



ABÁDSZALÓK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

5241 Abádszalók, Deák F. út 12.

Tel.: 59/535-118

E-mail: polgarmester@abadszalok.hu

Előterjesztő: Balogh Gyula polgármester

Előterjesztést készítette: Balázs Lajosné pénzügyi iroda

Döntés formája: határozat

Szavazás módja: egyszerű többség

Törvényességi szempontból ellenőriztem: Páldiné dr. Ágoston Livia

E L Ő T E R J E S Z T É S

Abádszalók Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022.06.30-i ülésére az önkormányzati vagyonhasznosításról szóló beszámolóról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati vagyon hasznosításáról készített beszámolót a 2022. május 31-i állapotot figyelembe véve, az alábbiak szerint terjesztem elő:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.), valamint a Mötv. rendelkezésein alapuló, az Önkormányzat nemzeti vagyonáról szóló 11/2012.(VI.01) számú többször módosított önkormányzati rendelet szerint, az önkormányzati vagyont a **törzsvagyon** körébe tartozó **forgalomképtelen (kizárólag önkormányzati tulajdonban álló vagyon, illetve a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű) és korlátozottan forgalomképes**, valamint az **üzleti vagyon** körébe tartozó, **forgalomképes** vagyonsorokba határozza meg.

A törzsvagyon elsődleges célja a kötelező feladatellátás feltételeinek biztosításához szükséges ingatlanokból, működtethető vagyonból tevődik össze, hasznosítása csak az alapfeladat teljesítésének veszélyeztetése nélkül korlátozottan lehetséges. A törzsvagyon tipikus példája az óvoda, iskolaépületek, utcák, közterületek, parkok. A törzsvagyon megszorítások nélküli hasznosítására nincs lehetőség, de amikor az adott feladat elvégzéséhez az ingatlanra nincs szükség, lehetőség van az átminősítésre és utána a hasznosításra, akár értékesítésre.

A szabadon felhasználható vagyontárgyak közül ki kell emelni a különböző célú ingatlanokat, építési telket, más földterületet, épületeket, speciális kötelezettséggel terhelt lakóépületeket, részvényeket, más vállalati egyéb vagyontárgyakat, gépeket, eszközöket. Ezen vagyontárgyak szabadon hasznosíthatók, bérbe, használatba adhatók, értékesíthetők. Ez a jog az önkormányzatok joga alapvetően a képviselő testület kompetenciája, a testület ezt a jogot átruházhatja, akár valamelyik bizottságára, vagy tisztségviselőre.

A rendelet hatálya alá tartozó vagyon feletti tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja és az Önkormányzat vagyonával a magasabb szintű jogszabályok keretei között szabadon rendelkezhet.

Vagyon hasznosítás szempontjai

Az állami finanszírozás helyzetének romlásával egyre fontosabb szerepet játszik az önkormányzatok költségvetésében a vagyon jövedelemtermelő hasznosítása. Az önkormányzati vagyon hasznosításának alapvető feltétele a megfelelő részletességű vagyonkataszter összeállítása, amely a legfontosabb jellemzők mellett azt is tartalmazza, hogy az adott vagyon elem hasznosításának mi a leghatékonyabb módja.

A vagyon hasznosítása, a törzsvagyon esetében is lehetséges, olyan formában, hogy az a kötelező feladat elvégzését ne veszélyeztesse. Ezek legtipikusabb példái a közösségi terek, termek, bérbe adása esetén, vagy rendszeresen, ehhez hasonló a köz-területek, terek, utcák rendezvények, vásárok céljára történő bérbe adás. A közterület hasznosítás egyik sajátos területe a közterületi fizetős parkolók üzemeltetése.

A szabadon felhasználható vagyon hasznosítására számos lehetőség van, a bérlet, az értékesítés, de elsősorban ingatlanok esetén a vállalkozásba vitel, a vállalkozásba, működtetésbe adás, a pénzbeli hozzájárulás, részvényátadás. A vagyonhasznosítás fő szempontja a forrásbővítés a kötelező feladatok biztonságos és magas szintű ellátásához, a lakossági igények kielégítésére szolgáló fejlesztések finansziális feltételeinek biztosítása, a bevételtermelő képesség elősegítése.

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerű gazdálkodásra törekszik önkormányzatunk.

