

76/2014.

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2014. április 23. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási irodavezető

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat közép- és hosszú távú
vagyongazdálkodási tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembe vétele.

Az önkormányzati vagyonra vonatkozó részletes szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tartalmazza. Az Nvtv. 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A helyi önkormányzat vagyona tekintetében a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik, a vagyonnal kapcsolatos egyes tulajdonosi részjogosítványok (például a birtoklás, használat, fenntartás) harmadik személy részére történő átengedésének feltételeit és módját az Nvtv. állapítja meg

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

A fenti jogszabályok előírásainak eleget téve az elkészített vagyongazdálkodási terv tartalmazza többek között a hasznosítás formáit, és a vagyongazdálkodás távlati terveit, lehetőségeket és azokat az elveket, melyek mentén a vagyongazdálkodást az elkövetkező időszakban az Önkormányzat folytatni kívánja.

Mind közép-, mind hosszútávon biztosítani kell a vagyongazdálkodás alapelveinek betartását, a vagyongazdálkodás keretében elsődleges célként a közfeladatok ellátását kell szem előtt tartani.

Biztosítani kell a vagyonnal való felelős, költségtakarékos, rendeltetésszerű és átlátható gazdálkodás szervezeti feltételeit. Az önkormányzat vagyongazdálkodásának követnie kell a változó feladatellátást, és illeszkednie kell az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez. Az önkormányzat vállalkozási tevékenysége, az ehhez kapcsolódó vagyongazdálkodás a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti.

Előterjesztésem mellékletét képezi a közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terv.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozati javaslatot, valamint a közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet fogadja el.

Határozati Javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerint.

Határidő: 2014. április 23.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. április 11.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
Jegyző

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terv

Tárgyalásra kijelölt bizottság: Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

1. Bevezetés

A vagyongazdálkodási terv célja, hogy kijelölje a vagyongazdálkodással összefüggő intézkedések irányvonalát, valamint meghatározza a vagyongazdálkodás szabályozási pontjait és legfontosabb célkitűzéseit.

2. Az önkormányzati vagyon (nemzeti vagyon) és a vagyongazdálkodási terv jogi környezete

Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése szerint az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A helyi önkormányzat vagyona tekintetében a tulajdonost megillető jogokkal a képviselő-testület rendelkezik, a vagyonnal kapcsolatos egyes jogok (például a birtoklás, használat, fenntartás) más részére történő átengedés feltételeit és módját az Nvtv. állapítja meg. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni. Az Nvtv. 7§. (2) bekezdése alapján: „A nemzeti vagyon gazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam 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, továbbá az állam vagy a helyi Önkormányzat feladatának ellátás szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”

Az önkormányzati vagyongazdálkodásra vonatkozó alapvető rendelkezéseket az Nvtv. mellett alapvetően

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

határozza meg.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) e vonatkozásban a kimutatásra, a beszámolóra és az átláthatóság követelményének érvényesülésére vonatkozóan tartalmaz szabályokat.

Áht. 88. § (1): A vagyonról és a költségvetés végrehajtásáról a számviteli jogszabályok szerinti éves költségvetési beszámolót kell készíteni.

Áht. 89. § (1) „A költségvetés végrehajtásáról az éves költségvetési beszámolók alapján évente, az elfogadott költségvetéssel összehasonlítható módon, az év utolsó napján érvényes

szervezeti, besorolási rendnek megfelelően záró számadást (továbbiakban: zárszámadás) kell készíteni.

(2) A zárszámadás során valamennyi bevételről és kiadásról el kell számolni.”

Áht. 91. § (1) „A jegyző által elkészített zárszámadási rendelettervezetet a polgármester a költségvetési évet követő negyedik hónap utolsó napjáig terjeszti a képviselő-testület elé. A képviselő-testület a zárszámadásról rendeletet alkot.”

Áht. 91.§ (2) A zárszámadási rendelettervezet előterjesztésekor a képviselő-testület részére tájékoztatásul a következő mérlegeket és kimutatásokat kell bemutatni:

„a) a 24. § (4) bekezdése szerinti mérlegeket, kimutatásokat azzal, hogy az előirányzat felhasználási terven a pénzeszközök változásának bemutatását kell érteni,

b) a helyi önkormányzat adósságának állományát lejárata, a Stabilitási tv. 3. §-a szerinti adósságot keletkeztető ügyletek, bel- és külföldi irányú kötelezettségek szerinti bontásban,

c) a vagyonkimutatást, és

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek működéséből származó kötelezettségeket, a részesedések alakulását.”

