

# Közép -és hosszútávú vagyongazdálkodási terv

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

..... Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet olyan dokumentumnak tekinti, amely az önkormányzat vagyonával, egyes vagyonelemeivel kapcsolatos szándékait tartalmazza.

Ezen dokumentumban kívánja meghatározni, hogy az önkormányzat mely vagyonelemeket milyen módon és mely elvek alapján hasznosít.

## I. vagyongazdálkodás jogi környezete

- 1) vagyongazdálkodást e terv elfogadásának időpontjában érintő jogszabályi háttér:
  - a) Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény,
  - b) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
  - c) Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
  - d) Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
  - e) A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.),
  - f) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.

## II. A nemzeti vagyon fogalma

- 2) A nemzeti vagyon Alaptörvény szerinti behatárolása azt a célkitűzést fejezi ki, hogy az állam és az önkormányzatok által ellátott közfeladatok törvényben meghatározott megosztásának elve érvényesüljön az adott feladat ellátásához rendelt vagyonnak az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba, vagy - az adott feladatnak az államhoz történő telepítése esetén - önkormányzati tulajdonból állami tulajdonba kerülése során.
- 3) A vonatkozó jogszabályok a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozzák meg.

## III. A nemzeti vagyon védelme

- 4) A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a leghigorúbb szabályozással biztosítják a jogszabályok, így jött létre az alábbi négy kategória a nemzeti vagyon körén belül:
  - a) A leghigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon meghatározása, ami forgalomképtelenséget jelent, azaz teljes elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint dologi jog, vagy osztott tulajdon létesítésének tilalmát. Ezen vagyonelemek körét taxatív módon határozza meg a nemzeti vagyonról szóló törvény és mellékletei. Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként kizárólag koncesszió útján hasznosítható.

- b) Az Alaptörvény bevezetett egy új fogalmat, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon fogalmát.  
A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon státusza a nemzeti vagyonról szóló törvény rendszerében a második védelmi vonalat képezi, amely megegyezik a forgalomképtelen vagyontárgyakkal abban a tekintetben, hogy ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú, fő szabályként nem koncesszió köteles a hasznosításuk (vagyonkezelés, bérlet, haszonbérlet stb.).
- c) A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a korlátozottan forgalomképes vagyoni kör. Az ide tartozó vagyonelemek eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint, ami általában valamilyen hatóság, vagy egyéb szerv előzetes jóváhagyását jelenti. Ezen kategóriába tartozó vagyonelemek nagy számosságára tekintettel ezt a kategóriát csak definíció szintjén említi meg a törvény.
- d) A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része.

#### **IV. Az önkormányzati vagyon helye és szerepe, a helyi önkormányzati vagyon szerkezete**

- 5) Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen kötelező feladatai ellátásához. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése koncepcionális meghatározása Alapján a nemzeti vagyonról szóló sarkalatos törvény az önkormányzati vagyon megőrzésének, védelmének, a vagyonnal való felelős gazdálkodásnak az Alapkövetelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, amelyeknek hosszútávra szóló Alapelvei szabályozó jellegét - az Ötv.-hez hasonlatosan - a sarkalatos törvényi státusz biztosítja.
- 6) Itt kerül meghatározásra az önkormányzati törzsvagyon fogalma és annak elemei. Az önkormányzat törzsvagyonába tartozik a - fentiek szerint - kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a korlátozottan forgalomképes vagyon.
- 7) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemek rögzítése mellett a törvény lehetőséget ad arra, hogy a helyi önkormányzat rendeletben kizárólagos tulajdonának, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősítsen egyes önkormányzati tulajdonban álló vagyonelemeket.
- 8) Az Alaptörvény kinyilvánítja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

#### **V. Önkormányzati vagyon védelme**

- 9) A kizárólagosan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon főszabályként nem idegeníthető el, korlátozott körben terhelhető meg, azon dologi jog vagy osztott tulajdon nem létesíthető.
- 10) Az elidegenítési tilalom alól csak az önkormányzat és állam között feladatátadással együtt megvalósuló tulajdonátadás, a föld méhének kincsein a kitermelésüket követően, továbbá a halakra, vízi állatokra és növényekre vonatkozó tulajdonszerzés a kivétel.

