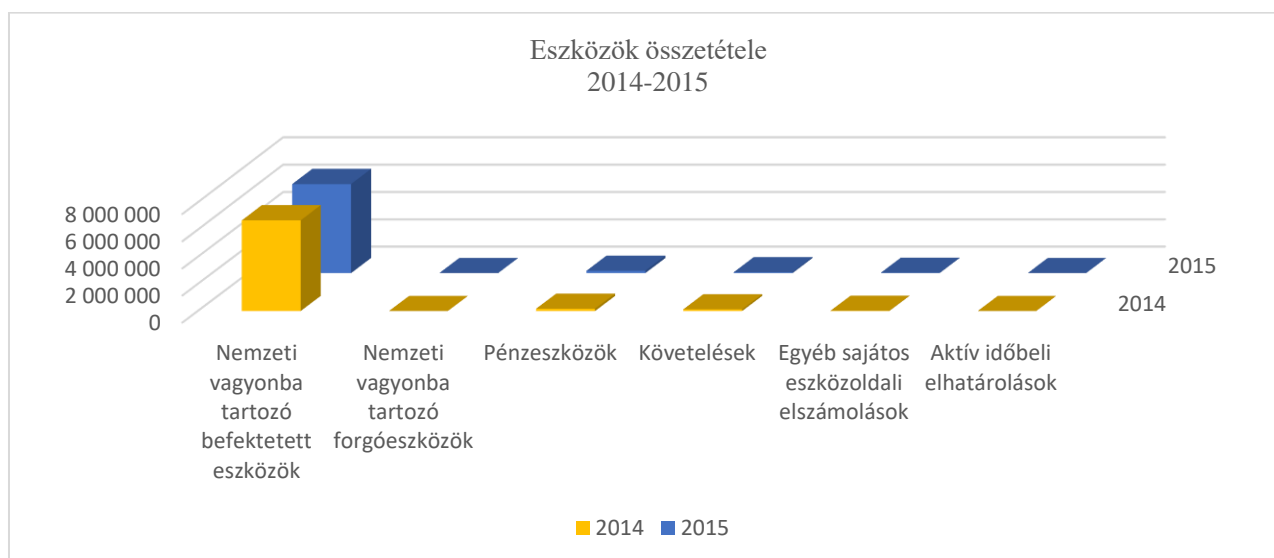
e Ft

Eszköz megnevezése	2014 (e Ft)	2015 (e Ft)
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	6 687 053	6 533 508
Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök	1 414	1 198
Pénzeszközök	172 642	171 936
Követelések	125 929	58 790
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	18 513	20 033
Aktív időbeli elhatárolások	239	386
Eszközök összesen	7 005 790	6 785 851
Befektetett eszközök aránya	95,45%	96,28%
Forgóeszközök aránya	0,02%	0,02%

Jászapáti Városi Önkormányzat 2014. évi eszközállománya 7.005.790 e Ft, mely 2015. évben 6.785.851 e Ft-ra változott. 2014. évben a befektetett eszközök aránya 95,45 % volt, mely 2015. évre 96,28 %-ra növekedett. A forgóeszközök aránya az összes eszközhöz viszonyítva nem változott a vizsgált két évben.

Az önkormányzat eszközállományának vizsgálva megállapíthatjuk, hogy 2015 évben Jászapáti Városi Önkormányzat vagyonának 96,28 %-át a befektetett eszközök alkotják 6.533.508 e Ft értékben, a forgóeszközök aránya 0,02 % (1.198 e Ft), a pénzeszközök aránya 2,53 % (171.936 e Ft.)

1. sz. diagram



Az alábbi 2. számú ábra az önkormányzat forrásainak összetételét mutatja be 2014. és 2015. évben.

A mérleg forrás összetétele

2. sz. táblázat

Források	2014 (e Ft)	2015 (e Ft)
Saját tőke	6 846 883	6 293 768
Kötelezettségek	102 309	44 907
Passzív időbeli elhatárolások	56 598	447 176

Források összesen	7 005 790	6 785 851
--------------------------	------------------	------------------

Saját tőke aránya	97,73%	92,75%
Kötelezettségek aránya	1,46%	0,66%

A források összetételét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az összes forrás jelentős részét képezi a saját tőke. Ugyan a saját tőke aránya csökkenést mutat, viszont a kötelezettségek aránya is csökkent 1,46 %-ról 0,66 %-ra a vizsgált években.

