

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2020. október 8-i nyílt ülésére

Tárgy: Előterjesztés a vagyongazdálkodási terv végrehajtásáról és a középtávú vagyongazdálkodási terv elfogadására	
Véleményező bizottság: VEGAB	
Előterjesztés gazdasági hatása: igen / nem	
Előterjesztő: Vereckei Zoltán polgármester	
Előterjesztést készítette: Kovács Péterné irodavezető	
Pénzügyi szempontból ellenjegyezte: Kovács Péterné pénzügyi irodavezető	Amennyiben van gazdasági hatása az előterjesztésnek, akkor szükséges.
Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr Jambrik Anna jegyző	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. ELŐZMÉNYEK

Az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás rendjéről a képviselő-testület 2012. októberében elfogadta a 20/2012. (X.24.) önkormányzati rendeletét valamint azt követően törvényi kötelezettség alapján a **310/2017.(X.26.)** számú határozatával a város középtávú vagyongazdálkodási tervét 2018-2020 évre. A város középtávú vagyongazdálkodási terve , mely mellékletben szerepel, lejár, ezért szükséges azt újból megalkotni 2021-2023 időszakra.

II. TARTALMI ÖSSZEFOGLALÓ

Az önkormányzati rendelet 8. §. (5) bekezdése alapján „a vagyonkezelő köteles a rábízott vagyon alakulásáról évente beszámolni a Képviselő-testületnek”.

Az önkormányzat vagyonának kezelői az önkormányzat hivatala, költségvetési intézményei.

Ezen szabályozás azonban nincsen lefedve vagyonkezelési szerződéssel, ezért annak pótlása mindenképpen szükséges, a Magyar Államkincstár ellenőrzése mindenképpen elő fogja ezt írni.

Vagyonkezelői szerződést a Szigetszentmiklósi Tankerülettel kötött az Önkormányzat a köznevelési feladatellátást szolgáló vagyonra. Ezzel kapcsolatosan, annak módosításával külön napirend is foglalkozik.

Az intézmények, költségvetési szervek a működésükhöz, általuk ellátott kötelező feladatokhoz szükséges vagyont (ingatlan és ingóságok) használják a tulajdonos önkormányzat elvárásainak megfelelően. Az éves költségvetés készítésekor, illetve azt megelőzően a koncepció elkészítésekor a képviselő-testülettel, bizottsággal együtt számba veszik a szükséges felújítást, beruházást, így a képviselő-testületnek az intézmények által használt ingatlanok kezeléséről folyamatos információja van.

Az önkormányzati ingatlanok felújításában, a vagyon megőrzését az alábbi táblázat szemlélteti 2020. év eddig eltelt időszakára. A 2021. év terve a novemberi ülésre kerül összeállításra a koncepcióval

intézmény	költségvetésben megjelölt, megvalósított feladatok	költségvetésben megjelölt, egyelőre nem teljesített feladatok
Gólyafészek Bölcsőde	kerítés készítés	udvari játékok telepítése
Szivárvány Óvoda	laminált padló cseréje, Iskola utcai óvoda	kazán beszerzése, tető csatornájának felülvizsgálata, ifjúság úti óvoda Wc öltöző
RÁFÁI		
RADYG és Városi Konyha		ajtók cseréje
Árpád Múzeum		Patay képtár felújítása folyamatban van
Polgármesteri Hivatal	II emelet átalakítása anyakönyvi szobává	
Skarica Máté Város Könyvtár		
Családsegítő Központ		válaszfal készítése
VIGI		
Ács Károly Művelődési Központ	Raktár felújítás, rácsos rész bővítése	
Szakorvosi Rendelőintézet, REGESZ		

Az önkormányzati lakások, helyiségek, egyéb ingatlanok kezelése a RÁVÜSZ Kft feladata. Ezt a feladatot nem vagyongazdálkodással, hanem az Önkormányzat és a Kft. között kötött megbízással vegyes keretszerződés útján látja el.

A középtávú vagyongazdálkodási tervben meghatározottak szerint az önkormányzati vagyon hasznosítása elsődlegesen a közfeladat ellátását biztosítja, célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A feladat ellátáshoz nem szükséges, üzleti vagyon körébe tartozó vagyonelemek hasznosítása bérbeadás, vagy elidegenítés útján történik.

A lakások állománya a 2020. évben növekedett a 3 db Szociális Rehabilitációs pályázat keretében épített lakással, valamint 1 lakás eladási szándékkal hirdetés alatt áll.

A **bérbeadás** körébe elsősorban a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint telkek hasznosítása tartozik, melynek során a kezelő törekszik arra, hogy minél rövidebb ideig álljanak üresen, ezért azok hirdetése folyamatosan történik. A bérleti díjakat a helyiségek esetében VEGA Bizottság, a lakások esetében rendeleti úton a képviselő-testület állapította meg a Rávüsz Kft. előzetes költségkalkulációja alapján.

