



## Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831,  
E-mail: [majoshaza@majoshaza.hu](mailto:majoshaza@majoshaza.hu)

### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2021. július 20-ai rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1216/2021.

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervének elfogadására

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke kimondja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele.

Az Önkormányzat kitüntetett felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás. Ennek érdekében a vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, az önkormányzat érdekeinek leginkább megfelelő módon szabályozni kell.

A szabályozásnak egyrészt magában kell foglalnia a felsőbb szintű jogi szabályozásnak megfelelő helyi normákat, ennek a követelménynek a vagyonrendelet felel meg, másrészt meg kell alapozni azt, hogy a vagyongazdálkodás tervszerűen, átláthatóan az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban, de a változó körülményekhez alkalmazkodva történjen. E követelményt a vagyongazdálkodási terv elégíti ki. Ez a két dokumentum az alapja a felelős vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodás az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak tükrében lehet sikeres, ezért a vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lennie az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott gazdasági programmal, fejlesztési koncepciókkal.

A vagyongazdálkodási tervvel szemben támasztott követelmény, hogy meghatározza azokat a sarokpontokat, amelyek mentén az Önkormányzat a vagyonával gazdálkodik, ugyanakkor alkalmasnak kell lennie arra, hogy folyamatosan alkalmazkodni tudjunk a jelenleg kiszámíthatatlanul változó jogi környezet által generált követelményekhez. A vagyongazdálkodási tervnek meg kell fogalmaznia azokat a célokat, amelyeknek a részterületeken meghatározott konkrét feladatok során érvényesülnie kell.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

- a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
- pénzügyi egyensúly biztosítása,
- a vagyon értékének megőrzése, növelése,
- a vagyon piacorientált bérbeadásának biztosítása,
- a vagyonelemek piaci értéken történő értékesítése,
- a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanok értékesítése.

A vagyongazdálkodás feladata a vagyonnak az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata,

hasznosítása, gyarapítása, és a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv megalkotását a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 9. § (1) bekezdése írja elő a helyi önkormányzatok számára vagyongazdálkodásuknak az Alaptörvényben, valamint az Nvtv-ben meghatározott rendeltetésének biztosítása céljából. 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 terv megalkotása során figyelembevettük az önkormányzatok működését szabályozó egyéb jogszabályokat, az államháztartás működésére megalkotott jogszabályokat és az Önkormányzat által alkotott rendeleteket, utasításokat.

**Határozati javaslat :**

**Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 9. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az Nvtv. 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából az Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés mellékletét képező tartalommal elfogadja.**

**Határidő: azonnal**

**Felelős: Polgármester**

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel**

**Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság**

**Az előterjesztést készítette: Vágó Istvánné gazdasági osztályvezető**

**Melléklet: Közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv**

**Majosháza, 2021. július 12.**

**Zsiros Viktor  
polgármester**



**Az előterjesztés törvényes:**

**dr. Szilágyi Ákos  
jegyző**



## 1. Középtávú vagyongazdálkodási terv 2021-2025. évekre

### **Vagyongazdálkodási alapelvek:**

- a) Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
- b) A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat 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 a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- c) Az önkormányzati vagyonnevelés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
- d) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alternatívái: 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 feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése, amennyiben az költséget generál az Önkormányzatnak
2. Használatba adása, bérbeadása
3. Önkormányzati vagyontárgyakkal vállalkozási tevékenység folytatása

#### *1. A vagyon értékesítése*

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítésénél a Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 9/2020.(X.28.) önkormányzati rendelete, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni, figyelemmel az önkormányzat nemzeti vagyonnal való felelős módon történő gazdálkodására. A vagyonértékesítésből származó bevétel elsősorban fejlesztési kiadások, fejlesztési hitelek törlesztésének fedezetéül szolgál, másodlagosan a folyószámlahitelt kell csökkenteni.

#### *2. Bérlet útján történő hasznosítás*

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében tehető meg. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban.

#### *3. Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás*

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti. Az önkormányzat csak olyan átlátható gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

Az önkormányzati feladatváltozások miatti önkormányzati vagyonban bekövetkező változásokat követően a közfeladatok ellátását szolgáló vagyon hasznosítását felül kell vizsgálni, törekedve a maximális kihasználtságra, a gazdaságos üzemeltetésre, a felesleges vagyontárgyak értékesítésére.