2. sz. diagram



Eszközök megnevezése	2015 (e Ft)	Megoszlás
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	6 533 508	96,28%
Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök	1 198	0,02%
Pénzeszközök	171 936	2,53%
Követelések	58 790	0,87%
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	20 033	0,30%

Aktív időbeli elhatárolások	386	0,01%
Eszközök összesen:	6 785 851	100,00%

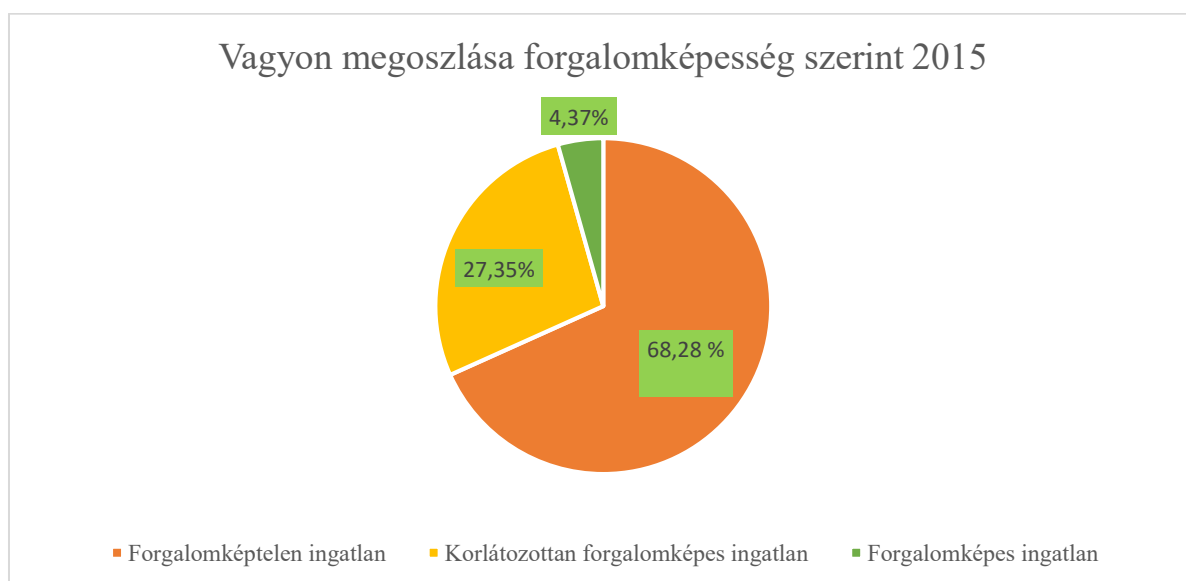
3. sz. táblázat

Az önkormányzat befektetett eszközeinek legjelentősebb részét mindkét évben a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképes ingatlanvagyon alkotja. Az ingatlanok mellett a gépek, berendezések, illetve a tartós részesedések képviselnek magasabb értéket a nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök között.

