



Berente Község Önkormányzata

3704 Berente, Esze Tamás út 18.

Tel./Fax: (48) 411-435, 512-042

ph.berente.hu

2013. január 20.

Berente Község Önkormányzatának

VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

Készült: 2013. január 20.

Elfogadva: 91/2013.(III.28.) kt határozattal

Bevezetés

A jelenlegi megváltozott társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer átalakítása, és az ehhez igazodó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített központi támogatási rendszer, azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

A vagyongazdálkodási terv feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más kerületi koncepciókkal, stratégiákkal összhangban - megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

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

I.

Jogi és társadalmi környezet

A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló alapvető központi és helyi jogszabályok

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-i hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását, ezért az új jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremteni. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. E tervek elkészítéséhez, az Önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

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

Az Áht végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, (ideértve a Hivatalt is), valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait. Az új Áht. jelentős adminisztrációs terhet jelentett, de azok elvégzése megalapozza a zökkenőmentes átalakítást.

A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni.

A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás- és helyiséggazdálkodás szabályait tartalmazza azzal, hogy rendelkezik egyes részletszabályok önkormányzati rendeletben történő meghatározásáról is.

A vagyongazdálkodásra vonatkozó helyi önkormányzati rendeleteknek meg kell felelnie a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott elveknek, rendelkezéseknek.

A Nvtv. előírásainak megfelelően, valamint a megváltozott társadalmi-gazdasági körülményekhez igazodóan a Képviselő-testület új vagyონrendeletet alkotott.

Berente Község Önkormányzata vagyónáról és vagyongazdálkodásáról szóló 36/2011.(XII.19.) önkormányzati rendelettel módosított 19/2000.(XII.15.) önkormányzati rendelete, meghatározza az önkormányzati vagyón csoportosítását, rendelkezik a vagyón feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyón hasznosításának, értékesítésének szabályait.

Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 28/2012.(XI.30.), 34/2011.(XII.19.), 16/2010.XI.30.), 21/2009.(XII.01.), 27/2007.(XII.10.), 1/2007.(I.29.), 22/2006.(X.13.), 7/2006.(I.30.), 19/2005.(X.27.), 17/2004.(X.29.) és a 3/2003.(I.28.) rendeletekkel módosított 17/2002.(VI.04.) számú rendelete meghatározza a lakások és helyiségek bérbeadásának szabályait, a lakbérek mértékét.

A közterület használat szabályairól szóló 6/2010.(II.26.) és 8/2007.(IV.2.) számú rendelettel módosított 26/2006.(XII.01.) számú rendelete szabályozza a közterületek rendeltetésétől eltérő használatát, meghatározza a közterület használati szerződések feltételeit, valamint megállapítja a közterület használati díjakat.

Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érintette. Önkormányzati szinten felkészültünk arra, hogy a járáások megalakulása, a középfokú oktatás állami fenntartása önkormányzati vagyónkört is érint. Felmértük és előkészítettük a vagyonelemek átadását, mely részben már megtörtént illetve jelenleg is folyik.

Az állami feladat átvállalások alapján létrejövő új önkormányzati hivatali struktúra és hivatali rendszer – 2013. január 1-jén lépett hatályba.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatások pótlása, a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti, mely a 2013. évi költségvetési törvény elfogadásával került véglegesítésre.

II. A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

1. A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepcióhoz, programhoz

Az Önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

- a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes juttatás)
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás)
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás)
- értékesítés, térítésmentes átadás, csere

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, hiszen valamennyi koncepció, terv érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

Az önkormányzat vagyongazdálkodást érintő koncepciói, programjai:	A koncepciók lényeges vagyongazdálkodási vetülete
BERENTE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 2011-2014 évekre vonatkozó GAZDASÁGI PROGRAMJA <i>(elfogadva a 137/2011.(VI.09.) kt. határozattal)</i>	önkormányzati tulajdonú területeket érintő fejlesztések, a megvalósítás lehetőségének vizsgálata, elősegítése, a gazdálkodást segítő vagyonhasznosítás
<u>KONKRÉT INTÉZKEDÉSI TERV A 2013. ÉVI KÖLTSÉGVETÉS TERVEZÉSÉHEZ:</u> <i>(elfogadva a 337/2012.(XI.30.) kt határozattal)</i>	önkormányzati tulajdonú területeket érintő fejlesztések, a megvalósítás lehetőségének vizsgálata, elősegítése, a gazdálkodást segítő vagyonhasznosítás

III.

