



**Gyula Város Önkormányzatának
közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási
terve**

Tartalomjegyzék

1.	<i>Bevezetés</i>	3
2.	<i>A vagyongazdálkodási terv hatálya</i>	3
3.	<i>Az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi háttere</i>	3
4.	<i>Az Önkormányzat vagyona</i>	4
4.1.	<i>Törzsvagyon</i>	4
4.2.	<i>Forgalomképes üzleti vagyon</i>	5
5.	<i>Vagyongazdálkodási koncepció</i>	6
5.1.	<i>Középtávú vagyongazdálkodási terv (2020 - 2025)</i>	6
5.2.	<i>Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2020 - 2030)</i>	8

1. Bevezetés

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkének (1) bekezdése kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése meghatározza, hogy az önkormányzat vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából a helyi önkormányzatoknak közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. A vagyongazdálkodási tervekre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket sem az Nvtv., sem egyéb jogszabály nem ír elő.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy a jövőre vonatkozóan megfogalmazza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit, továbbá, hogy kijelölje a Gyula Város Önkormányzat vagyongazdálkodása tekintetében szükséges intézkedések irányvonalát.

2. A vagyongazdálkodási terv hatálya

A vagyongazdálkodási terv hatálya kiterjed a helyi önkormányzat tulajdonában lévő azon vagyonelemekre, amelyek az Nvtv. szerint nemzeti vagyónként (Nvtv. 1. § (2) bekezdése) meghatározottakba beletartoznak, továbbá azon intézményeire (társulásban lévőkre is), természetes személyekre, jogi személyiséggel rendelkező, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági szervezetekre, akik/amelyek az önkormányzat tulajdonát képező és a nemzeti vagyonba tartozó dolgot használják.

3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi háttere

Gyula Város Önkormányzatának vagyongazdálkodási terve tekintetében az alábbi jogszabályok adják meg a szabályozás keretét:

- 1) *Magyarország Alaptörvénye* a 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi Önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.
- 2) *Az Nvtv. új fogalomként* határozza meg a nemzeti vagyon fogalmát, amely az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonból tevődik össze. A 7. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A (2) bekezdés szerint *a nemzeti vagyongazdálkodás feladata* a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, 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, értéknövelő használata, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

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
- forgalomképes üzleti vagyon.

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

- 3) **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)**
Az Nvtv. rögzíti, hogy a helyi önkormányzat törzsvagyona közvetlenül a kötelező Önkormányzat feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. Az Mötv. 13. § (1) bekezdése sorolja fel példálózó jelleggel a helyi közügyeket, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzat feladatokat.
- 4) **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.
- 5) **A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait tartalmazza úgy, hogy rendelkezik egyes részletszabályok önkormányzati rendeletben történő meghatározásáról is.
- 6) **Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 31/2013. (XII. 23.) önkormányzati rendelete** tartalmazza a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről szóló előírást, a vagyon hasznosításának, értékesítésének módját, a pályáztatás feltételeit. Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen vagyonelemeket a rendelet 1. melléklete, az önkormányzat törzsvagyonába tartozó korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. melléklet, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó vagyonelemeket pedig a 3-4. mellékletek tartalmazzák.
- 7) **Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelete** meghatározza a lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait.
- 8) **Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterület használatáról szóló 37/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelete** szabályozza a közterületek rendeltetéstől eltérő használatát és megállapítja a közterület használatáért fizetendő díjat.

4. Az Önkormányzat vagyona

4.1. Törzsvagyon

A helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzat feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását

szolgálja. A törzsvagyon lehet:

- 1) *forgalomképtelen törzsvagyon* az a vagyon, amely törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyan ezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető:
 - a helyi közutak és műtárgyaik
 - a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
 - vizek, közcélú vízi létesítmények (ide nem értve a vízi közműveket).