4. sz. táblázat

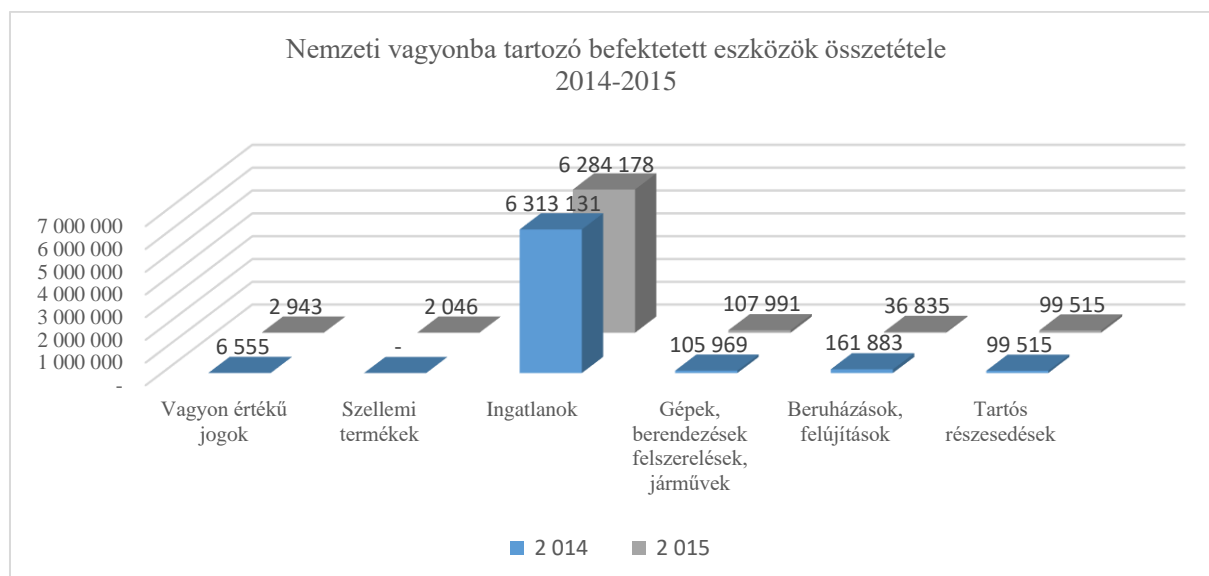
Ingatlan	2015 (e Ft)
Forgalomképtelen ingatlan	5 836 241
Korlátozottan forgalomképes ingatlan	2 337 620
Forgalomképes ingatlan	373 451

3. sz. diagram

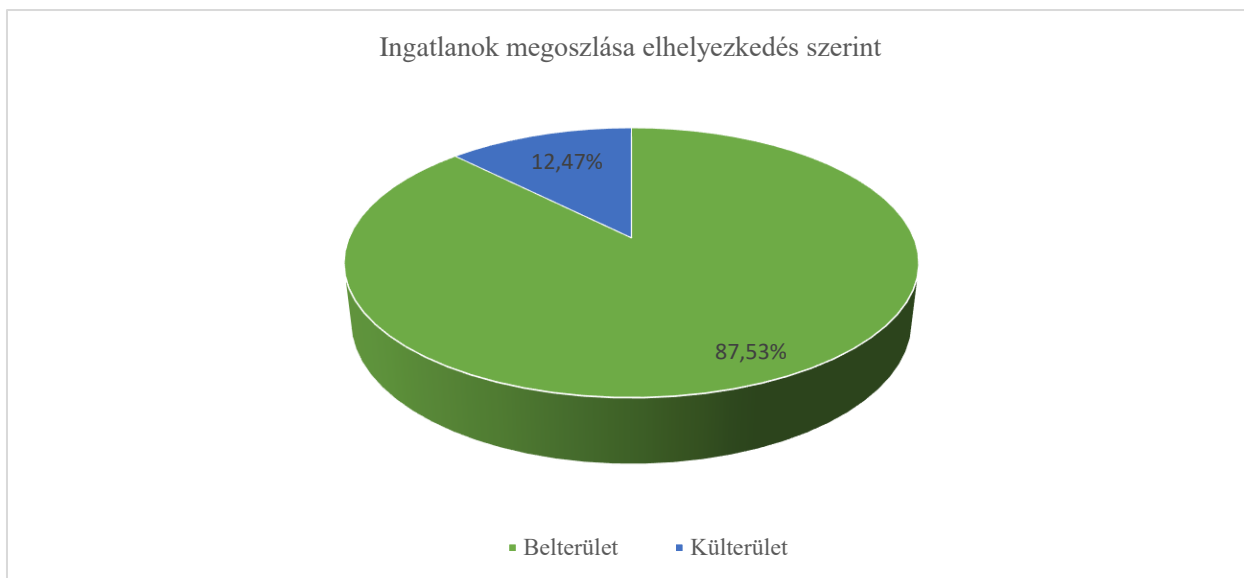


	2 014 (e Ft)	2 015 (e Ft)
Vagyon értékű jogok	6 555	2 943
Szellemi termékek	-	2 046
Ingtatlanok	6 313 131	6 284 178
Gépek, berendezések, felszerelések, járművek	105 969	107 991
Beruházások, felújítások	161 883	36 835
Tartós részesedések	99 515	99 515
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	6 687 053	6 533 508

4. sz. diagram



5. sz. diagram



Jászapáti Város Önkormányzatának tulajdonában álló ingatlanok funkció szerinti megoszlását, valamint annak bruttó értékét mutatja a következő táblázat 2014 és 2015 évek vonatkozásában.