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

Az Önkormányzatnak a lehetőségeihez képest elő kell segíteni a munkahelyteremtő vállalkozások letelepítését, arra alkalmas terület biztosításával.

*A vagyongazdálkodás részletes előírásai az egyes vagyonelemek kapcsán:*

## **1. Ingatlan vagyon**

Majosháza Közeg Önkormányzata ingatlanvagyonának értéke a 2020. december 31. napjával felvett vagyonkimutatás alapján **903.072.242 Ft**. Az ingatlanvagyon az alábbi vagyoncsoportokból áll.

Forgalomképtelen ingatlanvagyon értéke: **364.616.886 Ft**

Korlátozottan forgalomképes vagyon értéke: **443.667.963 Ft**

Lakás és helyiségállomány értéke: **7.700.000 Ft**

Forgalomképes ingatlanok értéke: **87.087.393 Ft**

### **1.1. Forgalomképtelen ingatlanvagyon**

A forgalomképtelen ingatlanvagyon összesen **236.487 m<sup>2</sup>** alapterületű utat és parkot jelent. E vagyontárgyak esetén az Önkormányzat közép- és hosszútávú célkitűzése az ingatlanvagyon területi kiterjedésének megtartása mellett a fejlesztések eredményeként az érték növelése.

### **1.2. Korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon**

A korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon az Önkormányzat intézményei működésére szolgáló épületek. Rövidtávon ezt az ingatlanvagyonot érheti a legnagyobb változás. Az Önkormányzat közép- és hosszútávú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

### **1.3. Lakás- és helyiségvagyon**

Az Önkormányzat tulajdonában 2021. január 1-jei adatok alapján 2 darab lakás céljára szolgáló helyiség van.

#### **1.3.1. Lakásvagyon**

1

Az önkormányzati lakásállomány 100 %-a komfortos.

Szükséglakásokkal Önkormányzatunk nem rendelkezik.

#### **1.3.2. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

A vagyonyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat tulajdonában 2 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amelyek közül 1 helyiséggel kapcsolatban határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezünk, a másik helyiség 2038. 06.30-ig rendelkezünk bérleti szerződéssel, mely bérleti díj a bérlő számlával igazolt felújítással kapcsolatos kiadásának összege..

### **1.4. Önkormányzati épületek üzemeltetése, karbantartása**

Az önkormányzati épületek üzemeltetésével és karbantartásával kapcsolatban törekedni kell a lakóépületek tisztaságára, megfelelő, gyors karbantartására, mellyel jelentősen befolyásoljuk a lakóköznyezet alakítását, bérlőink komfortérzetét.

### **1.5. A lakbérrendszer fejlesztése**

A lakás és nem lakás céljára használt ingatlanok bérleti díja egyedi értékelés útján kerül meghatározásra.

## 1.6. Üres, építési telkek

Az üres építési telkeket az Önkormányzat éves terv alapján jelöli ki elidegenítésre. Az értékesítési eljárás és a forgalmi érték megfizetését vállaló vevő nyilvános árverésen történő kiválasztása a piaci viszonyok függvényében változó időtartamot vesz igénybe. Az üres építési telkek ideiglenes hasznosításával bevételhez juthat az Önkormányzat.

## 1.7. Szabályozási eszközök alkalmazása

A vagyongazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani az önkormányzati ingatlanok értékét befolyásoló helyi építési szabályzatra. Az ingatlanok értékét befolyásolja a területen megvalósítható fejlesztés mértéke, ezért az értékesítésre kijelölt önkormányzati ingatlanok esetén folyamatosan vizsgálni kell a beépíthetőségi paramétereket annak érdekében, hogy a településfejlesztési szempontok és az elérhető legmagasabb ár arányát megvalósító szabályozás alakuljon ki. Az önkormányzati bevételek növelése mellett a szabályozási tervek alkalmasak egy terület fejlődésének beindítására, amely hosszabb távon önkormányzati érdekeket szolgál és bevételt eredményezhet.

