

Előterjesztés  
a Képviselő-testület 2017. október 19.-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzat közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálatára, valamint javaslat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: Tóth József polgármester

Előkészítő: Dr. Váliné Antal Mária jegyző  
Csépanyiné Bartók Margit pénzügyi irodavezető  
Nagyné Szurkos Anikó pénzügyi előadó

Véleményező: Pénzügyi és gazdasági bizottság  
Humánfeladatok és ügyrendi bizottság

Ügyiratszám: 7685 /2017.

Melléklet: rendelet-tervezet  
2 db bérbeadási hirdetmény

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés I. részében a közép – és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének értékelésére, II. részében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendelet felülvizsgálata alapján annak módosítására teszek javaslatot.

I. Javaslat az önkormányzat közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási tervére és egyéb vagyoni tárgyú szabályozásra

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzatnak vagyongazdálkodási tervet kell készíteni:

9. § (1) A helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7.§ (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

7. § (1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

(2) 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.

A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését, jogi formáinak megválasztását, a vagyon hasznosítását (értékesítés, bérbeadás), a közszolgáltatások ellátását.

A kötelező feladatok mellett az önkormányzat maga határozza meg, hogy anyagi lehetőségeitől függően milyen feladatokat, milyen mértékben lát el.

A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló központi és helyi szabályozások:

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-jei hatálybalépése jelentősen érinti és meghatározza az önkormányzat gazdálkodását. Az Alaptörvény 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon - ezen belül az önkormányzati vagyon – alapvető rendeltetése a közfeladatok ellátásának biztosítása.

A vagyongazdálkodási tervekre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyonról szóló törvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő.

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

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

A Képviselő-testület 23/2013. (III.28.) határozatában fogadta el a város közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, amely 2013-2017. évekre vonatkozik

A vagyongazdálkodás helyi szabályozását az alábbi rendeletek határozzák meg:

Az önkormányzata vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet tartalmazza a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről szóló előírást, a vagyon hasznosításának, értékesítésének módját, a pályázat feltételeit is.

A közterületek használatáról szóló 2/2014. (I. 31. ) önkormányzati rendelet szabályozza a közterületek rendeltetésétől eltérő használatának engedélyezését és megállapítja a közterület használatáért fizetendő díjakat.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 37/2015. (X. 30.) rendelet a törvényi előírások mellett az abban nem szabályozott, valamint a helyi viszonyoknak megfelelően rendelkezik az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek értékesítéséről, bérbeadásának feltételeiről.

Lakásállomány:

Polgár Város Önkormányzata tulajdonában és a Városgondnokság üzemeltetésében jelenleg 19 db bérlakás van, amelyből a bérbeadottak száma 17 db, 2 db ingatlan jelenleg felújítás alatt áll.

Garázs: 8 db áll az önkormányzat tulajdonában, ebből 8 db van bérbe adva.

A meglévő önkormányzati telkek értékesítéséhez kapcsolódóan a képviselő-testület helyrajzi számonként határozta meg az árakat, az értékesítés igény szerint, folyamatosan történik.

A Képviselő-testület gazdasági programjában megfogalmazásra került elvek szerint a vagyonhasznosítási döntések egyszerre kell hogy a költségvetési stabilitást szolgálják, az önkormányzati feladatellátást segítsék és ezzel együtt a város vagyonát túlzó és aránytalan mértékben ne csökkentsék. Az önkormányzat gazdasági programjában többek között az ingatlanokra vonatkozó elképzelések is megfogalmazásra kerültek, melyeket szükséges az eltelt időszakban megváltozott állami és önkormányzati feladatellátási struktúrához igazítani.

Telekingatlanok

Vásártér (Szabolcs utca). 2017. évben az ingatlant a Képviselő-testület napelem-park működtetése céljából bérbe adta 25 éves bérleti konstrukció keretében.

Beépítetlen, értékesítésre tervezett ingatlanok

1. Vereckei utcai, 5 db építési telek (450.000 Ft/db)
2. Hajnal utca 13. alatti telek (330.000 Ft)
3. Kiss Ernő utca 4. (Orvosi Rendelő parkolója melletti telek)  
Javasoljuk az ingatlan megtartását későbbi fejlesztés (pl. parkoló) céljára.
4. Hősök útja 28. alatti ingatlan (volt ÖNO ingatlan)

Az ingatlanon még meglévő épületrészek (virágbolt, szükséglakás, irodahelység) mellett forgalomképes telek került kialakításra, a CSOK+Polgár program megvalósítására került kijelölésre.

5. A Hősök útja 33. szám alatti ingatlan, melyek szociális bérlakásként funkcionáltak, értékesítésre kerültek a telken található üzlet tulajdonosa megvásárolta azokat, így ezen a helyrajzi számon a társasházi tulajdoni jellege és önkormányzati tulajdona megszűnt.