- 11) A törvény az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyona tartozó javakat teljes terjedelmükben forgalomképtelennek nyilvánítja annak érdekében, hogy a javak megosztásával se kerülhessen sor azok elidegenítésére.
- 12) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítési és - jogszabályon Alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével - terhelési tilalom alatt áll, azon osztott tulajdon nem létesíthető.
- 13) Az a vagyonelem, amely felett a rendelkezési jog gyakorlását törvény, illetve - a helyi önkormányzat vagyonába tartozó vagyonelem tekintetében - jogszabály feltételhez köti, korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.

## **VI. A szabályozás Alapelvei**

- 14) Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának jogi-Alapelvei rendszere az alábbi fő elvek mentén kerül megfogalmazásra:
  - a) Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
  - b) Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, az önkormányzati értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembe vételével. Az önkormányzati vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
  - c) Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható.
  - d) A helyi önkormányzat tulajdonában álló esetleges gazdálkodó szervezet/ek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.
  - e) Az önkormányzati vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

## **VII. Önkormányzati törzsvagyon**

- 15) Önkormányzati törzsvagyon az a vagyon, melyről
  - a) az Országgyűlés törvényben dönt vagy
  - b) a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben minősíti át az egyéb vagyon körébe tartozó valamely tulajdoni tárgyat törzsvagyonná.
- 16) A törvény által meghatározott törzsvagyon esetében országosan egységes törzsvagyoni kör az irányadó. Amennyiben valamely vagyontárgyat az Országgyűlés törvényben helyi önkormányzati törzsvagyonná (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon) minősít, ez minden helyi önkormányzatra nézve kötelező.
- 17) A helyi önkormányzat a törvényben meghatározott törzsvagyoni körből nem vehet el, az ide tartozó vagyontárgyakat nem csoportosíthatja át az egyéb vagyonába.

## **VIII. A vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések**

- 18) A vagyonnal való gazdálkodás körében az Önkormányzat értelemszerűen köthet olyan szerződéseket, amelyek bármely természetes személy vagy jogi személy (jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) tulajdonost megilletnek.
- 19) E szerződéseket a polgári jog szabályozza, erre tekintettel ezeket polgári jogi vagy civiljogi szerződéseknek kell nevezni. A legfontosabbak e körből az adásvételi szerződés, illetőleg a bérleti szerződés.
- 20) A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja viszont olyan, amely közjogi érintettséget mutat fel azáltal, hogy az adott szerződés nem jöhet létre csupán a magánszféra alanyai (gazdálkodó szervezetek, magánszemélyek, stb.) között. E szerződések és megállapodások - a közjogi típusú szerződések - közös jellemzője, hogy legalább az egyik szerződő fél - vagy akár adott esetben mindkét szerződő fél - a közszférához tartozik; ez esetben helyi önkormányzat.
- 21) A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző, hogy alanyi oldalról, illetőleg tárgyi oldalról nézve kötöttek.

### **IX. Polgári jogi szerződések**

- 22) A tisztán polgári jogi szerződéseknek önmagában az a tény, hogy valamelyik - vagy akár mindkettő (pl. két önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződésnél, vagy egy önkormányzat és egy dekoncentrált közigazgatási szerv között létrejövő bérleti szerződésnél) - szerződő fél közjogi szervezet (esetünkben valamely helyi önkormányzat) még nem kölcsönöz közjogi jelleget az adott kontraktusnak.
- 23) A szerződések ezen körében a kötelező szerződési elemeket a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) illetve más törvények írják elő. Ennek megfelelően - a legjellemzőbb és a leggyakrabban előforduló szerződéseket Alapul véve - a polgári jogi szerződések az alábbi jogi regulációk vonatkoznak:
- a) valamennyi szerződésfajtára nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai [1959. évi IV. törvény XVII-XXVIII. fejezetei];
  - b) az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. XXXIII. fejezete;
  - c) bérleti szerződésekre a Ptk. XXXVII. fejezete;
  - d) a lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény első és második része;
  - e) a bankszámla és betéti szerződésekre a Ptk. XLIV. fejezete;
  - f) a vagyonszavatolási szerződésekre a Ptk. XLV. fejezete.