Áht. 24. § (4) a) a helyi önkormányzat költségvetési mérlegét közgazdasági tagolásban, pénzeszközök változásának bemutatása,

„b) a többéves kihatással járó döntések számszerűsítését évenkénti bontásban és összesítve,

c) a közvetett támogatásokat – így különösen adóelengedéseket, adókedvezményeket – tartalmazó kimutatást, és

d) a 29/A. § szerinti tervszámoknak megfelelően a költségvetési évet követő három év tervezett előirányzatainak keretszámait főbb csoportokban, és a 29/A. § szerinti tervszámoktól történő esetleges eltérés indokait.”

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) 162. §-a alapján az Önkormányzat képviselő-testülete részére a zárszámadáshoz a közvetett támogatásokat az Ávr. 28. §-a szerinti részletezettséggel kell bemutatni, amely a következőket tartalmazza:

„a) az ellátottak térítési díjának, kártérítésének méltányossági alapon történő elengedésének összege,

b) a lakosság részére lakásépítéshez, lakásfelújításhoz nyújtott kölcsönök elengedésének összege,

c) a helyi adónál, gépjárműadónál biztosított kedvezmény, mentesség összege adónemenként,

d) a helyiségek, eszközök hasznosításából származó bevételből nyújtott kedvezmény, mentesség összege, és

e) az egyéb nyújtott kedvezmény vagy kölcsön elengedésének összege.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 110. § (1) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyonelemekről kormányrendeletben meghatározott módon nyilvántartást kell vezetni. Az önkormányzati vagyonnyilvántartás (vagyonkataszter) folyamatos vezetéséért, az adatok hitelességéért a jegyző felelős.

(2) Az önkormányzati törzsvagyont a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani. Az éves zárszámadáshoz a vagyonállapotról vagyonkimutatást kell készíteni.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a lakás és helyiséggazdálkodás szabályait tartalmazza,

köztük azokat a kiegészítő szabályokat, melyeket önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzata az értékben és számban is jelentős méretet képviselő vagyontömeg hatékony kezelése érdekében széles körű és szerteágazó vagyongazdálkodást folytat. A vagyonelemek több önkormányzati szervezet (Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal, Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft, Rehab-XVI. Kft, a Kertvárosi Sportlétesítményeket Üzemeltető Kft., továbbá a Kerületgazda Szolgáltató Szervezet, a Gamesz, az óvodák, az egészségügyi- és szociális intézmények valamint a Rákosmenti Mezei Őrszolgálat) által történő működtetése zajlik, törekedve arra, hogy a jogszabályi előírások betartásával folyó munka az önkormányzati szervezetek mindennapi működését a lehető legkevésbé zavarják. Ezt szolgálja az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás megtervezése, megszervezése, melynek alapját képezi Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának 2/2013. (I. 28.), a 9/2012. (II. 20.), a 12/2011. (V. 9.), a 37/2009. (X. 27.), a 35/2009. (X. 5.) rendelettel módosított 24/2009. (VI. 25.) rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (továbbiakban: Vagyonrendelet).

A Vagyonrendelet - és a jelen vagyongazdálkodási terv is - kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő, valamint tulajdonába kerülő

- a) ingatlan és ingó vagyon, vagyoni értékű jog, követelések, immateriális javak,
- b) értékpapírok, gazdasági társaságokban az önkormányzatot megillető társasági részesedések

teljes körére.

3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai

Az önkormányzati vagyon alapvetően az önkormányzat által végzett feladatok megfelelő színvonalú ellátását szolgálja (törzsvagyon), ezért piaci hasznosításuk nem (forgalomképtelen törzsvagyon), vagy csak korlátozottan (korlátozottan forgalomképes törzsvagyon) lehetséges. A vagyongazdálkodás magába foglalja a vagyon létrehozását, bővítést, pótlását, állagának megóvását, korszerűsítését, a folyamatos üzemeltetést, tehát az önkormányzati gazdálkodás meghatározó része.