Az önkormányzati feladatellátásba bevonni tervezett ingatlanok

1. Bessenyei úti lakóingatlanok: Az önkormányzati intézmény melletti két ingatlan megvásárlásával lehetővé vált az óvoda és bölcsőde előtti beszűkült közterület kibővítése, amelyen közpark és további parkolóhely kialakítása lehetséges.  
Az ingatlanok megvásárlásra, majd lebontásra kerültek, a terület a rendezési terv szerint kerül kialakításra.
2. Barankovics tér 8. sz. alatti ingatlan  
Az épület lebontásra került, a terület jelenleg a Járóbeteg Szakellátó Központ melletti parkolóként funkcionál.
3. Rákóczi út 105. számú ingatlan  
A Képviselő-testület döntésének megfelelően a szociális szükséglakás és bérlakás funkciót ezen az ingatlanon megszüntette. A startmunka program telephelyeként funkcionál az ingatlan, pályázati forrás bevonásával megtörtént az épületek, melléképületek kialakítása.
4. Művelődési Ház melletti butik  
A tiszta tulajdonviszonyok rendezése érdekében az épület megvásárlásra került, a Magyar Vöröskereszt Helyi Szervezete végzi az épületben tevékenységét.

Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok

1. Zólyom utca 5. szám alatti ingatlan (4 lakás + 4 garázs, volt gyógyszerári üzlethelyiség) Az épület megtartását javasoljuk azzal, hogy a földszinti épületrész hasznosításra (bérbeadásra) kerüljön.
2. Dózsa György út 1 szám alatti Óvoda épülete. Jelenleg a Polgári Szociális Központ feladatellátását szolgálja. Az intézmény más ingatlanba történő átköltözését követően a további hasznosítás lehetőségét vizsgálni kell.
3. Volt MATÁV ingatlan. (Kossuth utca 5/A,)A Napsugár Óvoda és Bölcsőde csoportszoba bővítési szüksége az ingatlan átalakításával biztosítható pályázati forrás bevonásával.  
Az ingatlanhoz szolgálati lakásrész is tartozik.
4. Orvosi Rendelő épülete (Kiss Ernő utca 8.)  
Az épület megtartását javasoljuk.  
Hasznosítási javaslat:
  - Polgári Szociális Központ elhelyezése
  - Nappali vagy bentlakásos szociális otthon.Az épület a startmunka programok keretében részben felújítható, részben egyéb pályázati lehetőségek felkutatásával, kormányzati támogatás igénylésével, valamint saját erő bevonása mellett lehetséges az ingatlan fentiekben megjelölt célok szerinti átalakítása.
5. Munkaügyi Központ épülete (Barankovics tér 7.) Az ingatlan megtartását javasoljuk. Az épület emeleti részén lévő 2 db szolgálati lakás önkormányzati érdek szerinti bérbeadását javasoljuk a felújítást követően is.  
A Munkaügyi Központ kiköltözött, a földszinti rész jelenleg is bérebe van adva, hosszabb távon történő bérbeadása lenne célszerű.
6. Móricz Zsigmond út 7. szám alatti ingatlan a középfokú intézmény vagyongazdálkodásából visszakerült az önkormányzathoz. A mezőgazdasági startmunka program zöldség- és gyümölcsfeldolgozó üzemének telephelyeként funkcionál.  
A telken lévő korábbiakban Tanboltként funkcionált épület életveszélyessé vált, lebontása megtörtént.

Vegyes tulajdonú (Önkormányzat és magánszemély vagy gazdasági társaság tulajdonában lévő) ingatlanok

1. Barankovics tér 15. szám alatti társasház. (OTP Bank fiók + 6 db lakás + Rendőrőrs + Polgárőrség Iroda)

2. Munkácsy utca 16. alatti ingatlan. Az épület vegyes tulajdonban van. Az Önkormányzat tulajdonában van két lakás és két garázs. Az ingatlan teljeskörű felújítása megtörtént, részben startmunka program keretében elnyert pályázati forrás terhére, részben önkormányzati forrással kiegészítve. A szolgálati lakás bérbeadás útján történő hasznosítása indokolt önkormányzati érdek szerint, jelenleg ezen elvek mentén történik a bérbeadásuk.
3. Fonyódligeti üdülő. Több önkormányzat közös tulajdonában van. (Polgár 35 %, Tiszacsege 26,5 %, Egyek együttesen 26,5 %, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat 12 % tulajdonában). Javaslat:
  - Ingatlan megtartása, további üzemeltetés a jelenlegi formában
  - Az egész ingatlan, mint közös tulajdon értékesítése.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon és üzleti vagyon lehet. Az üzleti vagyon körét az önkormányzat fogalomképes vagyonelemei jelentik. E törvény 18.§. (1) bekezdése alapján az önkormányzat köteles megjelölni azokat a tulajdonában álló vagyonelemeket, amelyeket a törvény 5.§ (4) bekezdése nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonként forgalomképtelen törzsvagyonnak minősít.