6. sz. táblázat

		2014 (e Ft)	2015 (e Ft)
Üzemi épület		1 064	1 064
Kereskedelmi, szolg. int.		172 276	194 687
Egészségügyi intézmény		224 788	243 852
Szociális intézmény		164 516	174 131
Kulturális intézmény		102 417	118 876
Oktatási intézmény		490 361	556 692
Lakóépület összesen		122 050	119 417
Közlekedési területek			
	belterületi gyűjtő utak	390 887	391 009
	belterületi kiszolgáló és lakó. utak	736 138	739 015
	külterületi közutak	451 924	451 924
	gazdasági, erdei utak	59	59

	kerékpárút	129 018	129 128
	járda	315 018	315 018
	kiépített parkoló és pihenőhely	107 832	107 832
Strand		75 898	75 898
Vízvezető árok		16 312	16 312
Árvízvédelmi műtárgyak		100	100
Közpark		147 894	155 683
Beépítetlen földterület összesen		370 733	371 733

III.2. Jászapáti Város Önkormányzatának lakásállománya és egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségei:

A településen az önkormányzati bérlakások bérbe adását *Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1994.(I.27.) rendelet* szabályozza.

A rendeletben foglaltak szerint a lakásokat

- pályázat útján,
- bérlőkijelölési és bérlő kiválasztási jogon,
- „másik lakás biztosítására vonatkozó” kötelezettség alapján,
- meghatározott lakásgazdálkodási feladatok,
- meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében, továbbá
- lakáscsere alapján lehet bérbe adni.

A pályázat alapján létrejött bérlet lehet piaci bérlet vagy szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létrejött bérlet.

A lakbér mértékét és a lakbérfizetéshez kapcsolódó támogatásokat *A lakbér mértékéről és a lakbérfizetés támogatásáról szóló 9/1995. (V.11.) rendelet* szabályozza. A rendelet alapján a bérleti díjak évente kerülnek felülvizsgálatra.

A benyújtott pályázatokkal kapcsolatos döntés a bérlakások típusától függően változik. Jászapáti Városi Önkormányzat Képviselő-testülete döntési joga esetén a Közbiztonsági, Szociális és Nemzetiségügyi Bizottságot, valamint a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonkezelői Bizottságot a döntést érintően javaslattevői jog illeti meg. Piaci alapú lakások esetén a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonkezelői Bizottság, szociális bérlakások esetén a Közbiztonsági, Szociális és Nemzetiségügyi Bizottság rendelkezik döntési jogkörrel.

A bérlakások tekintetében az elmúlt 5 évben jelentős változás nem történt. Egy lakás került eladásra, egy lakás pedig megvételre került. Kettő lakást az épület műszaki állapota miatt le kellett bontani. 2016. évben Jászapáti Városi Önkormányzat tulajdonában 56 db bérlakás van. Ebből 46 db összkomfortos, 4 db komfortos és 6 db komfort nélküli. A lakások kb. harmada műszakilag és erkölcsileg is elavult. Az elmúlt öt évben a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

A lakásbérlemények számának és területének alakulása 2012 – 2016 közötti időszakban:

7. sz. táblázat

	2012	2013	2014	2015	2016
Összes lakásbérlemény (db)	59	58	58	58	56
Összes lakásbérlemény területe (m ²)	10.493	10.431	10.431	10.431	10.309

Az egyéb helyiségek bérbeadása pályázat útján történik. A pályázat tartalmát, az elbírálás szabályait a döntésre jogosultak körét Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/1994.(I.27.) rendelet szabályozza.