Az önkormányzati vagyont érintő speciális szabályokat külön önkormányzati rendeletek tartalmazzák:

- | | |
|---------------------------|--|
| <u>24/2009. (VI. 25.)</u> | Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról (a továbbiakban Vagyonrendelet) |
| <u>32/2012. (XI. 26.)</u> | Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről (a továbbiakban: Lakásrendelet) |
| <u>31/2013. (X. 21.)</u> | Közterületek használatáról és rendjéről (a továbbiakban: Közterület-rendelet) |
| <u>18/2011. (IX. 20.)</u> | Helyi vállalkozások munkahelyteremtő és foglalkoztatás-ösztönző programjáról (a továbbiakban: Befektetés-támogató rendelet) |

- 1/2013. (I. 28.) Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről (a továbbiakban: Helyiségrendelet)
- 49/2004. (XII. 29.) Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól (a továbbiakban: Elidegenítési rendelet)
- 35/2004. (IX. 30.) Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról (a továbbiakban: versenyrrendelet)
- 51/2004. (XII. 29.) Önkormányzati lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól lakbérbevételekről szóló rendelet – LAKÁSALAP

Az önkormányzati vagyonnal — mint a nemzeti vagyonnal — felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelezi és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

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.

Ennek érdekében:

- A képviselő testület az önkormányzati rendeletek megalkotásával – különös tekintettel a mindenkori éves költségvetés elfogadásával – és módosításával, meghatározza az önkormányzati vagyon megtartásának, gyarapításának, elidegenítésének értékesítésének, visszapótlásának, egyéb hasznosításának fő szempontjait.
- Az önkormányzat a vagyonát közfadatainak ellátása, a lehető legmagasabb színvonalon történő megvalósítása érdekében köteles használni.
- A vagyongazdálkodási szempontok összhangban állnak a kerület középtávú gazdasági programjában meghatározott fő célkitűzésekkel, melyek végrehajtását a vagyongazdálkodás elősegíti
- Az éves költségvetés összeállításakor meghatározásra kerül a piaci alapon történő értékesítésre, elidegenítésre szánt vagyoni kör.
- Az ingatlan adás-vételeknek valós értéken kell történnie. A vagyon értékesítésből származó bevételeket az önkormányzati vagyon gyarapítására kell fordítani.
- A vagyongazdálkodást hatékonyan végző szervezeti keretet kell kialakítani, és az igényekhez igazítani
- Az önkormányzati vagyongazdálkodást az átláthatóság, a döntések nyomon követhetőségének, a legmagasabb közösségi haszon elérésének egységes elvei szerint kell folytatni.
- Az önkormányzati közfeladatok ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyakat hasznosítása elsősorban bérbeadással hasznosítani, az önkormányzat tulajdonában tartva, értékét megőrizve, lehetőség szerint növelve.
- Amennyiben az adott vagyontárgy tulajdonban tartása előreláthatóan gazdaságtalan lenne, úgy a vagyontárgy elidegenítheti. Az elidegenítés során a piacon elérhető

legmagasabb árra vagy az összességében az önkormányzat számára legkedvezőbb ellenérték elérésére kell törekedni.

4. Az Önkormányzati vagyon szerkezete

Az önkormányzati vagyon felosztása: az Nvt. alapján az önkormányzati vagyon nemzeti vagyonnak minősül, mely **törzsvagyonból** és **üzleti vagyonból** áll.

A *törzsvagyon* közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon lehet **forgalomképtelen** törzsvagyon és **korlátozottan forgalomképes** törzsvagyonra.

A *forgalomképtelen törzsvagyon* **kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló**, illetve **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű** vagyonból áll.

A *korlátozottan forgalomképes* törzsvagyon törvényben vagy az önkormányzati Vagyonrendeletben meghatározott vagyon lehet.

A törzsvagyonba tartozó vagyoni elemek tételes besorolását az Nvtv. és az önkormányzati Vagyonrendelet tartalmazza.