A törvény 5.§ (4) bekezdése szerint: „A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.” A 2. sz. mellékletben tételesen felsorolásra kerülnek ezen körbe sorolható vagyoni elemek.

## II. Javaslat az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2015. (XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. november 26-ai ülésén fogadta el az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 41/2015.(XI.27.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Rendelet). A rendelet módosítására az eddigiek során egy alkalommal került sor.

A Rendelet felülvizsgálata egyrészt azért szükséges, mivel az egyes vagyonelemek, törzsvagyonba, ezen belül forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonkörbe, valamint üzleti vagyon körébe történő besorolások felülvizsgálata és korrekciója volt szükséges a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásainak megfelelően.

Az Önkormányzat, valamint az intézmények ingatlan vagyonát áttekintve a számviteli és ingatlanvagyon kataszter nyilvántartás módosítása szükséges, mivel egyes ingatlanok funkciója megváltozott, megszűnt, értékesítésre került, illetve hasznosítása miatt más intézménynél célszerű a mérlegben történő szerepeltetése.

Az elmúlt évek alatt több, korábban intézményi funkciót ellátó ingatlan vált üressé, s azokban jelenleg nem folyik önkormányzati kötelező feladat ellátása. A korlátozottan forgalomképes ingatlanok közül a forgalomképes ingatlanok közé történő átsorolás szükséges a Polgár, Kiss Ernő u. 6-8 szám alatti (régii orvosi rendelő), valamint a Polgár, Zólyom u 5. szám alatti (régii gyógyszertár) és a Polgár, Barankovics tér 7.sz. (régii Munkaügyi Központ) épülete esetében.

Ezen épületek esetében – kivéve a Polgár, Kiss Ernő u. 6-8.sz. alatti ingatlant - a bérbeadás útján történő hasznosítást tartjuk indokoltnak, ez előterjesztés mellékletét képezi a bérbeadásra kínált ingatlanokhoz kapcsolódó felhívás.

A képviselő-testület által üzleti bérbeadásra kijelölt nem lakás célú helyiség bérbeadására az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 37/2015. (X. 30.) rendeletének 2. pontja szabályozza az általános hatásköröket az alábbiak szerint:

„2. § (1) A bérlő kijelölésére vagy kiválasztására vonatkozó jogokat továbbá a bérbeadói hozzájárulás megadásának jogát ezen rendelet felhatalmazása alapján Polgár város polgármestere gyakorolja.  
(2) A bérbeadói egyéb, törvényben vagy az önkormányzat rendeletében meghatározott feladatokat - a bérlő kijelölési vagy kiválasztási jog továbbá a bérbeadói hozzájárulás megadása kivételével - az önkormányzat költségvetési szerve Polgár Város Önkormányzatának Városgondnoksága gyakorolja.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, javaslataikkal kiegészíteni és a rendelet módosítására irányuló javaslatot, illetve a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Polgár, 2017. október 8.

Tisztelettel:

**Tóth József**  
polgármester

**Határozati javaslat**  
**Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../ 2017. (IX.19) sz. határozata**

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a közép és hosszútávú vagyongazdálkodási tervet és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület Polgár Város Önkormányzata közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét az 1.sz. melléklet szerint hagyja jóvá.
2. A Képviselő-testület döntött arról, hogy a Polgár, Barankovics tér 7.sz. alatti, a földszinti épületrészt bérbeadással történő hasznosításra meghirdeti a határozati javaslat 2.sz. melléklete szerint.
3. A Képviselő-testület döntött arról, hogy a Polgár, Zólyom u. 5..sz. alatti, földszinti épületrészt bérbeadással történő hasznosításra meghirdeti a határozati javaslat 3.sz. melléklete szerint.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: értelemszerűen  
Felelős: Tóth József polgármester

## 1. sz. melléklet

A Képviselő-testület az önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából Polgár Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét az alábbiak szerint fogadja el:

### I. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2018-2022)

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 önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (létrehozás, bővítés, 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
  - b) Használatba-, bérbeadás
  - c) Önkormányzati vagyontárggyal vállalkozói tevékenység folytatása.
  - a) **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.
  - b) **Bérbeadás útján történő hasznosítás:**

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra, hogy bérlet útján hasznosítható helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban, ennek érdekében a folyamatos pályáztatás szükséges.
  - c) **Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás:**

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.

### II. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv: (2018-2027)

1. A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál.
2. A vagyonhasznosítás során a bevételsszerzés, illetve a kiadás-csökkenés mellett szem előtt kell tartani, hogy az ne eredményezzen vagyonfelélést.
3. A piaci helyzet ismeretében szükséges az értékesítendő és más módon hasznosítható vagyonelemek felülvizsgálata.
4. Az önkormányzat számára kedvező, vagyongyarapodást eredményező pályázati lehetőségeket maximálisan ki kell használni.

Polgár, 2017. október 10.

Tóth József  
polgármester

Dr. Váliné Antal Mária  
jegyző