### **X. Közjogi típusú szerződések**

- 24) A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek, mely kötöttség a civiljogi szerződések tekintetében nem tapasztalható. Az alábbi vagyon jogilag releváns szerződésfajták megemlézése szükséges:
- a) ingatlan- és vagyongazdálkodási feladatokat is ellátó szervezet megállapodása,
  - b) vagyonkezelési szerződés valamint
  - c) koncessziós szerződés.

### **XI. Önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása**

- 25) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházását versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötik a vonatkozó jogszabályok.
- 26) A helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésének esetére, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti, amelyet az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül gyakorolhat.
- 27) A térítésmentes átadás kizárólag törvényi rendelkezésen alapulhat az off-shore cégek kizárásával.

## **XII. Önkormányzati vagyon ingyenes átadása**

- 28) Az ingyenes átadás lehetőségét a nemzeti vagyon körében - állam és önkormányzatok között - a közfeladat átadásához rendelik a jogszabályok. Ennek indoka az egyes társadalmi szükségletek kielégítése, az állam, vagy az önkormányzatok közötti feladatok megosztása, ellátása.
- 29) Ingyenes átruházás esetére a tulajdonjogot megszerző fél részére - az állam kivételével - további feltételek teljesítését írják elő a jogszabályok, miszerint az ingatlant az átadástól számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatási célnak megfelelően köteles hasznosítani (ehhez az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett elidegenítési tilalom társul), valamint a vagyon célhoz kötött hasznosításához évenkénti beszámolási kötelezettség párosul.
- 30) E kötelezettségek megsértéséhez törvényi szankcióként a tulajdon-átruházási szerződésben rögzített forgalmi értéknek a kötelezettségszegés napjától számított jegybanki Alapkamattal növelt összegét kell az önkormányzat javára megfizetni, ennek hiányában a vagyont átadó a szerződéstől eláll.
- 31) A jogsértő állapotot ezzel párhuzamosan a kötelezettség megszegőjének meg kell szüntetni.

## **XIII. Az önkormányzati vagyongazdálkodás középtávú szabályozásának alapjai**

- 32) Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége három nagy területre osztható:
- a) A vagyon növelése, gyarapítása így: beruházás, beszerzés, kisajátítás, térítésmentes vagyonjuttatás, adományozás;
  - b) Fenntartás így: üzemeltetés, karbantartás, felújítás;
  - c) Vagyonhasznosítás így: eladás, térítésmentes átadás, /ajándékozás/, bérlet, haszonbérlet, vagyonkezelésbe adás, selejtezés, megsemmisítés, térítésmentes használat.
- 33) A helyi jogalkotással kapcsolatos kötelező vagy felhatalmazó rendelkezések alapvetően az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást érintő tárgykörben elfogadott jogszabályokban található.
- a) Vagyongazdálkodási témakörben az önkormányzat alaprendelete a vagyongazdálkodás helyi rendjét tartalmazó úgynevezett vagyonrendelet.
  - b) A helyi önkormányzat képviselő-testülete a működés részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben (a továbbiakban: SZMSZ) határozza meg.
  - c) A vagyongazdálkodási rendszer szervezeti keretei, kompetenciái szempontjából a vagyonrendelet alapja is egyben az SZMSZ.

- d) Költségvetési és zárszámadási rendeletek megalkotását az államháztartásról szóló jogszabályok előírásai teszik kötelezővé.
- e) A helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendeletben történő elfogadását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény írja elő kötelezően.
- f) A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény kötelezően írja elő a helyi rendeletalkotást, ha az önkormányzati tulajdonú lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma a húszat meghaladja.
- g) A közterület rendeltetéstől eltérő célú hasznosításának helyi szabályozása.
- h) A köztisztaság fenntartásával és a települési szilárd hulladék kezelésével, gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.
- i) A temetőkről és temetkezésről szóló helyi önkormányzati rendelet.
- j) Helyi természetvédelmi területté nyilvánítás szabályozására a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget.
- k) Helyi védetté nyilvánításra, a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelet alkotására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdése ad felhatalmazást.
- l) A lakás - és egyéb építmények építéséhez, kialakításához kapcsolódó parkolóhelyek kiépítése, használata és fenntartása tárgyában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (11) bekezdésében kapott felhatalmazás Alapján van mód helyi szabályozásra.
- m) A hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezésével kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.

