

Uzsa Község Közép – és Hosszú távú Vagyongazdálkodási terve

2013

Uzsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvényben, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott vagyongazdálkodási feladatai biztosítása céljából az alábbi közép-, illetve hosszú távú vagyongazdálkodási tervet fogadja el:

Bevezetés

Az önkormányzat képviselő-testületének, mint a tulajdonosi jogok gyakorlójának kiemelt felelősségi körébe tartozik a vagyonnal való felelősségteljes, átgondolt, tervszerű, hatékony, az önkormányzat céljait legjobban szolgáló gazdálkodás.

A vagyongazdálkodásnak hozzá kell járulnia az önkormányzati közfeladatok minél eredményesebb, színvonalasabb, költségtakarékosabb ellátásához, ugyanakkor szolgálnia kell a település lakossága elvárásainak való minél magasabb szintű megfelelést.

Vagyongazdálkodási terv

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése szerint: „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 vagyongazdálkodási terv célja és feladata, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint, hogy a jövőre vonatkozóan megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

Az önkormányzati **vagyonkataszter adatai** szerint Uzsa Község önkormányzata 21 db. rendezett jogállású ingatlan tulajdonával rendelkezik, nyilvántartási értéke **94.752.000 ft.**

A vagyontárgyak közül törzsvagyonban 8 db ingatlan van nyilvántartva 63.737.000 ft. értékben.

A korlátozottan forgalomképes 3 db. az üzleti vagyon (forgalomképes vagyon) 10 db., értékük 31.010.000 ft.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás legfontosabb területei a következők:

A) Ingatlanvagyon gazdálkodás

Az ingatlangazdálkodást érintő, azzal összefüggő vagyoni, illetve tevékenységi körök a következők:

I. Törzsvagyon

1. Forgalmképtelen törzsvagyon

- 1.1 Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon
- 1.2. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

Ide tartozik különösen – az önkormányzati közfeladatok ellátása érdekében – az e körbe tartozó vagyon fenntartása, működtetése, használata, hasznosítása, felújítása, karbantartása.

II. Üzleti (forgalomképes) vagyon

- 1.Nem lakáscélú helyiségekkel való gazdálkodás
- 2.Lakásgazdálkodás
- 3.Telekgazdálkodás
- 4.Iparterületi ingatlanokkal való gazdálkodás
- 5.Ingatlan-állomány karbantartása, felújítása
- 6.Hátralékkezelés

B) Ingóvagyon gazdálkodás

Hosszú távú vagyongazdálkodási terv

Az önkormányzat hosszú távú – tíz éves ciklusra szóló – vagyongazdálkodási terve a középtávú tervekre épül.

A legfontosabb szempont az önkormányzati vagyon értéken történő megőrzése, lehetőség szerinti gyarapítása, különösen:

- a területek hasznosítása révén az önkormányzati bevételek növelése, munkahelyek teremtése.
- a lakásállomány hasznosítása, egyéb ingatlanállomány lehetőségei szerinti gyarapítása, állaguknak megőrzése.
- a település közigazgatási területén lévő állami tulajdonú átadható területek önkormányzati tulajdonba vétele, a már önkormányzati tulajdonban lévő területek hasznosítása.
- a közművagyon karbantartása, fejlesztése.

Középtávú vagyongazdálkodási terv

Az önkormányzat középtávú vagyongazdálkodási terve öt éves ciklusra határozza meg a vagyonnal történő gazdálkodás, a vagyon hasznosításának legfontosabb elveit és célkitűzéseit az alábbiak szerint:

A) Ingatlanvagyon gazdálkodás

1.Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A törzsvagyon elsősorban közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatok ellátását vagy hatáskörök gyakorlását szolgálja.

Elsődleges cél ennek a vagyonnak a megőrzése, gyarapítása, védelme, ezáltal az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás és a pénzügyi stabilitás biztosítása.

A kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon – a törvényben foglalt néhány kivételtől eltekintve – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Ez a tilalom a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyonba tartozó javak teljes terjedelme tekintetében fennáll.

A kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló önkormányzati ingatlanoknak – középtávú hasznosításuk mellett – lehetőségek szerinti hosszú távú megőrzése, állaguk megóvása, illetve értékmegőrző fenntartása az önkormányzat egyik kiemelt célja.

2. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a rendelete alapján forgalomképtelennek minősülő vagyonából rendeletében megjelölheti azokat a vagyonelemeket, amelyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyónaként forgalomképtelen törzsvagyonnak minősít. A Képviselő-testület a vagyon jellege miatt rendeletében nem jelölt ki ilyen vagyonelemeket.

3. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

Korlátozottan forgalomképes vagyon mindaz a nemzeti vagyon, amelyről törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni. Elsődleges cél a korlátozottan forgalomképes vagyonnal való felelős gazdálkodás, a vagyonmegóvás, továbbá a közfeladat ellátásának biztosítása. A vagyon hasznosítása a közvetlen önkormányzati működtetésen túl történhet a vagyon használatba adásával, valamint vállalkozási tevékenység útján. Az önkormányzat vállalkozási tevékenysége a kötelező feladatok ellátását nem veszélyeztetheti.

A korlátozottan forgalomképes vagyon legfőképpen sport- és szabadidő célú ingatlanokból, víz- és csatornaközmű vagyonból, az intézmények által üzemeltetett vagyonból áll, részletes kimutatásukat a vagyonkataszter tartalmazza.

4. Üzleti (forgalomképes) vagyon

Az önkormányzat a forgalomképes vagyonával – a jogszabályi keretek között – szabadon rendelkezhet.

A forgalomképes vagyon hasznosítása történhet – kivételesen – elidegenítéssel, valamint – hasonlóan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonhoz – használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával.

Mindazok az önkormányzati tulajdonú vagyonelemek, amelyek nem a törzsvagyonba tartoznak, forgalomképes vagyonnak minősülnek. Számuk emiatt változhat (pl. ingatlan vétele, egyéb módon történő tulajdonba vétele vagy kisajátítása, illetve elidegenítése következtében).

Mindhárom vagyoncsoport (forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes, valamint forgalomképes vagyon) bruttó értékét a vagyonnyilvántartás tartalmazza.

A korábbi évek előírásaihoz és gyakorlatához hasonlóan a vagyonnal továbbra is felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni úgy, hogy azok megőrizték értéküket és az önkormányzati feladatok minél magasabb színvonalú ellátását szolgálják.

4.1 A forgalomképes vagyon hasznosítása:

Uzsa Község Önkormányzata bérbeadás útján hasznosítható 8 db nem lakás céljára szolgáló ingatlan tulajdona van. Az önkormányzat tulajdonában, hasznosítási körében lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos általános érvényű vagyongazdálkodási irányelveket az eddigi gyakorlatnak megfelelően a Képviselő-testület az alábbiakban határozza meg:

A nem lakáscélú ingatlanok vonatkozásában elsődleges cél a költségtakarékos üzemeltetés és a hatékony – önkormányzati érdekeket szem előtt tartó – hasznosítás. A gazdaságos működtetés érdekében a helyiségek minél jobb kihasználtsága a fontos; cél, hogy ne legyen üresen álló helyiség. A bérleti díjak meghatározásánál a piaci alapú bérbeadás az alapelv, mely a piaci szintű bérleti díjak meghatározását jelenti. Tehát a piacon elfogadott, vagy az ott várhatóan kialakuló bérleti díjak mértékének megfelelő díj alkalmazása a cél.

Kiemelt feladat a bérlők segítése, támogatása, a nem fizetők felszólítása, indokolt esetben részletfizetési kedvezmény nyújtása, ezek eredménytelensége esetén a szerződés felmondása, továbbá a hátralékok behajtása.

A bevételek folyamatos növelése, a díjak értékállósága érdekében valamennyi nem lakás célú ingatlan esetén a bérleti szerződésben rögzíteni kell a bérleti díj infláció mértékének megfelelő emelését. A bérbeadás határozott időre szólhat, az esetleges bérbeszámítás csak el nem vihető, roncsolás nélkül el nem bontható, a hasznosítás módjához elengedhetetlenül szükséges értéknövelő beruházások esetében engedélyezhető. A bérbeszámítás műszaki szakértő által ellenőrzött, elismert számlákkal igazolt munkálatok esetében alkalmazható, és nem haladhatja meg a bérleti jogviszony időtartamára megállapított bérleti díj mértékét.