Gyula Város Önkormányzatának kataszteri nyilvántartása alapján 1 609 db önálló helyrajzi számú ingatlan besorolása forgalomképtelen, amelyek területe összesen 501 ha 6 904 m². A forgalomképtelen vagyon megoszlása:

- 391 ha 9 359 m² területű út,
 - 7 ha 9 501 m² területű park,
 - 82 ha 9 791 m² vizek, közcélú vízi létesítmények,
 - 6 ha 5 505 m² beépítetlen terület,
 - 10 ha 6 861 m² erdő, gyepek, szántók,
 - 1 ha 5 887 m² egyéb terület (agyaggödör, rom, temető stb.).
- 2) *korlátozottan forgalomképes törzsvagyon* az a vagyon, amely hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el:
 - az önkormányzat tulajdonában álló közmű,
 - az önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
 - műemlék,
 - muzeális gyűjtemény és muzeális emlék,
 - kulturális javak.

A kataszteri nyilvántartás alapján 245 db önálló helyrajzi számú ingatlan besorolása korlátozottan forgalomképes. Az önkormányzati oktatási, szociális, egészségügyi intézmények által használt ingatlanok alaptevékenységi felhasználás során bevételt minimális mértékben termelnek, fenntartásukat, üzemeltetésüket, működésüket biztosítani kell, melyhez az állam részben biztosítja a fedezetet.

4.2. Forgalomképes üzleti vagyon

A kataszteri nyilvántartás alapján 240 db önálló helyrajzi számú ingatlan besorolása üzleti vagyon, amelyből:

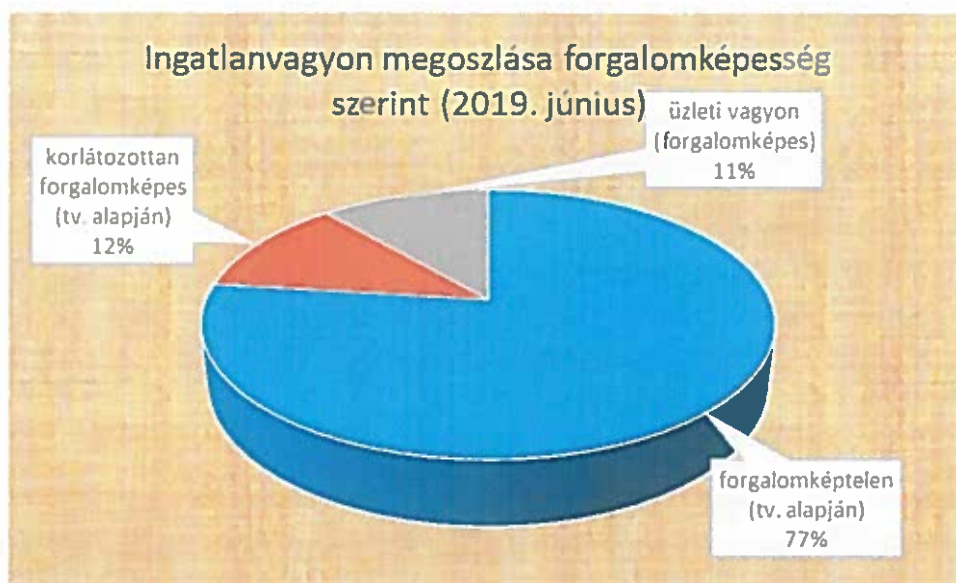
- 61 db helyrajzi számú beépítetlen földterület,
- 14 db helyrajzi számú lakás ingatlanok, nem lakás célú helyiségek, egyéb helyiségek,
- 153 db helyrajzi számú termőföld, gyepek, szántók, erdő,

- 12 db helyrajzi számú egyéb besorolású (pl.: agyaggödör, fogadó és információs központ, ipartelep, sporttelep, temető, transzformátorház).

A 14 db önálló helyrajzi számon Gyula Város Önkormányzatának az alábbi tulajdona van:

- 237 db bérlakás, amelyből jelenleg 200 db van hasznosítva.
- 70 db kiadható nem lakás célú helyiség, amelyből 65 db hasznosítva van.

Az érték és a kötelező feladat ellátása szempontjából a legjelentősebb vagyontárgynak az ingatlanok tekinthetők.



5. Vagyongazdálkodási koncepció

Az önkormányzat vagyongazdálkodásának célja:

- a vagyon növelése, gyarapítása (vásárlás, beruházás, adományozás)
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás), ütemezett állagmegóvása állapotfelmérés alapján
- vagyonhasznosítás:
 - Elidegenítés: A rendelkezésre álló szabad (üzleti) vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás útján, az önkormányzati vagyonrendelet, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak alapján kell végezni. Felül kell vizsgálni az önkormányzati telkek hasznosítását.
 - Bérbeadás útján történő hasznosítás: A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint a telkek hasznosítása bérleti szerződés keretében lehetséges.