## 2. **Ingó vagyon**

Az Önkormányzat és intézményeinek ingó vagyona a vagyonkimutatás szerint 53.726.483 Ft. Célunk, hogy mind az önkormányzat, mind az önkormányzat fenntartásába kerülő intézmények korszerű, a mai kor igényeinek megfelelő gépekkel, berendezésekkel, felszerelésekkel rendelkezzenek. A közép- és hosszútávú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése és fejlesztése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételeinek magas szintű biztosítása.

## 3. **Készpénz**

Az Önkormányzat likviditási terv alapján működik. A készpénzvagyonhoz kapcsolódik a bevételek növelésének és a kiadások csökkentésének felülvizsgálata, valamint a kintlévőségek kezelése. Minden évben a költségvetés elfogadása előtt kerül megvizsgálásra a bevételnövelő és kiadáscsökkentő intézkedések lehetősége.

### 3.1. Bevételek növelése

#### 3.1.1. A közösségi együttélés alapvető szabályai és ezek mulasztásának jogkövetkezményei

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény felhatalmazást ad az önkormányzatoknak, hogy meghatározzák a közösségi együttélés alapvető szabályait, valamint ezek mulasztásának jogkövetkezményeit. Önkormányzatunk a 20/2017.(XII.22.) rendeletével határozta meg a közösségi együttélés alapvető szabályait, valamint azok elmulasztásának jogkövetkezményeit.

#### 3.1.2. Kintlévőségek kezelése

A behajtás iránti intézkedések hatékonysága a bevételek növelését eredményezheti a fizetési készség növekedése útján is. Az önkormányzati követelések hatékony behajtása érdekében át kell tekinteni a szervezeti egységek közötti munkakapcsolatot, az adatbázisok egyeztetésének lehetőségét, meg kell vizsgálni a jogi eljárások időtartama csökkentésének lehetőségeit és következetesen végre kell hajtani az ítéleteket.

#### 3.1.3. Pályázatokon való részvétel

A pályázatfigyelés rendszerét fenntartva az Önkormányzat részvételét lehetővé tevő pályázaton részt kell venni a vagyon fejlesztése, felújítása, fenntartása érdekében.

#### **4. Tagsági viszonyt megtestesítő értékpapír**

Az Önkormányzat egy gazdasági társaságban rendelkezik tagsági viszonyt megtestesítő értékpapírral, a DPMV Zrt-ben 0,49 % részesedéssel bír.

Az Önkormányzat közép- és hosszútávon nem kíván további gazdasági társaságokban üzletrészt szerezni, gazdasági társaságot alapítani.

#### **5. Vagyonkezelői jog létesítése**

A nemzeti vagyonról szóló törvény lehetőséget ad az önkormányzatoknak arra, hogy vagyonkezelői jogot alapítsanak, és helyi rendeletben állapítsák meg a vagyonkezeléssel érintett vagyonelemek körét, a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának és a vagyonkezelés ellenőrzésének szabályait. Az Önkormányzat a víziközművek üzemeltetése érdekében alapított vagyonkezelői jogot a DPMV Zrt-vel.

#### **Hosszútávú vagyongazdálkodási terv 2021-2030. évekre:**

- a) Alapjául szolgál a középtávú vagyongazdálkodási terv.
- b) Az Önkormányzatnál a vagyon megőrzésének elsődlegessége elv érvényesül a hosszútávú működési stabilitás biztosítása érdekében.
- c) Az intézményi feladatellátás tárgyi feltételeit az előírásoknak (közegészségügyi, szakmai stb.) való megfelelés, az energiatakarékos üzemelés, az ellátás színvonalának emelése érdekében – elsősorban pályázati források igénybevételével – korszerűsíteni kell. Ehhez az önkormányzati feladatváltozásokat követően kialakult vagyonelemekre évekre lebontott tervet kell készíteni.
- d) A vagyonhasznosítás során a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkentés mellett szem előtt kell tartani azt, hogy az ne a vagyon felélését eredményezze. A piaci helyzet ismeretében évente felül kell vizsgálni az értékesítendő, valamint a más módon hasznosítható vagyonelemeket.
- e) A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra kell fordítani.