Mindazon önkormányzati tulajdonban álló vagyon, mely nem tartozik a törzsvagyon körébe **üzleti vagyonnak** minősül. Az üzleti vagyon az önkormányzati vagyon teljes köréből kisebb hányadot képvisel, ezzel az önkormányzat piaci körülmények között gazdálkodhat, vállalkozhat.

5. Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzatának vagyoni szerkezete

5.1. Törzsvagyon

A Budapest Főváros **XVI. Kerületi Önkormányzatának** törzsvagyona forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyonból áll.

5.1.1 Forgalomképtelen ingatlanvagyon

A forgalomképtelen ingatlanvagyon 1.532.701 em² alapterületű, az önkormányzat tulajdonában álló utat és parkot jelent. A közép- és hosszú távú célkitűzések között szerepel a lakóutcákban a szilárd burkolatú felület kiépítése. A főközlekedési útvonalak felületének felújítása, a járda és parkolók díszburkolatú kialakítása, az út melletti zöldfelületek növelése.

Az önkormányzat az elmúlt időszakban kiemelt figyelmet biztosított a kerületi közparkok felújításának, melynek keretében számos park újult meg. Ezt a programot addig folytatjuk, amíg az összes közpark megújításával nem végzünk.

A közép- és hosszú távú célkitűzések között egyaránt szerepet kap „közös zöld” felületek biztosítása, amely lehetőséget biztosít a lakosság kényelmes kikapcsolódására.

Szintén folytatni kell a lakótelepi közterületek megújítását.

A Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat tulajdonában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon nincs.

5.1.2. Korlátozottan forgalomképes vagyon

A korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyon az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, valamint az oktatási-nevelési és szociális és terület fenntartó ellátó hálózat, valamint

művelődési intézményeinek épületei, épületrészei, továbbá sportcélú létesítmények, és az önkormányzat tulajdonában lévő közművek.

Intézmények

A középtávú tervek szerint részben saját forrásból, részben pályázati forrásokból az iskola, óvoda és bölcsődebővítéseket, építést szükséges végrehajtani, valamint kiemelt figyelmet szükséges biztosítani az intézményi hálózat energiatakarékos felújítására, a lehető legnagyobb számban elvégeztetni a nyílászárók cseréjét, a külső hőszigeteléseket, tetőszigeteléseket, valamint az elavult fűtési rendszerek cseréjét. Külön figyelmet kell szentelni a megújuló energiaforrások alkalmazására.

A korábbi gyakorlatnak megfelelően folytatni kell az intézményrendszer éves tervszerű felújítását és ezzel értékének megőrzését.

Kiemelt területfejlesztési célok

Az önkormányzat önként vállalt feladatai közül továbbra is elsőrendű fontosságúnak tartja az elmúlt években már elindult terület-rehabilitáció folytatását, ezen belül épületeinek, lakásállományának folyamatos megújítását.

A rehabilitáció elsődleges célja az élhető környezet kialakítása mellett a lakásállományban jelenleg is meglévő szükség-, komfort nélküli- és félkomfortos lakások megszüntetése, valamint a komfortos lakásállomány bővítése, további korszerűsítése.

Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg. Az önkormányzat gazdasági alapját tehát döntően saját vagyona határozza meg. Költségvetési bevételei, kiadásai, illetőleg pénzügyi gazdálkodása jelentős részben alárendelt vagyoni helyzetének.

Azon fejlesztési céloknak, projekteknek kell prioritást adni, amelyek esetében külső, pályázati források bevonására van lehetőség a terület középtávú gazdasági programjával összhangban

5.2. Üzleti vagyon

Az önkormányzat üzleti vagyona az alábbiakból tevődik össze

- o lakás- és helyiségvagyon
- o üres ingatlan, földterület
- o gazdasági társaságok
- o ingó vagyontárgyak

5.2.1. Lakás- és helyiségvagyon

Az önkormányzat tulajdonában 2014. január 1-én 304 db lakás és 81 db nem lakás céljára szolgáló helyiség volt.

A lakások közül 220 szociális alapon bérbe adott, 32 költségelvű bérlakás és 48 db lakás a Szobabérlők Házában.

Üres bérlakások állománya 2013. december 31-én 11 db.

Az üres lakásállomány használható kontingensét – az eddigi évek gyakorlatának megfelelően – továbbra is pályáztatással, illetve kisebb lakást igénylő bérlők elhelyezésével kell hasznosítani.