A vagyongazdálkodásunk feladata az önkormányzatunk teherbíró képességéhez igazodó. Vagyongazdálkodásunk célja önkormányzati vagyonainak elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése. Fontosnak tartjuk ezek értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, hasznosítását, gyarapítását, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését.

Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.

A jelen gazdasági helyzetben a vagyon megőrzésének és hasznosításának elsődlegességi elve érvényesül.

Az önkormányzatok finanszírozásában egyre nagyobb szerepet játszik a saját bevétel. Az adóztatási lehetőségek mellett előtérbe kerül az önkormányzati vagyon hasznosításából származó forrásteremtés.

Az önkormányzati vagyonunk hasznosításának alternatívái az alábbiak:

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A hasznosítás formái:

1. A vagyon használatba adása, bérbeadása
2. A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése (elsősorban a forgalomképes önkormányzati vagyon tekintetében)

1. Bérbeadás útján történő hasznosítás:

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek és termőföldek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében valósul meg.

A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében arra törekszik önkormányzatunk, hogy minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban.

Abádszalók Város Önkormányzatának a bérbeadás útján történő hasznosításból származó **működési** célú nettó bevételeit az alábbi bontásban mutatjuk be:

A lakás célját szolgáló bérbeadható ingatlanok az alábbiak:

1. Abádszalók István király út 3.
2. Abádszalók István király út 3/1.
3. Abádszalók, István király út 3/1.
4. Abádszalók, István király út 3/1.
5. Abádszalók, István király út 3/1.
6. Abádszalók, István király út 7/1.
7. Abádszalók, Délibáb út 4/2.
8. Abádszalók, Deák Ferenc út 18/b.
9. Abádszalók, Csokonai út 3.
10. Abádszalók, Május 1 út 5/1.(üres lakás)
11. Abádszalók, Május 1 út 5/2.
12. Abádszalók, Május 1 út 5/3.
13. Abádszalók, Május 1 út 7/2.
14. Abádszalók, Május 1 út 7/4.
15. Abádszalók, Május 1 út 7/3.
16. Abádszalók ,Deák Ferenc út 18/b.
17. Abádszalók, Széchenyi út 36/1.
18. Abádszalók, Május 1 út 7/1.

A fenti ingatlanok egy kivételével lakottak a **lakbérből** származó nettó **bevétel 2022.05.31-ig: 1.256.816,-Ft.** A lakbérből időarányosan beérkezett bevétel reálisnak mondható.

A nem lakás célját szolgáló bérleményeink az alábbiak:

1. Abádszalók, Deák F út.8 (fodrászat)
2. Abádszalók, Deák F.út 8. (drogéria)
3. Abádszalók, Deák F.út 8. (pékség)
4. Abádszalók, Deák F.út 8. (temetkezés)
5. Abádszalók, Deák F.út 18. (fodrász)
6. Abádszalók, Deák Ferenc út 18. (kozmetika)
7. Abádszalók, Deák F.út 8.(autósiskola)
8. Abádszalók, Deák F.út 8. (masször szolgáltatás)
9. Abádszalók, (Cukrárszda terület bérlet)
10. Abádszalók, Deák F.út 8. (kozmetika)
11. Abádszalók, István király út 11.(májustól-szeptemberig időszakos bérleményként kiadva)

2022.06.01-től a Piacsarnok üzlethelyiségei közül 2 db bérlemény kiadásából várható majd további bevétel.

Nem lakás célú helyiség bérbeadásából származó nettó **bevétel 2022.05.31-ig: 586 569,-Ft**
Terület használatból, bérbeadásából származó nettó **bevétel: 1.132.553, -Ft**

A 73/2022.(V.12.) képviselő-testületi határozatban szerepelt 3 oldalú szerződés megkötése folyamatban van az Abádszalók, Drágfy köz 656/1 hrsz. alatti víztorony bérletére vonatkozóan, ezáltal a szerződés megkötését követően a Vodafone Magyarország Zrt. részéről 2017. évre visszamenően várhatóan 50% elmaradt bérleti díj bevétel illeti meg önkormányzatunkat közel **1,7 millió forint** összegben.

Haszonbérbeadásból és közterület használatból 2022.05.31-ig származó nettó bevétel: 223.662,-Ft

2. A vagyon értékesítése:

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítésénél az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 11/2012. (VI.01.) Önkormányzati rendelet, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni, figyelemmel az önkormányzat nemzeti vagyonnal való felelős módon történő gazdálkodására.