#### **XIV. A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek középtávú szabályozásáról**

- 34) A vagyongazdálkodással összefüggésben vannak olyan területek és kérdések, melyek szabályozása nem rendeleti formában történik, ezek:
- a) Közbeszerzés, közbeszerzés hatálya alá nem tartozó beszerzés helyi rendje, melyről döntés önkormányzati határozatban történik,
  - b) Selejtezés és leltározás rendje melyet a költségvetési szerv belső szabályzatában rögzít.

#### **XV. Az önkormányzati vagyongazdálkodás hosszú távú elképzelései, koncepciója**

- 35) A vagyongazdálkodást érintő helyi szabályozásnak nem csupán jogi alapjai, háttere van. Kiemelt fontossággal bírnak főleg a szabályozás tartalmi elemeit, normáit illetően azok az elképzelések, stratégiák, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, célokat foglalják össze.
- 36) Ezek a hosszútávban gondolkodó és összegző dokumentumok az önkormányzat, a település, a megye jövőjével kapcsolatos elképzelések, célok, tervek általános, illetve egy-egy szakterületre vonatkozó meghatározását adják.

- 37) Ezek a megfelelő helyzetfeltárássra és értékelésre épülő dokumentumok koncepció, terv, program elnevezésekkel kerülnek határozattal elfogadásra.
- 38) Szinte valamennyi koncepciónak - még az ágazatinak is - van vagyongazdálkodást érintő része, ezért fontos háttére, alapja a helyi vagyongazdálkodást érintő jogalkotásnak.  
Vagyongazdálkodást érintő tartalmú koncepciók, tervek, programok:
- a) Településfejlesztési koncepció,
  - b) vagyongazdálkodási koncepció,
  - c) közlekedésfejlesztési koncepció,
  - d) idegenforgalmi és turisztikai koncepció,
  - e) környezetvédelmi terv és program,
  - f) oktatásfejlesztési koncepció,
  - g) kulturális koncepció,
  - h) szociális szolgáltatásfejlesztési koncepció,
  - i) sport koncepció,
  - j) kommunális és infrastruktúrafejlesztési koncepció,
  - k) egészségügyi koncepció (program),
  - l) ifjúsági koncepció,
  - m) közbiztonsági koncepció,
  - n) költségvetési koncepció,
  - o) négy éves gazdasági program,
  - p) marketing terv.
- 39) A vagyongazdálkodást érintő tartalom vonatkozásában jelentős eltérések lehetnek az egyes koncepciók, tervek és programok között. Vannak kifejezetten a vagyon növelésével, fenntartásával, üzemeltetésével, illetve hasznosításával kapcsolatos elképzelésre összpontosító koncepciók, míg mások az ágazati célkitűzések megvalósításával összefüggésben érintőlegesen foglalkoznak vagyongazdálkodási elképzelésekkel.
- 40) Alapvetően önkormányzati vagyongazdálkodással összefüggő elképzeléseket tartalmazó koncepciók:
- a) vagyongazdálkodási koncepció,
  - b) közlekedésfejlesztési koncepció,
  - c) kommunális és infrastruktúrafejlesztési koncepció.
- 41) Hasonlóan a helyi jogalkotáshoz a koncepciók, tervek, programok között is vannak olyanok, amelyek elkészítése és elfogadása törvényi kötelezésen alapszik, és olyanok is, amelyek elkészítése és elfogadása szabad elhatározás kérdése.
- 42) Kötelezően elkészítendő koncepciók, tervek és programok:
- a) Településfejlesztési koncepció,
  - b) környezetvédelmi terv és program,
  - c) költségvetési koncepció,
  - d) négy éves gazdasági program.