Rövid- és középtávon bővíteni szükséges az önkormányzat lakásállomány vagyonát. A bővítés történhet költségelven bérbe adandó lakások vásárlásával vagy új lakások építésével.

Lakbérbevétel

Az önkormányzat 2013. évi lakásokra vonatkozó lakbérbevétele szociális alapú bérlakásokból 41.989.895,-Ft, költségelvű, valamint a Szobabérlők Házában található lakásokból 8.801.047,- Ft volt, míg a kintlévőségként megjelenő lakbérhátralék 31.578.499,-Ft volt. A magas kintlévőséget részben a válságos gazdasági környezet, részben a fizetési fegyelem jelentős, rossz irányú változása generálta. A szociális alapú lakbérek nem fedezték, illetve fedezik a bérlemények fenntartási és üzemeltetési költségeit, és ez a jelenlegi fizetési morál romlása miatt csak még szembetűnőbb. Rövid és középtávon a végrehajtási eljárások kezdeményezésével, hosszabb távon a minőségi lakásállomány javulásával és a költségelvű bérlakások számának növelésével javítható az egyensúly figyelembe véve azonban azt a tényt, hogy a szociális bérlakások száma nem szorítható le nullára.

A jelenlegi lakbérszámítási rendszer differenciáltan figyelembe veszi az egyes lakások méretét, komfortfokozatát, így ezt átdolgozni sürgős. Önkormányzatunk szociális lakbérének mértéke a fővárosi kerületek árai közül az egyik legalacsonyabb, így a legközelebbi felülvizsgálat során meghatározható kismértékű, jellemzően az inflációt követő módosítás, azonban a terület lakosságának teherbíró képességét figyelembe véve nagymértékű lakbéremelés nem indokolt.

A felújított épületek és lakások számának növekedésével, ezzel együtt az alacsony műszaki színvonalú bérlemények számának csökkenésével, és ezzel a ráfordítások redukálásával a lakbérbevétel középtávon kiegyensúlyozódhat, azonban a lakások bérbeadásából Önkormányzatunk valószínűleg pozitív hozadékot nem tud generálni, de a lakások fenntartásának inkább vannak szociális illetve társadalmi okai, és nem bevételszerző oldala.

Elidegenítés

Az önkormányzat elidegenítési politikája szerint az avult műszaki állapotú épületekben található, felújításra szoruló, komfort nélküli lakásokat értékesíti. Ennek alapján az eddigi gyakorlatnak megfelelően az elidegenítési döntéseknél az alábbiak kerülnek a jövőben is mérlegelésre:

- o területfejlesztési szempontok
- o épület műszaki állapota
- o lakás komfortfokozata
- o bérbeadás jellege és határideje

Az üres bérleményeket szükséges pályázati úton vagy árverésen értékesíteni.

5.2.2. Nem lakás célú helyiségvagyon

A 2008 óta tapasztalható válság a nem lakás célú helyiség bérleti szerződéseinek nagyszámú megszűnését, ezáltal az üres helyiségek számának emelkedését okozta, a teljeskörű felújítás, és a helyiség kisebb helyiségekké alakítása a bevált módszer, ugyanis a bérlők elsősorban a

kisebb, alacsonyabb költségű helyiségekre tartanak igényt. Jelenleg elenyésző számú üres helyisége van az Önkormányzatnak, 2013. december 31-én mindösszesen 3 db bérbe adható helyiség állt üresen, de már ezekre is folyamatos az érdeklődés. Jelenleg folyik a Veres Péter 37. szám alatti helyiség kisebb helyiségekre (összesen 4 db) történő kialakítása.

Más a helyzet a kifejezetten irodahelyiségeknél, itt ugyanis nehezebb az ingatlanok bérbeadása, valamint problémát jelent a korábban légópinceként funkcionáló 3 darab, használaton kívüli pincehelyiség.

Az üres irodahelyiség állomány csökkentése, és a bevétel növelése céljából szükséges folyamatosan korrigálni a bérleti díjakat, alkalmazkodva a mindenkor piaci viszonyokhoz. Az alacsonyabb bérleti díjakkal bérbe vehető helyiségek számának növekedésével egyszerre érhető el kiadáscsökkentés és bevétel növekedés.

A közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervbe integrálható helyiséggazdálkodási koncepció az alábbi pontok megvalósítása esetén érheti el a kívánt célokat:

- o társasházakban található, újrahasznosításra alkalmatlan helyiség elidegenítése értékbecslés alapján, akár ingyenesen is (légópincék)

- o pályázatra kijelölt helyiségek esetében a műszaki állapot javítása

- o piaci viszonyok figyelembevételével indokolt esetben, különösen a Jókai u 6. szám alatti irodaházban a bérleti díj csökkentése

További lökést adhat a kerületi helyiségállomány költséghatékony felhasználásának a fentebb tárgyalt rehabilitációs folyamatok aktív továbbvitele, ezzel az újrahasznosításra alkalmatlan helyiségek számának csökkentése, illetve új helyiségek bérbeadása.

5.2.3. Az üres, építési telkek hasznosítása

A beépíthetőség szabályainak betartása mellett szükséges az építési telkek mielőbbi elidegenítése. A gazdasági környezet pozitív változásával várhatóan a korábbi éveknek megfelelő építés-vállalkozási hajlandóság is javulni fog, így az egyébként kisszámú telek értékesíthetővé válik.

5.2.4. Gazdasági társaságok

Az önkormányzat az alábbi gazdasági társaságokban 100 %-os tulajdoni hányaddal vesz részt:

a) Sashalmi Piac Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Kft. (Jegyzett Tőke: 10.500 eFt)

A Kft. a Sashalom Városközpont komplex rehabilitációja elnevezésű projekt keretében megújult piac, valamint a megépített sport- és rendezvénycsarnok üzemeltetését látja el. A Kft. a működéséhez a tulajdonos Önkormányzattól támogatást nem kap, sőt egyre nagyobb nyereséget termelve végzi tevékenységét. A költséghatékonyág jegyében a tulajdonos úgy döntött, hogy a XVI. kerületi Városfejlesztő Kft.-t a Sashalmi Piac Kft.-be történő beolvadással megszüntette 2013. évben.

b) Rehab-XVI. Foglalkoztató és Szolgáltató Kft. (Jegyzett Tőke: 138.300 eFt)

A Kft. eleinte intézményi, majd 2002. óta gazdasági társasági formában biztosítja a megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatását. A jövőben is fő cél, hogy minél több megbízása, munkája legyen a Kft.-nek a hátrányos helyzetű személyek rehabilitációja érdekében.

c) Kertvárosi Sportlétesítményeket Üzemeltető Kft. (Jegyzett Tőke: 50.000 eFt)

A társaság a kerület 2 nemrégiben épült uszodáját és az Ikarus sportpályát üzemelteti, amelyhez a tulajdonos Önkormányzat az Ötv-ben előírt közszolgáltatási feladatainak ellátása érdekében pénzügyi kompenzációt biztosít. Ennek a mértéke a tulajdonos elvárásainak megfelelően évről évre csökken.

5.2.5. Ingóvagyon

Az önkormányzat és intézményei ingó vagyona a vagyonkimutatás szerint 369.938 eFt, valamint az üzemeltetésre átadott ingó vagyon 197.688 eFt. Az ingóvagyon tartalmazza a gépek, bútorok, felszerelések, számítástechnikai eszközök, járművek értékét. Az önkormányzat jelenlegi túlnyomórészt korszerű, a kor követelményeinek megfelelő színvonalú eszközállománnyal rendelkezik. Az ingóvagyonnal kapcsolatos közép- és hosszútávú célkitűzés az értékcsökkenés lelassítása, a minél szélesebb körű rendeltetésszerű használat biztosításával. Az ingóvagyon beszerzését szabályzat rögzíti, melynek változtatása jelenleg nem indokolt.

6. Középtávú vagyongazdálkodási terv

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 és a versenyrendelet 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 (haszonbérleti) 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.
6. Az önkormányzati részesedéssel működő gazdasági társaságok rendszerét át kell tekinteni.