A vagyonértékesítésből származó bevétel az önkormányzat fejlesztési célú bevételét szolgálja. Abádszalók Város Önkormányzatának vagyonértékesítésből származó **felhalmozási** célú bevétele 2022.05.31-ig a következők szerint alakult:

A 75/2022.(V.12.) képviselő-testületi határozat szerint az Abtime Kft. mint vevő részére az abádszalóki, belterületi 687 hrsz-ú ingatlan területéből telekhatár-rendezéssel területrészt értékesítés került kijelölésre 5000 Ft/m² áron.

2022.03.08-i adásvételi és telekátalakítási szerződés alapján értékesítésre került az 1392 hrsz-ú Abádszalók, Kölcsey út 12.szám alatt bejegyzett ingatlan.

Ingatlan értékesítésből származó bevétel eddig: 322.500,-Ft a tervezett 5 millió forinttal szemben.

Alapvető cél az önkormányzati vagyon megőrzése és gyarapítása. Az önkormányzati feladat változások miatti önkormányzati vagyonban bekövetkező változásokat követően a közfeladatok ellátását szolgáló vagyon hasznosítását felül kell vizsgálni, törekedve a maximális kihasználtságra, a gazdaságos üzemeltetésre.

Az önkormányzat vagyonában várható változások nyomon követése érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálására és a változások nyomon követésére.

A 48/2022.(III.24.) képviselő-testületi határozat döntéseként Abádszalók Város Önkormányzata az Abádszalók, Damjanich u.3.szám alatti 132. hrsz-ú ingatlan megvásárlásával gyarapította vagyonát.

2021.júliusában Magyarország Kormánya a kistelepülések fejlődésének elősegítése érdekében a Magyar Falu Program támogatásának keretén belül felajánlotta lehetőségét egyes állami feladatellátáshoz nem szükséges állami tulajdonú ingatlanok ingyenes tulajdonba adását, amelyek településünk közigazgatási területén találhatóak. Önkormányzatunk élt ezzel a lehetőséggel így szándéknyilatkozatunkat megtettük. Ennek köszönhetően az Abádszalók, Lehel köz 1.sz (hrsz: 456.) alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan és a régi állatfelvásárló 0833/6 hrsz-ú ingatlan ingyenes átadása megtörtént a birtokbaadási jegyzőkönyvek elkészültek.

A 64/2022.(IV.28.) képviselő-testületi határozatban foglalt döntés alapján a Lehel közí ingatlan értékesítésre kijelölésre került.

A 63/2022.(IV.28.) képviselő-testületi határozat tartalmazza az Abádszalók, zártkert 3701 és 3702 hrsz-ú ingatlanok 400,- eFt összegben történő megvételét, amely a ZP-1/2021 számú zártkerti nyertes pályázat megvalósításának köszönhetően gyarapítja vagyonunkat.

Abádszalók Város Polgármestere az 59/2020.(IV.9.) számú határozattal elfogadta a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 9.§ (1) bekezdés alapján Abádszalók Város Önkormányzata 2020-2029. időszakra szóló közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.

A közép és hosszú távú tervek készítése során nem látható teljes mértékben előre a jogi és gazdasági környezetváltozás ez szükségessé teszi a vagyongazdálkodási terv felülvizsgálatát. A középtávú (5 éves) tervet minden évben a hosszú távú (10 éves) tervet a mindenkorai önkormányzati választások időpontjához igazítva az új személyi összetételű Képviselő-testület megalakulásának évében célszerű felülvizsgálni.

A vagyongazdálkodás tervünk célja a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel összhangban a nemzeti vagyon-közös javaink védelme. Önkormányzatunk felelős vezetőinek a törvény alkalmazásával egyidejűleg kell a közösség vagyonával a közösség egészére tekintettel gazdálkodnia és azt a leendő generációk részére megőriznie.

Az ingatlan gazdálkodásunkat a vagyongazdálkodási tervünk részletesen tagolja, amelynek legfőbb elemei az alábbiak:

A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a nemzeti vagyonba tartozó helyi közutak és műtárgyaik, terek, parkok, vizek, közcélú vízi létesítmények stb. **Elsődleges cél** ennek a vagyonnak a megőrzése, gyarapítása, védelme, ezáltal az önkormányzat vagyonnal való felelős gazdálkodásának és stabilitásának biztosítása.