## **XVI. Egyes hosszú távú koncepciókról**

### 43) Településfejlesztési koncepció

A településfejlesztési koncepció a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott, kötelezően elkészítendő dokumentum. Alapvető követelmény a településfejlesztési koncepcióval szemben, hogy legyen figyelemmel és összhangban az országos, regionális, megyei területrendezési tervekkel, fejlesztési programokkal. A koncepció meghatározását

megelőzően vizsgálni kell a település adottságait, értékeit (SWOT analízis). A vizsgálatra és a nemzeti, területi elképzelésekre is figyelemmel határozhatók meg a jövőkép és a stratégiai célok.

Vagyongazdálkodást érintő témák lehetnek különösen:

a) Gazdaság erősítésének egyes részterületei

(pl. oktatási, képzési rendszer fejlesztése, korszerűsítése, infrastruktúrafejlesztés, ipari park kialakítása, úthálózat rekonstrukciója, ipari, kereskedelmi fejlesztésre alkalmas területek kialakítása, stb.)

b) települési infrastruktúra fejlesztése

(út, járda, kerékpárút, tömegközlekedés, parkolók, víz-, szennyvízhálózat, csapadékvíz elvezetés, villamos energia ellátás korszerűsítés, megújuló energiahordozók, stb.)

c) Humán infrastruktúra fejlesztése

(lakásgazdálkodás, lakókörnyezet rehabilitációja, építési telkek kialakítása, egészségügyi ellátás fejlesztése, korszerűsítése, szociális és gyermekjóléti intézmények fejlesztése, oktatási fejlesztések, korszerűsítések, közművelődési és művészeti fejlesztések, sportolási és szabadidős tevékenység és infrastruktúra fejlesztése, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztések, stb.)

d) Települési környezet minőségének javítása

(hulladékgazdálkodás feltételeinek korszerűsítése, fejlesztése, zajterhelés csökkentését célzó fejlesztések, levegő minőségjavítást célzó közlekedési fejlesztések, korszerűsítések, vízminőségvédelem, zöldterületek, közparkok bővítése.)

e) Területi rehabilitáció

(pl. településközpont rehabilitációja)

f) Kulturális, művészeti értékek védelme

(műemlékek fenntartása, rekonstrukciója, régészeti emlékek feltárása, bemutatása, köztéri műalkotások védelme és gyarapítása, helyi védelem, stb.)

g) Településigazgatás és településüzemeltetés modernizálása

(informatikai rendszer fejlesztése, kedvező településkép formálása, stb.)

A településfejlesztési koncepció az önkormányzati vagyon fejlesztésével, korszerűsítésével, célszerű fenntartásával, üzemeltetésével, esetenként hasznosításával kapcsolatosan a hosszú távú elképzelések sokaságát kell, hogy tartalmazza, azaz az önkormányzati vagyon gyarapításának, korszerűsítésének és üzemeltetésének hosszútávra szóló meghatározó dokumentuma.

#### 44) Vagyongazdálkodási koncepció/terv

A vagyongazdálkodási koncepció/terv keretében az önkormányzat az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hosszú távú célkitűzéseiket fogalmazza meg. Elvárás a koncepcióval szemben, hogy legyen összhangban a településfejlesztési koncepcióval, a négy éves gazdasági programmal, az éves költségvetésekkel és az ágazati koncepciók vagyongazdálkodási célrendszerével.

#### 45) Lakáskoncepció, lakóépület felújítási koncepció

Koncepció kidolgozása akkor célszerű, ha az önkormányzati lakások száma ezt indokolja. A koncepció tartalmazza a lakásállomány mértékével kapcsolatos elképzeléseket. Kívánja-e és mi módon bővíteni az önkormányzat a bérlakás állományát. Új lakások építését, vásárlását tervezi-e. Szociális típusú, költségalapú vagy piaci alapú lakbérű lakásokat épít.

Az értékesítéssel összefüggő elképzelések itt fogalmazhatók meg. Kíván-e eladni lakást az önkormányzat, avagy sem. Ha igen, milyen feltételekkel.