Az önkormányzat 46 db egyéb bérbeadásra szánt helyiséggel rendelkezik. A helyiségek összes területe 3.357 m², melyből 2016-ban 612 m² üresen áll, 603 m² ingyenesen került átadásra, elsősorban közérdeket szolgáló intézmények, szolgáltatók számára.

8. sz. táblázat

	2012	2013	2014	2015	2016
Összes egyéb bérlemény (db)	46	46	46	46	46
Összes egyéb bérlemény területe (m ²)	3.357	3.357	3.357	3.357	3.357

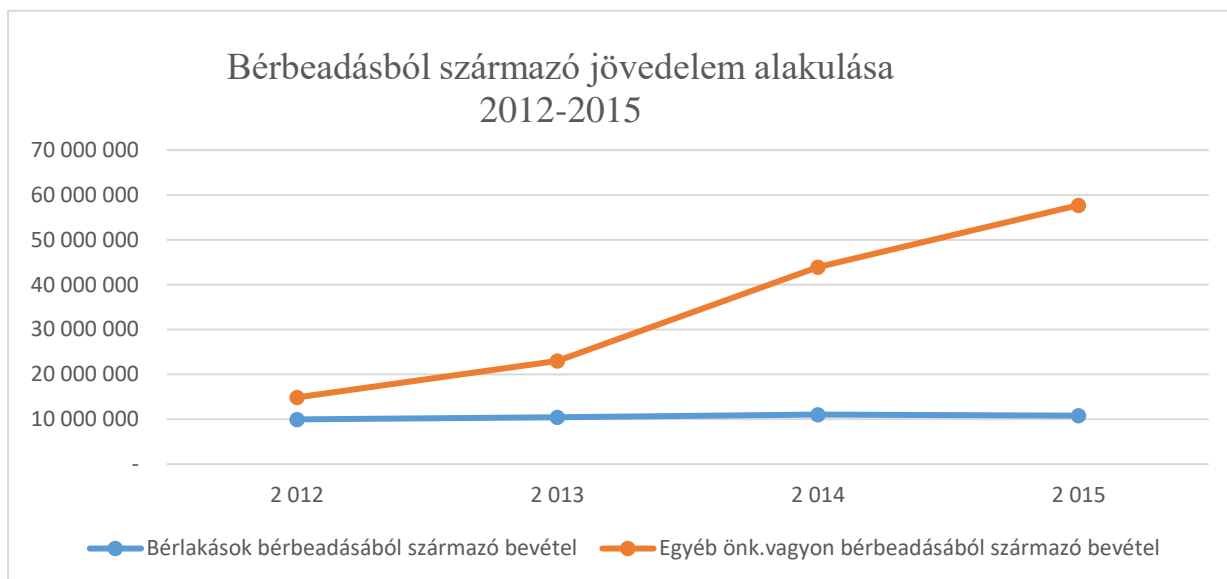
Az elmúlt öt évben az egyéb bérbeadásra szánt helyiségek közül háromban történt részleges felújítás pályázati forrásból, illetve önerőből finanszírozva.

Az önkormányzati bérlakások, továbbá az egyéb ingatlanok, valamint egyéb önkormányzati vagyon bérbeadásából származó bevételek alakulását 2012 és 2015. évek között az alábbi táblázat mutatja be.

9. sz. táblázat

Bevétel megnevezése	2 012 (Ft)	2 013 (Ft)	2 014 (Ft)	2 015 (Ft)
Bérlakások bérbeadásából származó bevétel	9 975 143	10 447 956	11 053 312	10 792 562
Egyéb önk. vagyon bérbeadásából származó bevétel	14 873 693	23 024 711	43 899 841	57 713 998
Összesen:	24 848 836	33 472 667	54 953 153	68 506 560

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakásokból származó bevétel 2012 és 2014 között folyamatosan emelkedett, majd 2015 évre vonatkozóan 2,36 %-al csökkent. Az egyéb önkormányzati vagyon bérbeadásából származó bevétel az évek folyamán folyamatosan növekedtek, melyben nagy szerepe van a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt, valamint a Jászapáti Városüzemeltető Nonprofit Kft. részére átadott vagyon bérbeadásából származó bevételeknek.