Az **elidegenítés** során a vagyonrendeletünkben foglaltak szerint minden esetben értékbecslés készül, az állam elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozattételre megkeressük az MNV Zrt-t. Az értékesítés nyilvános pályázati kiírás alapján történik, és minden esetben a képviselő-testület dönt.

2020 évben pályáztatásra kerültek az alábbi ingatlanok :

- Ráckeve Nyár u. 2. szám alatti 832/1 hrsz-ú volt szociális otthon (pályázat útján), területe 1804 m², eladási ár: 14.900 e Ft

Az elidegenítésből származó bevételek a következőképpen alakultak :

537000 Ráckeve külterület 0353/2 helyrajzi számú szántó vételára Áfa törvény

SKID PDM 1500+PPA 1000 típusú Önkormányzat tulajdonában lévő iszapvíztelenítő gép
150000 megvásárlása. A számla pénzügyileg rendezve: 2020.07.29. Áfa törvény

JUMZ tolólapos 30-2621 típusú Önkormányzat tulajdonában lévő földmunkagép megvásárlása.
100000 A számla pénzügyileg rendezve: 2020.04.29. Áfa törvény

787000

Az önkormányzati vagyon jelentős részét képezi a DAKÖV Kft. részére üzemeltetésre átadott vagyon, amely értékelési feladatának megvalósítási határideje hosszabbításra került, azonban az önkormányzat (és a szennyvíz ágazatban érintett további települések) nem teljesítették a kötelezettséget. A MEKH felé kimentő levelet írtunk, a Daköv Kft. ajánlatokat kér az értékelésre.

Kiemelt ingatlanok, melynek cél szerinti hasznosítása nem tisztázott :

- 0481/28 hrsz.: Ipari park területe (jelenleg állandó takarításra szorul, tulajdonban és birtokban vagyunk, a kiszabott nagyszegű használati díj megtérülésére nincs esély- 23 millió Ft)
- Homokbánya területe: külön napirend a kisajátítási eljárás
- Kossuth L. u. 78. ingatlan: **hasznosítására nincs testületi döntés**
- Keszeg sor 36. épület, rév céljára szükséges hasznosítani, de konkrét üzemeltetése nem tisztázott
- Tókert rész 8 ha területe, melyre korábban hasznosítási tanulmány született
- a Megvásárolt „MOL” kút
- MHSZ épülete
- Járásbíróság (Régi Városháza) kiürülő épülete

Kiemelt ingatlanok, melyek hasznosítását jogi probléma korlátozza :

- melegvízű strand kemping területe
- ipari park területének értékesített ingatlanai

A közelmúltban lezajlott vállalkozói fórum kapcsán felmerült , hogy az önkormányzati nem használt ingatlanok esetében vagyonhasznosítási pályázatot ír ki az önkormányzat, melyhez külön szempontrendszerrel dolgoz ki.

A nemzeti vagyonról szóló jogszabály szabályozza a vagyon hasznosítás lehetőségeit, melyet az alábbiakban adok közzé :

„(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. A 3. § (1)

bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

(13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.*

.....

(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

A hasznosítás szempontjai az alábbiak lehetnek :

- turisztikai vonzerő növelése, összhang a város egyéb stratégiáival
- munkahely teremtés
- értéknövelő beruházás nagysága (saját erő és az elvárt hozzájárulás nagysága)
- fenntartható fejlesztés-megtérülési számítások meglapozottsága, megtérülés időbeni hossza
- a vállalkozás szakmai referenciái, gazdasági stabilitása

például :

	súly	szempont mérése	pontozás
turisztikai vonzerő növelése, összhang a város egyéb stratégiáival	0,20	szubjektív	1-10 pont
munkahely teremtés	0,10	2 éven belül teremtett munkahelyek	10 munkahely 1 pont, 100 munkahely 10 pont
értéknövelő beruházás nagysága (saját erő)	0,15	létrehozott vagyon nagysága (a vállalkozó	10 millió Ft 1 pont -100 millió felett 10 pont

		része)	
Elvárt önkormányzati hozzájárulás	0,15	önkormányzati saját erő nagysága %	0 % 10 pont, 100% 1 pont
fenntartható fejlesztés-megtérülési számítások megalapozottsága, megtérülés időbeni hossza	0,20	évek száma, ha megalapozott	1 év 10 pont, 10 év 1 pont
a vállalkozás szakmai referenciái, gazdasági stabilitása	0,20	mérlegfőösszeg és eredmény	max pont, ha a mérleg magasabb, mint a létrehozandó vagyon és 2 lezárt pozitív év

III. VÁRHATÓ SZAKMAI ÉS GAZDASÁGI HATÁSOK

Az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon része, a felelős vagyonkezelés, gazdálkodás a képviselő-testület kötelessége, a beszámolási kötelezettséget a helyi önkormányzati rendelet írja elő. A vagyongazdálkodási terv felülvizsgálata kapcsán az alábbi javasolt kritikus területek felülvizsgálandóak:

Kiemelt terület az **intézmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok további ütemezett felújítása**, melyre minden évben szükséges forrást biztosítani azzal, hogy az ütemezett karbantartásokat el kell végezni. Az intézmények felújítására többéves tervet szükséges alkotni.