A lakbér kialakításával összefüggő elképzelések kidolgozása ugyancsak része kell, hogy legyen a koncepciónak. Célszerű megfogalmazni azt is, hogy az üzemeltetési feladatok ellátását milyen szervezeti keretek közt képzelik el. A bérlet szabályozása főbb rendező elveinek is helye lehet a koncepcióban. Esetleg sajátos bérlakás típusokkal kapcsolatos eltérések megfogalmazása is célszerű (például nyugdíjasház, fecskesház, stb.).



A lakásfelújítással kapcsolatos felújítási, korszerűsítési elképzelések ugyancsak részei a koncepciónak. Ha az önkormányzat részt akar venni az iparosított technológiával épült lakóépületek energia megtakarítást célzó felújítási programjában, kötelező lakóépület felújítási koncepciót készítenie, amely túlmutat az önkormányzati lakásállomány felújítási programján, bemutatva a település iparosított technológiájú lakásállományát, jelezve annak önkormányzati részfinanszírozással tervezett felújítási programját, ütemezését.

#### 46) Önkormányzatok négy éves gazdasági programja

Az önkormányzati választásokat követően a polgármesternek a képviselő-testület elé kell terjesztenie a település gazdasági programját. Ez a program bemutatja és értékeli a település és az önkormányzat állapotát, továbbá meghatározza a főbb településfejlesztési, üzemeltetési, működési irányait, elképzeléseit. Az értékelésnek és célmeghatározásnak az önkormányzat működésének minden területét érintenie kell. Ebből következően áttételesen több vonatkozásban is érinti vagyongazdálkodási kérdéseket.

A fejlesztési elképzelések, az infrastruktúra javításával kapcsolatos célok, az üzemeltetési, fenntartási prioritások minden ágazat vonatkozásában egyúttal vagyongazdálkodási feladat meghatározások is. Nem túlzó a megfogalmazás, miszerint a hosszú távú célkitűzéseket tartalmazó fejlesztési koncepció mellett a négy éves gazdasági program vagyongazdálkodási szempontból is meghatározó önkormányzati dokumentum.

### **XVII. A település vagyoni helyzete, helyzetelemzés**

47) Az önkormányzat vagyoni helyzete tükröződik a Képviselő-testület által elfogadott vagyongazdálkodásról szóló önkormányzati rendeletben, valamint a négy évre készített gazdasági programban, az éves költségvetésekben.

### **XVIII. A település vagyongazdálkodását meghatározó hosszú távú koncepciók, a település ágazati koncepciói**

48) A település vagyongazdálkodását meghatározó hosszú távú koncepció alapja lehet a közlekedésfejlesztési koncepció, a környezetvédelmi program, a helyi hulladékgazdálkodási terv, a sportkoncepció, a szociális szolgáltatástervezési koncepció, a kulturális koncepció, az egészségügyi koncepció, az ifjúságpolitikai koncepció, a turizmusfejlesztési koncepció, a marketing koncepció, a közbiztonsági és bűnmegelőzési koncepció és az üzemeltetési, kommunális és infrastruktúrafejlesztési koncepció.

### **XIX. Az önkormányzati beruházásokkal kapcsolatos gazdálkodási feladatok**

49) A közgazdaságtanban a beruházás fogalma alatt termelőeszköz előállítását vagy vásárlását – esetenként magát az előállított vagy vásárolt termelőeszközt is - értjük.

50) A beruházás lényege tehát, hogy a gazdaság egy szereplője - többnyire, de nem minden esetben egy üzleti vállalkozás - olyan javakhoz jut, amelyek más javak termelését segítik elő. Ezért a beruházás a tőkeállomány növekedése.

51) Más megközelítésben:

A beruházás valamely dologra fordított (a dologba fektetett) költségek. Ebben a megközelítésben a beruházás

- a) szükséges, ha a dolog fenntartására szolgál;
- b) hasznos, ha a dolog jövedelmezőségét emeli;
- c) kényelmi, ha csupán a dolog kellemesebb használhatósága vagy a beruházó szépsészeti érzékének kielégítése végett történt.