A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az önkormányzat jelentős értékű ingatlannal, gépekkel, berendezésekkel rendelkezik, valamint a beruházások, felújítások jelentős arányt képviselnek. Mindezekre tekintettel a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervben szereplő célkitűzések meghatározásakor - a vonatkozó jogszabályi előírásokon túl – figyelemmel kell lenni az Önkormányzat fejlesztési célkitűzéseire.

IV. Jászapáti Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

IV.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv 2017. január 01-től 2019. december 31-ig terjedő időszakra

- 1) Az önkormányzati vagyonnal rendeltetésszerűen, felelős módon kell gazdálkodni.
- 2) Az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése. Cél az értékek

megóvása, állagvédelem, értéknövelés, hasznosítás, gyarapítás és a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

- 3) A vagyontárgyfejlesztés céljait (beszerzés, felújítás, építés) minden évben az adott időszakra vonatkozó költségvetési rendelet és a képviselő- testület döntései határozzák meg. A fejlesztések finanszírozásának elsődleges forrása a pályázati támogatások igénybevétele.
- 4) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alternatívái:
 - a) A kötelező feladatok ellátását biztosító vagyon hasznosítása:

Az önkormányzat kötelező feladatai ellátását szolgáló vagyona a nemzeti vagyon részét képező törzsvagyon. Ez a vagyon vállalkozási tevékenységbe nem vonható, de az egyes ingatlanok kötelező feladatellátáshoz nem szükséges része (földhivatali megosztással) elkülöníthető és áthelyezhető az üzleti vagyoni körbe.
 - b) A kötelező feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése:

A rendelkezésre álló szabad vagyon (üzleti vagyon) értékesítésénél az önkormányzati vagyonrendelet, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni. Az eljárás során figyelemmel kell lenni a felelős módon történő gazdálkodásra. A vagyonértékesítésből származó bevétel elsősorban fejlesztési kiadások és fejlesztési hitelek törlesztésének fedezetéül szolgál.
 - c) Bérlet útján történő hasznosítás:

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében tehető meg. Törekedni kell arra, hogy az ingatlanok minél rövidebb ideig legyenek kihasználatlanul. Ennek érdekében folyamatos pályáztatás és hirdetés szükséges (www.jaszapati.hu, Jászapáti Hírmondó újság).
 - d) Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás:

Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti. Az önkormányzat csak olyan átlátható gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.
- 5) Az önkormányzati feladatok változása miatti önkormányzati vagyonban bekövetkező változásokat követően a közfeladatok ellátását szolgáló vagyon felülvizsgálata válik szükségessé. Ennek során törekedni kell a gazdaságos üzemeltetésre és a maximális kihasználtságra.
- 6) Az önkormányzat azokat a vagyontárgyakat, amelyek feleslegessé váltak, elsősorban hasznosítja. Amennyiben az gazdaságosan nem valósítható meg, értékét megőrizve tulajdonában tartja.

- 7) Ha az adott vagyontárgy tulajdonban tartásával összefüggő fenntartási és karbantartási költségek előreláthatóan nagyobbak, mint a vagyontárgyaknak az időmúlás során várható értéknövekedése, akkor a vagyontárgy az üzleti vagyoni körbe helyezést követően elidegeníthető. Az elidegenítés során a piacon elérhető legmagasabb árra vagy az önkormányzat számára az összességében legkedvezőbb ellenérték elérésére kell törekedni.
- 8) Az önkormányzat vagyonában bekövetkezett változásokat a vagyon- nyilvántartásban (vagyonkataszterben) folyamatosan vezetni kell. Kiemelt figyelmet kell fordítani annak aktualizálására. Ennek felelőse a Jászapáti Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztályáról egy fő és a Műszaki Osztályról egy fő.
- 9) Az önkormányzatnak a lehetőségeihez képest elő kell segíteni a munkahelyteremtő vállalkozások letelepítését. Elsősorban arra kijelölt terület(ek) biztosításával (Ipari Park), összhangban a gazdasági programmal.
- 10) Az előkészített és megkezdett beruházások sikeres megvalósítása és befejezése érdekében hozzon határozatokat a képviselő- testület.
- 11) Felül kell vizsgálni a vagyongazdálkodással – különösen a lakás- és nem lakáscélú, valamint egyéb ingatlanok bérbeadásával - kapcsolatos önkormányzati rendeleteket.
- 12) Kintlévőségek teljes körű behajtása (lakbértartozások stb.).
- 13) A Családi Otthonteremtési Kedvezményhez kapcsolódóan értékesíteni kívánt önkormányzati ingatlanok teljes közművesítésének végrehajtása és az értékesítés egyéb úton (hirdetés, kedvezmények, stb.) történő segítése.
- 14) A tervezett közép-, és hosszútávú fejlesztésekhez szükséges ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, a megvásárlás elősegítése érdekében elővásárlási jog bejegyzése.