Jelenleg 481 db kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlanunk van, melyeknek hosszú távú megőrzése, a vagyon állagának óvása, gyarapítása, illetve értékmegőrző fenntartása az önkormányzat **hosszú távú célja**.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű törzsvagyon. Önkormányzatunk az összes forgalomképtelen vagyonát nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonná minősítette, amelyeket a vagyongazdálkodási terv 1.számú melléklete tartalmaz.

Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon, amelyről a törvényben vagy helyi rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni. Elsődleges cél ezen vagyonok feletti felelős gazdálkodás, vagyonmegóvás továbbá hasznosítás a közfeladat ellátása, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátása céljából. Hasznosításuk formái: használatba adás, bérbeadás vagy vállalkozási tevékenység folytatásával lehet. Jelenleg 53 db korlátozottan forgalomképes nyilvántartott törzsvagyona van Önkormányzatunknak.

A nyilvántartott 53 vagyonelemből 2 db nem tölt be funkciót továbbra sem. A 113 hrsz-on nyilvántartott volt mozi épülete és a 0833/4 hrsz-on nyilvántartott dögkút.

A 097/17 hrsz-ú művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület az utókövetés alatt álló rekultivált szeméttelép, amely jelenleg kaszálóként haszonbérbeadott.

Forgalomképes vagyon ún. üzleti vagyon, amivel az önkormányzat szabadon rendelkezhet a jogszabályi keretek betartása mellett.

A forgalomképes vagyonok hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint bérbeadás vagy vállalkozási tevékenység folytatásával. Számuk változó (pl. az ingatlan elidegenítése miatt).

A vagyongazdálkodási terv mellékletében és az Ingatlan vagyonkataszter nyilvántartása alapján 219 ilyen vagyonnal gazdálkodunk.

A forgalomképes vagyon hasznosításának csoportosítása:

Nem lakáscélú helyiségek gazdálkodása

Lakásgazdálkodás

Telekgazdálkodás

Termőfölddel való gazdálkodás

Hátralékkezelés

Ingatlan állomány karbantartása, felújítása

Az önkormányzat a tulajdonában lévő utak, járdák, közterületek állagának megóvása érdekében a **középtávú terv** célkitűzése a helyi közutak nem közlekedési célú igénybevétele esetén fizetendő díjakról szóló rendelet megalkotása volt oly módon, hogy a közút nem közlekedési célú igénybevétele miatt igénybevételi díj megfizetésére kötelez. Tekintettel az önkormányzati utak és járdák állapotára, a szennyvízcsatornázás befejezése után már a középtávú tervekben számolni kell a felújításukkal.

Középtávú tervek:

1. az önkormányzati vagyonnal történő felelős gazdálkodás kiemelt figyelmet fordítva a kizárólagos tulajdonban álló vagyon és a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonnal való gazdálkodás elveinek betartására.
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 vagyontárgyak fejlesztés céljait (beruházás, felújítás) a Képviselőtestület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
4. Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
 - ❖ 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.
 - ❖ 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.
 - ❖ 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.

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv az alábbi **célokat** határozza meg:

1. Érvényesíteni kell a vagyon megőrzésének elsődlegességét.
2. A vagyonhasznosításából származó bevételeket minél nagyobb arányban kell a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra fordítani. Külső pénzügyi forrás bevonása Európai Unió és hazai források elérését biztosító támogatások elnyerésével.
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.

Összességében elmondható, hogy Önkormányzatunk a vagyongazdálkodási tervben meghatározott közép- és hosszú távú célokat fokozottan szem előtt tartva felelősen gazdálkodik a rá bízott vagyonnal.

Kérem, a fentiek megvitatása után a következő határozat-javaslat alapján a beszámoló elfogadását:

...../2022. (VI.30.) számú Képviselő-testületi határozat

Abádszalók Város Önkormányzata vagyonhasznosításáról szóló beszámoló

Abádszalók Város Képviselő-testülete az Abádszalók Város Önkormányzata vagyonhasznosításáról szóló beszámolóját elfogadja.

Határozatról értesülnek:

1. JNSZ Megyei Kormányhivatal, Szolnok
2. Képviselő-testület tagjai, Helyben
3. Páldiné dr. Ágoston Livia aljegyző
4. Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda, Helyben

Abádszalók, 2022. június 23.

(: Balogh Gyula :)
polgarmester