- 52) A beruházás definíciója a magyar számviteli szabályok szerint:  
A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény. 3.§. (4) bekezdés 7. pont alapján beruházás: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig végzett tevékenység (szállítás, vámkezelés, közvetítés, Alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hiteligenybevételt, a biztosítást is); beruházás a meglévő tárgyi eszköz bővítését, rendeltetésének megváltoztatását, átalakítását, élettartamának, teljesítőképességének közvetlen növelését eredményező tevékenység is, az előbbieken felsorolt, e tevékenységhez hozzákapcsolható egyéb tevékenységekkel együtt.
- 53) Az önkormányzati beruházást alátámaszthatja egy átfogó vizsgálat, mely során az összes lehetséges tényezőt figyelembe kell venni, a környezetet, a szereplőket, az erőforrásokat.  
A beruházás megkezdése előtt szem előtt kell tartani a beruházás eredményeit, a megvalósulásra irányuló szándékot, a beruházás várható hatásait.  
A felmerült igények pontos számbavételével kiderül, hogy melyek azok a funkciók, amelyeket mind az önkormányzat, esetlegesen mind a magántőke megvalósítani tervez.  
Ingatlanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota.  
A megvalósítás szakaszában megkezdődhet az ingatlanfejlesztés. A beruházási tervben tisztázni kell, hogy kik a projekt tényleges szereplői, hogyan történik kiválasztásuk, és mi az eljárás folyamata, esetlegesen szükséges-e a közbeszerzési pályázat.  
A fejlesztési terv a beruházási terv azon része, melyben tisztázni kell, hogy a beruházás valóban megvalósítható-e, valóban lehetséges-e a felvázolt elképzelések megvalósítása. A területnek szánt ingatlanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota.  
Indokolt mérlegelni, hogy a beruházás során az adott területen már meglévő ingatlant érdemesebb-e felújítani vagy valóban teljesen le kell rombolni, és a helyére egy új épületet felépíteni.

## **XX. A beruházások tervezése**

- 54) A beruházások tervezésénél meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket, azok jelentkezésének, rendelkezésre állásának időpontját, időtartamát, számolni kell a beruházással járó kockázatokkal.
- 55) A beruházások alapvetően három területen befolyásolják az eredményességet. Elsősorban közvetlenül gyakorolt hatáson keresztül, a többleteredmény vagy a hatékonyabb termelés révén. A második terület a likviditási helyzet alakítása, amely a kivitelezési időszak kiadástöbbletét, a beruházásokkal kapcsolatos hitelek törlesztését, valamint a működtetés során jelentkező bevételeket foglalja magában. Végül a vagyoni helyzetnek, - a vagyon nagyságának és összetételének - megváltoztatása révén miként hat vissza a gazdálkodás, működés eredményességére.

## **XXI. Gazdaságossági számítások módszerei**

- 56) A beruházások gazdaságossági vizsgálata során a következő három fő terület meghatározása szükséges:
- a) beruházási költségek,
  - b) árbevételek és a
  - c) működési költségek.

57) A beruházás pénzügyi tervezésekor a fenti tételeket részletezve időbeni esedékességük szerint kell tervezni. A beruházási költségeket a projekt terv, az árbevételeket és a működési költségeket a működési terv tartalmazza.

58) A beruházási-fejlesztési programok közép- és hosszú távú prioritásainak megállapítása: Annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy az önkormányzati ingatlanok ténylegesen vannak-e fejlesztésre érdemes adottságai, a piaci körülményeket kell tanulmányozni. Ez a tanulmányozás kiterjedhet a környező ingatlanok fejlesztési lehetőségeire vagy lehet célirányosan csak egyetlen terület piaci viszonyait vizsgálni. Az általános piaci feltételek, az ingatlan adottságai és a legelőnyösebb használati mód együttes vizsgálata az adott ingatlan gazdasági lehetőségeinek komplex megismeréséhez juttatja az önkormányzatot. Azonban a hasznosítás rangsorának megállapításához közel sem elég az elérhető legmagasabb bevétel figyelembevétele. Ebben a fázisban meg kell vizsgálni ismét az eredeti célkitűzéseket és ezeket össze kell vetni az ingatlanvizsgálat eredményeivel. Különösen figyelmes munkát kívánnak azok a részek, ahol ellentmondás van a gazdasági és egyéb szempontok között.