- A **törzsvagyont képező utak** szilárd burkolattal történő ellátására szintén egy többéves terv alapján ütemezett végrehajtás szükséges. Az összeírás ebben a témában külön napirend, a többéves terv még nem készült el.
- Kiemelt terület továbbá a nagy értéket képviselő ingatlanaink megőrzése/felújítása és hasznosítása.

IV. HATÁROZATI JAVASLAT, RENDELET-TERVEZET

.../2020.(...) számú Ráckeve Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozata

1. Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 20/2012. (X.24.) önkormányzati rendelet 8. §. (5) bekezdése alapján benyújtott – a vagyonkezelésről szóló – beszámolót elfogadja.
2. Képviselő-testület kéri, hogy készüljön vagyonhasznosítási felhívás az alábbi ingatlanok vonatkozásában :

-
-

A hasznosítás szempontjait és súlyozását az alábbi szempontok alapján alakítja ki:

-.....
-.....

A vagyonhasznosítási felhívás elfogadására a soron következő rendes képviselő-testületi ülésen kerül sor.

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő : novemberi képviselő-testületi ülés

II. Határozati javaslat:

Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából Ráckeve város középtávú vagyongazdálkodási tervét az alábbiak szerint fogadja el:

Középtávú vagyongazdálkodási terv (2020-2023)

- a) *Az önkormányzati vagyonnal – mint 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 vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése. Az közfeladat ellátását szolgáló intézmények állagának megóvása és a felújítása elsődleges helyen szerepel a mindenkori költségvetési tervezetben.*
- c) *Az önkormányzati vagyonnevelés céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendeletei határozzák meg.*
- d) *Az önkormányzati vagyon hasznosításának módjai:
A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.*
 - *A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése*
 - *Használatba-, bérbe adás*

A vagyon elidegenítése:

*A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, a vagyonrendelet előírásai szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján kell lefolytatni. A vagyon értékesítéséből származó bevétel **kizárólag** fejlesztési kiadásokra, fejlesztési hitelek törlesztésére használható. E koncepcionális alapelvet több éve gyakorolja a város, folytatása a vagyon megőrzésében kiemelt. A vagyon elidegenítését költség haszon becslés is meg kell, hogy előzze, amiből kitűnik, hogy a hasznosításnak e módja hosszútávon a legjövedelmezőbb.*

Bérbeadás:

A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra, hogy az üres lakások, helyiségek minél rövidebb ideig legyenek kihasználatlanul. A bérbeadás érdekében a lakás, helyiség kezelője folyamatosan hirdesse az ingatlant. A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembe vételével, előzetes költségkalkuláció készítésével kell megállapítani. Biztosítani kell, hogy a lakbérek, bérleti díjak fedezetet nyújtsanak az ingatlan karbantartására, felújítására, és üzemeltetésére

- e) Az önkormányzati vagyont kezelő szerv köteles évente beszámolni a képviselő-testületnek a vagyonkezelési feladatok ellátásáról.*
- f) Kiemelt szerepet kap az utak állagának megőrzése és szilárd burkolatú utak számának növelése a települési infrastruktúra javítása, a település turisztikai vonzerejének növelése érdekében.*
- g) A víziközmű vagyon jogszabály szerinti értékelését el kell végezni .*
- h) Kiemelt figyelmet kap a város nagy értéket képviselő ingatlanjainak állagmegóvása és hasznosítása:*
- i) A városi vagyonnal kapcsolatos peres ügyek pozitív lezárása kiemelt feladat.*

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

A határozat végrehajtásában közreműködik:

valamennyi intézményvezető
gazdasági társaság ügyvezetője

Határidő: 2020. október 8.

Ráckeve, 2020. szeptember 30.

Vereckei Zoltán sk.

polgármester

Ráckeve Város Önkormányzatának képviselő testülete vagyonhasznosítási munkacsoportot hoz létre. Testület felkéri a munkacsoportot, hogy a következő ülésre terjesszen elő egy vagyonhasznosítási koncepciót , valamint a város középtávú vagyongazdálkodási tervét.

A munkacsoport tagjai :

- Varga Viktória alpolgármester
- Kulcsár Péter VEGAB elnöke
- Papp László képviselő
- Schenk József képviselő
- Simon Balázs
- Polgári Béláné
- Bécsi Balázs képviselők

.....

Felelős: Vereckei Zoltán polgármester

Határidő: 2020. novemberi ülés