A bérleti díjak megállapítása, felülvizsgálata során figyelemmel kell lenni a piaci viszonyokra, a gazdaság általános állapotára, a bérlők teherviselő képességére, és az önkormányzat gazdasági helyzetére is.

4.2. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzat 2 darab saját tulajdonú lakással rendelkezik, amelyek jelenleg bérbeadás útján hasznosítva vannak. A lakásállomány gyarapodása nem várható, így a meglévő lakások önkormányzati tulajdonban tartása indokolt.

4.3. Telekgazdálkodás

Az önkormányzat közművesített, értékesíthető építési telekkel nem, azonban kialakítására alkalmas területtel rendelkezik. E területeken közép- és hosszú távú feladatként jelentkeznek a területek ütemezett hasznosítása, értékesítése. Fontos cél, hogy a mezőgazdasági jellegű önkormányzati területek minél kihasználtabbak legyenek, így minél kedvezőbb feltételekkel és hosszabb időtartamra bérbe kell adni azokat. Amennyiben egy telek vagy telekrész elidegenítésével vagy elővásárlási jog érvényesítésével a tulajdonviszonyok kedvezőbbé válnak az önkormányzat számára, vagy a helyi településrendezési terv által megjelölt feladat indokolja, úgy célszerű a terület elidegenítéséről dönteni, illetve élni az elővásárlási jog adta lehetőségekkel.

4.4. Iparterület

A település közigazgatási területén lévő, önkormányzati tulajdonú, iparterületként nyilvántartott és számításba vett területek fejlesztése kiemelt önkormányzati érdek. A meglévő iparterületen jelenleg is vállalkozások működnek. Az esetleges fejlesztését a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor vizsgálni kell.

4.5. Az ingatlanállomány karbantartása, felújítása

Az ingatlanállomány hibaelhárítási, kis összegű karbantartási munkálatait az önkormányzat karbantartója végzi. A nagy összegű felújítási, javítási munkálatok elvégztetése – árversenyt követően – vállalkozási szerződés keretében vállalkozókkal történik. Az ajánlatok bekérése, az ártárgyalás lefolytatása, a műszaki átadás-átvétel lebonyolítása, a számlák befogadása az önkormányzat részvételével működő hivatal pénzügyi - gazdálkodási munkatársak koordinációjában történik. Az éves költségvetésben szereplő feladatok ellátására vonatkozó, 100.000 ft.-ot meg nem haladó összegű vállalkozási, megbízási szerződések megkötése a polgármester, az ezt meghaladó összegű ajánlatok jóváhagyása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

4.6.Hátralékkezelés

A adók módjára nem behajtható hátralékok kezelése a bírósági végrehajtásról szóló törvény szabályai alapján történjen, a 10.000 ft. feletti helyi adó és adók módjára behajtható köztartozások állományát folyamatosan frissített állapotban át kell adni a NAV-nak behajtás végett.

A pénzügyi munkatársak folyamatosan figyelemmel kísérik a hátralékállomány összetételét, mértékét, a hátralékkezelést a jogszabályi előírásoknak megfelelő ügymenetben elvégzi, a hátralékot nyilvántartja. A tartozások rendezésére a végrehajtás folyamatos.

C) Ingóvagyon gazdálkodás

Az eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközöket mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg javításukat, működőképességüket gazdaságosan biztosítani lehet. Ha a javítás költségei az eszköz értékéhez képest aránytalanul magasak és költségkímélőbb az új eszköz beszerzése, ez esetben új eszközt indokolt vásárolni.

A vagyont, az abban bekövetkezett változást és értékét nyilván kell tartani. A nyilvántartásnál a számlarendben, illetve a bizonylati rendben foglalt előírásokat be kell tartani.

Húszmillió forint értékhatár feletti vagyont elidegeníteni, a használat, illetve hasznosítás jogát átengedni – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános versenyezettetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásaira.

Az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a képviselő-testület, és a polgármester gyakorolják.

A vagyongazdálkodási feladatok végrehajtásának előkészítését a Lesenceistvándi Közös Önkormányzati Hivatal látja el.

Uzsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyongazdálkodási tervét a 2013. május 28. napján megtartott ülésén meghozott .../2013.(V. 28.) számú határozatával fogadta el.

Uzsa, 2013. május 28.

Kovács Károly
polgármester