## **XXII. Az önkormányzat közép- és hosszú távú beruházásainak prioritása**

59) A település fejlesztéseinek, beruházásainak prioritását nagy mértékben befolyásolják a magasabb szintű jogszabályok által meghatározott kötelezettségek, a beruházások megvalósítására igénybe vehető pályázati források időpontja és feltételei továbbá az, hogy az egyes fejlesztés a település lakosságának többnyire egészét vagy csak egy részét érinti-e. A négy éves gazdasági program, a költségvetési koncepció valamint az éves költségvetések összeállításánál tervezhető rendelkezésre álló saját források függvényében kell a beruházások prioritásait meghatározni.

## **XXIII. Vagyongazdálkodás és költségvetési tervezés**

60) Az önkormányzat vagyongazdálkodásának elszámolása - értékében kifejezve - a vagyonomérlegén keresztül történik. A vagyonelemek egyedi számbavételének helye a vagyoneleltár. A vagyonszámbavétele az állomány értékben vagy tárgyakban megtestesülő mennyiségét és annak változását méri, vagyis azt, hogy csökkent vagy nőtt-e az önkormányzat vagyona. Összességében a vagyonomérleg az önkormányzati működés eredményességének egyik legfontosabb dokumentuma, a változás mérőszáma pedig az egyik legfontosabb indikátora. A vagyonomérleg és a vagyoneleltár része az önkormányzat költségvetési beszámolójának.

## **XXIV. A vagyon állagának megóvása és bővítése**

61) A vagyon állagának megóvását a rendszeres karbantartás és a javítási munkák elvégzése segíti elő. A karbantartás hozzájárul a vagyon minőségének megőrzéséhez, használhatóságának szinten tartásához. A meghibásodások javításával a folyamatos feladatellátás tárgyi feltételei teljesülnek.

62) A vagyon bővítésének két legjellemzőbb formája a felújítás és a beruházás. A felújítás az elhasználódott vagyontárgy eredeti műszaki állapotát megközelítő helyreállítás, amely a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több szerkezeti részére terjed ki. Az évente elvégzendő felújításokról az önkormányzat képviselő-testülete dönt, meghatározva az éves költségvetési rendeletben a konkrét célokat és a felújítás pénzügyi forrásait. A felújítás növeli az adott vagyontárgy bruttó értékét, ezáltal gyarapítja az önkormányzat vagyontárgyát.

## **XXV. A vagyonértékelés célja**

- 63) A vagyonértékelés célja az egyes ingatlanok, eszközök, gépek, berendezések, stb. piaci értékének megállapítása. Ez a piacgazdaságra való áttérés miatt, fokozottan szükségessé vált. A valós piaci kereslet-kínálat alakulása és összefüggései, a vagyonelemek műszaki és piaci értékének megállapítása az Alapja a vagyonértékelésnek. A hibás vagyonértékelés számtalan hátránnyal járhat, így például alulértékelés esetén az önkormányzat hitelképességét vonhatják kétségbe, a túlértékelés pedig vagyonvesztés veszélyeit hordja magában.

## **XXVI. A vagyongazdálkodás átfogó céljai**

- 64) A vagyongazdálkodás átfogó céljai - függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől - a következők szerint foglalhatók össze:
- a) az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,
  - b) a teljes önkormányzati vagyont olyan módon kell hasznosítani, hogy a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak,
  - c) az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és e kötelezettségek és jogok érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,
  - d) olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat Alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

## **XXVII. vagyongazdálkodás és nyilvánosság**

- 65) Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos információk nyilvánosak, közérdek, hogy a lakosság tisztában legyen a vagyoni körbe tartozó vagyonelemekkel, a kapcsolódó testületi döntésekkel, a várható elképzelésekkel.
- 66) ..... Község Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét ..... Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 18/2013. (III. 20.) számú határozatával fogadta el.