IV.2 Hosszú távú vagyongazdálkodási terv 2017. január 01-től 2022. december 31-ig terjedő időszakra

- 1) A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapja a középtávú vagyongazdálkodási terv.
- 2) A hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében az önkormányzatnál a vagyon megőrzése elsődlegességének elve érvényesül.

- 3) Elsősorban pályázati források igénybevételel korszertísíteni kell az intézményi feladatellátás tárgyi feltételeit, az energiatakarékos üzemetetést és az előírásoknak való megfelelést.
- 4) A piaci helyzet változásával felül kell vizsgálni az értékesítendő és a más módon hasznosítható vagyonelemeket. Cél a bevételszerzés és a kiadáscsökkentés.
- 5) A vagyonhasznosítás bevételeit a lehető legnagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására, valamint a beruházásokhoz és a pályázatokhoz szükséges önrészre kell fordítani.
- 6) Az önkormányzat szempontjából kedvező pályázati lehetőségek maximális kihasználására kell törekedni.

V. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések

V.1. Fejlesztési célkitűzések:

- az önkormányzati vagyon gyarapítása;
- a meglévő önkormányzati vagyon fejlesztése;
- pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése (energiatakarékos növelő beruházások megvalósítása);
- az önkormányzati vagyon megórzése, állagának védelme (minél szélesebb pályázati forrás bevonásával);
- törekvés az üzleti vagyon minél magasabb hozamának elérésére.
- Az önkormányzati vagyon részét képező épületállomány tekintetében a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási cél az épületállomány racionalizálása. Ennek előkészítéseként fel kell mérni a bérlakások, illetve egyéb bérlemények iránti igényt, az épületállomány műszaki állapotát. A felmérés eredményeire támaszkodva meg kell határozni az optimális lakás, illetve bérlemény számot és területet. Ennek ismeretében kerülhet sor a rossz műszaki állapotú épületek átfogó felújítására és korszerűsítésére, gazdaságosan nem megoldható felújítás esetében lebontására, illetve az igényekhez igazodó rendeltetésváltásra.

V.2. Értékesítési célkitűzések:

- a rossz műszaki állapotban lévő, nehezen vagy magas ráfordítással bérbe adható ingatlanok értékesítése;
- az önkormányzati feladatellátást nem szolgáló vagyonelemek értékesítése;
- a vagyonelemek piaci alapú hasznosítása;
- zártkerti földterületek hasznosítása.

V.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:

- a közszolgáltatások minél magasabb színvonalon történő ellátása;
- a szabad kapacitásuk terhére egyéb – nyereséget eredményező, nem kötelező tevékenységek ellátása (az itt keletkező nyereség a közszolgáltatások színvonalának javítására fordítható);
- a gazdasági társaságok öfenntartó képességének elősegítése;
- a kötelezettségvállalás tekintetében erősebb tulajdonosi kontroll bevezetése.

A vagyongazdálkodás rendkívül sokrétű, ezért minden egyes helyzetre konkrét megoldás felvázolása lehetetlen. Legfőbb vezérlőelvként azonban elmondhatjuk, hogy minden esetben át kell hatnia a római jogból eredő „**jó gazda gondossága**” követelménynek. Ezt az elvet szem előtt tartva a felelős vagyongazdálkodás keretében mindig meghozható a legmegfelelőbb és leggazdaságosabb döntés.

Farkas Ferenc
polgármester