A vagyongazdálkodás alapelveinek meghatározása vagyonelemek szerinti csoportosításban

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

A Nvtv. meghatározza a **forgalomképtelen törzsvagyon** körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

a. **kizárólagos tulajdonban lévő dolgok**, (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok)

b. a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon**. Az önkormányzat vagyonrendelete **nem sorolt vagyont a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe**.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti.

A törzsvagyon forgalomképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az éves vagyongazdálkodási irányelvek meghatározásakor tételesen vizsgálni kell, hogy melyek azok a vagyontárgyak ahol a besorolás indoka fennáll, avagy a körülmények változása folytán szükséges a besorolás megváltoztatása.

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet **korlátozottan forgalomképes vagyont**ként állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonmegóvást, a vagyon értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok fellátásnak biztosítása céljából.

Az Önkormányzat közép- és hosszú távú célkitűzése az önkormányzati tulajdonban maradó ingatlanvagyonnak a korábbi évek gyakorlatának megfelelő tervszerű felújítása, ezáltal értékének növelése.

A vagyon hasznosítása történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

3. Üzleti vagyon

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik.

A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet elidegenítéssel, valamint használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

Az önkormányzat vagyonát az 1. számú melléklet tartalmazza.

IV.

Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodás

1. Önkormányzati középületek energiatakarékos felújítása

Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a megújuló energia használatából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételével – az önkormányzati közintézményekre napelemes energiahasznosító rendszert telepítését tervezi, lehetőség szerint az épületek komplex energiaraționalizálásával egyidejűleg.

A fejlesztés a Hivatal, az intézmények épületeit érintené.

Az önkormányzati energiaköltségek és károsanyag-kibocsátás csökkentésének csak az egyik lehetséges módja a megújuló energiaforrások alkalmazása. Ezen energiaforrások is csak akkor jelentenek igazán nagy megtakarítást, ha korszerű, kis energia-igényű épületekben kerülnek elhelyezésre.

Ezért az önkormányzati épületek hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, majd fűtőkorszerűsítése szükséges.

Az önkormányzati intézmények épületei közül a következőknek különösen nagy az energiavesztesége, ezért mindenképpen indokolt lenne külső felújításuk: volt bányaeépület, művelődési ház, iskola-óvoda.

Mindezeket figyelembe véve az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energia-hasznosító rendszerrel, fűtéssel (hőszivattyú rendszer kiépítése) történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

2. Az ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására szolgáló vagyon

2.1. Intézményi épületek energiaraționalizálása

A képviselő-testület 250/2012.(VIII.30.) határozatával a SztBIO megújuló energiaforrások hasznosítására vonatkozó megvalósíthatósági tanulmány (MT) és pályázat előkészítési anyag elkészítéséről döntött, mely elkészült. Előterjesztés készült az iskola-óvoda épületének komplex energetikai racionalizálására KEOP 5.5.0/B program keretében.

A fejlesztés megvalósítására önkormányzatunk pályázatot kíván benyújtani, melynek előkészítése folyamatban van, a szükséges önerő a fejlesztés céljára rendelkezésre áll.

2.2. Ipari park – telephely céljára alkalmas területek kialakítása

A vagyongazdálkodás középtávú feladata, hogy a településen beruházni kívánó vállalkozások számára telephelyet biztosítson.

Jelenleg ezen területek:

Berente 575, 577 hrsz-ú Ipari út melletti önkormányzati ingatlanok

Berente 476- 504 hrsz-ú önkormányzati ingatlanok.