A vagyongazdálkodás céljai szoros összefüggésben vannak a Gyula Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiával.

5.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2020 - 2025)

- a) Az önkormányzati vagyonnal – mint nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

- b) A vagyongazdálkodás pénzügyi háttérének megteremtése.
- c) Egységes önkormányzati vagyongazdálkodási szervezet létrehozása.
- d) A város területén lévő állami tulajdonú ingatlanok vagyongazdálkodásba vétele.
- e) A vagyongazdálkodás fő feladata a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyongazdálkodási elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése.
- f) A meglévő vagyongazdálkodás keretében kiemelt jelentőségű az ingatlanvagyon folyamatos felújítása, korszerűsítése, lehetőség szerint pályázatok adta lehetőségek kihasználásával. Ezen tevékenységek megvalósulásánál jelentős szerepe van az alternatív energiaforrások minél szélesebb körű alkalmazásának, a környezetvédelmi szempontok érvényesülésének.
- g) Pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése, energiahatékonyságot növelő beruházások megvalósítása.
- h) A lakás és nem lakás célú helyiségek elsősorban bérleti szerződés keretében történő hasznosítása, földterületek haszonbérbe adása. Törekedni kell arra, hogy a bérlet útján hasznosítható vagyontárgyak minél rövidebb ideig legyenek kihasználatlan állapotban, ennek érdekében a folyamatos pályázatokat biztosítani kell.
- i) A lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díjának rendszeres felülvizsgálata, a követelések/kintlévőségek teljes körű behajtása, rendszeres tulajdonosi ellenőrzése.
- j) Az önkormányzat tulajdonát képező utak, járdák esetében alapvető célkitűzés a régi, rossz állapotú utak, illetve járdák felújítása komplex program keretében, a pénzügyi lehetőségektől függően (pl. pályázatokon elnyert támogatásokkal) folyamatosan.
- k) Az engedély nélküli közterület-használatok felszámolása.
- l) A terület- és településfejlesztési operatív program projektjeinek megvalósítása.
- m) Az önkormányzati részesedéssel rendelkező gazdasági társaságok esetén:
 - A társaságoknál felül kell vizsgálni az önkormányzati vagyongazdálkodás megfelelő hasznosítását.

Gyula Város Önkormányzata tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek működéséből származó részesedések


A.	B.	C.
Sorszám	Megnevezés	Tulajdoni hányad %-os aránya
1.	2.	3.
1.	Gyulai Közülemi Nonprofit Kft.	82,00%
2.	Gyulakonyha Nonprofit Kft.	100,00%
3.	Gyulasport Nonprofit Kft.	100,00%
4.	Gyulai Hírlap Nonprofit Kft.	100,00%
5.	Erkel Ferenc Kulturális Központ és Múzeum Nonprofit Kft.	100,00%
6.	Gyulai Várfürdő Kft.	96,14%

7.	Alföldvíz Zrt.	1,05%
8.	Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	50,00%
9.	Gyulahús Kft.	100,00%
10.	Gyulai Várszínház Nonprofit Kft.	100,00%
11.	KBC Nonprofit Kft.	12,50%

5.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2020 - 2030)

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál. A középtávú célkitűzések mellett az alábbi irányvonalakat tartalmazza:

- a) Alapvető cél az Önkormányzat, költségvetési intézményei és a Polgármesteri Hivatal működésének fenntartása.
- b) A hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében az Önkormányzat a vagyon megőrzését és gyarapítását elsődleges célnak tartja.
- c) Az Önkormányzat a lakásállomány értékesítését sem közép-, sem pedig hosszú távon nem tervezi.
- d) A lakás és nem lakás célú ingatlan bevételeit minél nagyobb arányban az ingatlan megóvására, valamint az ingatlan értékét növelő beruházásokra kell fordítani.
- e) Törekedni kell az önkormányzat szempontjából kedvező pályázati lehetőségek maximális kihasználására, továbbá a költséghatékonyság növelésére.


 Dr. Görgényi Ernő
 polgármester