7. Hosszú távú (10 éves) Vagyongazdálkodási Terv

A **hosszú távú vagyongazdálkodási terv** alapjául a Középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Terv szolgál. Az ott megfogalmazott feladatokon túl távlatosabb, az önkormányzat által hosszabb idő alatt érvényesíthető és megvalósítható alábbi stratégiai célokat határozza meg.

- Érvényesíteni kell a vagyon megőrzésének elsődlegességét. Az önkormányzati vagyon értékét az önkormányzat hosszú távú működésének és pénzügyi-gazdasági stabilitásának biztosítása érdekében meg kell őrizni, illetve gyarapítani kell. Az önkormányzati vagyon összetételét, szerkezetét hozzá kell igazítani a mindenkor ellátandó közfeladatokhoz, azok minél hatékonyabb ellátása, és a kerület gazdasági fejlődésének elősegítése érdekében.
- A vagyonhasznosításából származó bevételeket minél nagyobb arányban kell a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra fordítani. Törekedni kell arra, hogy a lehető legtöbb külső pénzügyi forrást be lehessen vonni a folyó évi önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló saját pénzeszközök kiegészítéséhez. Ehhez a jövőben is minél több pályázatot kell benyújtani az uniós és hazai források elérését biztosító támogatások megszerzéséhez.
- 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.
- Fel kell kutatni, illetve folyamatosan figyelemmel kell kísérni az önkormányzat számára kedvező pályázati lehetőségeket és törekedni kell azok lehető leghatékonyabb kihasználására.

A Középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Tervet minden évben felül kell vizsgálni az önkormányzat következő évi költségvetési koncepciójának összeállításakor, illetve a folyó évi költségvetés elfogadása közötti időszakban.

A Hosszú távú (10 éves) Vagyongazdálkodási Tervet a mindenkori önkormányzat választások időpontjához igazítva, az új személyi összetételű Képviselő Testület megalakulásának évében célszerű felülvizsgálni.

A vagyongazdálkodási tervben foglalt elképzelések megvalósításához szükséges az egyes ágazati koncepciók összehangolása, folyamatos figyelemmel kísérése, módosítása, különös tekintettel az alábbiakra:

- településfejlesztés
 - területi rehabilitáció
 - települési infrastruktúra fejlesztése

- út, járda, kerékpárút, parkoló
- megújuló energiahordozók
- lakás- és nem lakás célú helyiségek gazdálkodása
- épület-felújítás
- szociális szolgáltatásfejlesztés
- intézményhálózat infrastrukturális fejlesztése
 - ellátórendszer fejlesztése
 - oktatásfejlesztés
 - intézményhálózat infrastrukturális bővítése, fejlesztése
 - sport és szabadidős tevékenység infrastrukturális fejlesztése
 - egészségügyi ellátó hálózat bővítése, fejlesztése
- településigazgatás és üzemeltetés fejlesztése
- informatikai rendszer fejlesztése
- ellátórendszer racionalizálása
- kulturális szolgáltatás-fejlesztés
- közművelődési és művészeti intézményhálózat bővítése
- idegenforgalmi fejlesztések
- közbiztonsági fejlesztések
- térfigyelő kamerák bővítése
- közterület-felügyelet fejlesztése

A vagyongazdálkodás átfogó céljai – függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől – a következők szerint foglalhatók össze:

- ❖ az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzati kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához;
- ❖ a teljes önkormányzati vagyont oly módon kell hasznosítani, hogy az 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;
- ❖ az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és ezek érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét;
- ❖ olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszik az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

8. Összegzés

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat vagyongazdálkodási terveinek alapvetése az értékesítési stratégia, és a lakás és helyiség valamint intézményvagyon felújításának és korszerűsítésének folytatása. A rehabilitáció hosszú távon nemcsak megőrzi, de jelentősen növeli az önkormányzat vagyonának – törzsvagyonának és üzleti vagyonának – értékét. A megújult környezet vállalkozásvonzó, munkahelyteremtő hatásai, a lakhatási körülmények javulásából fakadó bevételnövekmény, a hasznosítható ingatlanok számának növekedése újabb forrásokat teremtenek, melyekből javítható a kötelezően ellátandó önkormányzati feladatok színvonala, és bővíthető az önként vállalt feladatok köre is.

Budapest, 2014. április 11.

Kovács Péter
polgármester