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze lehet a jelenleg hasznosítatlan belterületi önkormányzati ingatlanok vállalkozásokkal való betelepítése. Ennek elsődleges feltétele a terület közművekkel való ellátása, melyhez a szükséges forrásokat pályázati finanszírozással, vagy a befektetők anyagi hozzájárulásával szükséges biztosítani.

Felül kell vizsgálni a terület értékesítésének feltételeit a hasznosíthatóság érdekében.

3. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú épületek (bérlők háza, garzon lakások) energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtanának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

Az önkormányzat középtávú terve ezen lakások korszerűsítése illetve a bérlők részére történő értékesítése.

A társasházakban lévő önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével.

Középtávú terv, hogy a társasházak működéséhez önkormányzati segítséget nyújtsunk annak érdekében, hogy ezen épületek energetikai felújítását is meg lehessen kezdeni.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kiürítési per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

Az így megüresedett lakások újbóli bérbeadásáról pályázat útján gondoskodni kell.

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb bérbeadási lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bérbe adhatóak azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül.

A fegyelmезetten fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani, a nem fizető bérlőkkel szemben el kell járni, ha a bérleti díj hátralékot felszólítás ellenére sem fizetik meg, és az esetleges részletfizetési kedvezmény sem vezet eredményre, a szerződést fel kell mondani, és a helyiséget vissza kell venni, peres úton is. Az így megüresedett helyiségek bérbeadásáról ismét gondoskodni szükséges.

Az olyan üres helyiségeket, melyeket semmiképp nem tudunk hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

5. Ingó- és portfólió vagyon

A fenntartott intézmények a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek.

Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása.

A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

Az önkormányzati vagyonelemek között részvény, üzletrész nincs.

4.

A helyi jogszabályalkotás kereteinek meghatározása

A Képviselő-testület a 7/2013.(IV.8.) önkormányzati rendeletével módosította a hatályos jogszabályi előírások szerint vagyonrendeletét.

A vagyonrendelet alapul szolgál a vagyongazdálkodás helyi szabályozásának.

Rendszeresen felül kell vizsgálni az önkormányzat azon rendeleteit, melyek a vagyongazdálkodást érintik.

5.

A vagyongazdálkodás szervezete, irányítása, szervezése, adatnyilvántartása, döntések előkészítése

5.1 Szervezet, irányítás

Az Önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Képviselő-testület, a Bizottságok, Polgármester gyakorolják.

A vagyongazdálkodás feladatai végrehajtásának előkészítését a Hivatal tisztviselői a Jegyző irányításával látják el. A végrehajtásban érintettek

Hivatal tisztviselői

Berentei Település Gondnokság

A vagyongazdálkodásra vonatkozó végrehajtási feladatokat a Hivatal szabályzatai tartalmazzák.

Meg kell vizsgálni az önkormányzati ingatlangazdálkodás, az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, lakások és helyiségek kezelésének, felújítása és karbantartása feladatok önkormányzati tulajdonú gazdasági társasággal történő ellátásának lehetőségét. A létrehozandó gazdasági társaság a későbbiekben részt vállalhatna a lakossági energiatakarékosági programok szervezésében és lebonyolításában is.

5.2 A gazdálkodás alapjául szolgáló nyilvántartások

A Nvtv. 10. §-a kötelezettséggént írja elő, hogy a nemzeti vagyont annak értékét és változásait a tulajdonosi jogok gyakorlója nyilvántartja.

A vagyongazdálkodási nyilvántartás a vagyonkataszter, amely az ingatlan nyilvántartással összhangban, bruttó értéken tartja nyilván az önkormányzati vagyon elemeit.

A vagyonkatasztert a Hivatal pü.-i munkatársai vezetik.

A Hivatal e mellett naprakész nyilvántartást vezet a lakásállományról, bérbe adott lakásokról, a helyiségekről.

Berente, 2013. április 8.

Juhász József
polgármester