



SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2025

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonnal felelős és rendeltetésszerű gazdálkodás céljából *a nemzeti vagyonnról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének eleget téve az alábbi közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet fogadja el.

I. BEVEZETÉS

Az Nvtv. értelmében Szada Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének célja, hogy a nemzeti vagyongazdálkodás és a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, 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 feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése irányelveit megalkossa.

II. ÁLTALÁNOS IRÁNYELVEK

Az Önkormányzat hosszútávú elképzelése egy lassú népességszám növekedésű falusias arculatú település kialakítása, megtartása. Ennek megfelelően a jelenleg meglévő lakóterületen túl nem kíván további lakóterületeket kialakítani, beépíteni, azonban a meglévő telekstruktúra mellett is a lakosságszám prognosztizált létszáma 10 éven belül elérheti a 8000 főt. Ennek ellátásához szükséges a kiszolgáló szociális és műszaki infrastruktúra bővítése, élhető közterületek, zöldfelületek, közösségi területek kialakítása. A település továbbá kihasználni igyekszik az agglomerációs elhelyezkedéséből fakadó előnyeit, ezáltal a gazdasági funkciójú ipari és szolgáltató területeit bővíteni.

III. KÖZÉP- ÉS HOSSZÚTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV IRÁNYELVEI

III.1. A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv jogszabályi háttere:

- Magyarország Alaptörvénye,
- a nemzeti vagyonnról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény.

III.2. A közép távú vagyongazdálkodási terv irányelvei (2025-2029):

- (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 mindenkor 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.

- (3) Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozza meg.
- (4) Az Önkormányzat vagyongazdálkodását az átláthatóság, a döntések nyomon követhetőségének, a legmagasabb közösségi haszon elérésének egységes elvei szerint folytatja.
- (5) Az önkormányzati vagyon hasznosításának alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása.

A hasznosítás formái:

- vagyon elidegenítése;
- használatba adása, bérbeadása;
- önkormányzati vagyontárggyal vállalkozási tevékenység folytatása.

Vagyon elidegenítése

A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel megalapozva, a vagyonrendelet előírásai szerint az Nvtv. alapján kell lefolytatni, vagyonrendeletben meghatározott érték felett nyilvános pályázati kiírás alapján. A vagyon értékesítéséből származó bevétel elsősorban fejlesztési kiadások, fejlesztési hitelek törlesztésének fedezetül szolgálhat.

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, ennek elkerülése érdekében folyamatos pályáztatás szükséges.

Vállalkozás folytatásával történő vagyonhasznosítás

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti.

Az önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

- (6) Az Önkormányzat nem rendelkezik számottevő saját tulajdonú bérlakással, melyet üzleti alapon lehetne hasznosítani. Ennek megfelelően az Önkormányzat törekszik lakófunkciójú ingatlanok megvásárlására árverés vagy közvetlen értékesítés útján.
- (7) A folyamatosan gyarapodó lakosságszám miatt szükséges az Önkormányzat intézményi struktúrájának bővítése: új gyermekélelmezés és szociális konyha építése, további óvoda-bölcsőde létesítése, polgármesteri hivatal épületének bővítése, Szada Nova Nkft. fizikai alkalmazottainak tartózkodóhely kialakítása (melegedő, vizes blokk, teakonyha).
- (8) A település egyre sűrűbb beépítése és agglomerációs elhelyezkedése miatt az utak forgalomterhelése is folyamatosan nő. Ennek megfelelően az Önkormányzat a forgalomterhelés csökkentése érdekében alternatív útvonalak kialakítására törekszik, a meglévő lakóterületeken belül az utak szélesítésére, az utca és közterületek rendezése által esetlegesen feleslegessé vált ingatlanrészek hasznosítása, elidegenítése mellett.

- (9) Kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálására, melynek fontosságát hangsúlyozza az önkormányzati vagyonban várható változások.
- (10) Az értékesítésre kijelölt ingatlanok hasznosítása és elidegenítése érdekében folyamatos pályáztatás szükséges, amely megvalósulhat akár ilyen jellegű tevékenységet ellátó gazdálkodó szervezettel (ingatlaniroda) történő szerződés keretében is.
- (11) Önkormányzat tulajdonában lévő épületek, intézmények üzemeltetési költségeinek csökkentése, energia megtakarítást eredményező felújítási munkák elvégzése. Meglévő kihasználatlan vagy leromlott állagú ingatlanok hasznosítása, esetleges elbontása, újjáépítése, funkcióváltása.
- (12) A bérleti díjakat a piaci viszonyok figyelembevételével kell megállapítani.
- (13) Az önkormányzati feladat változások miatti önkormányzati vagyonban bekövetkező változásokat követően a közfeladatok ellátását szolgáló vagyon hasznosítását felül kell vizsgálni, törekedve a maximális kihasználtságra, a gazdaságos üzemeltetésre.

III.3. A hosszú távú vagyongazdálkodási terv irányelvei (2021-2031):

- (1) Alapjául szolgál a középtávú vagyongazdálkodási terv.
- (2) Az Önkormányzatnál a vagyon megőrzésének elsődlegessége elv érvényesül a hosszú távú működési stabilitás biztosítása érdekében.
- (3) A vagyonhasznosítás bevételeit minél nagyobb arányban a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra kell fordítani.
- (4) Az értékesítendő, valamint más módon hasznosítható elemeket évente célszerű felülvizsgálni.
- (5) Minden önkormányzati intézmény energia hatékonyságát – elsősorban pályázat útján – növelni kell.
- (6) Az Önkormányzat szempontjából kedvező pályázati lehetőségek maximális kihasználása.

III.4. Az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésének és műszaki állagmegóvásának rendje

- (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő épületek – ideértve a bérbe vagy ingyenes használatba adott ingatlanokat is – műszaki állagmegóvása, felújítása és energetikai karbantartása **tulajdonosi kötelezettség**, amelyet az Önkormányzat közvetlenül vagy kijelölt szervezet útján köteles ellátni.
- (2) Az Önkormányzat kijelöl **üzemeltetési felelőst** az egyes ingatlancsoportokra (önkormányzati intézmények, bérlemények, közösségi épületek), aki:
- a karbantartási és felújítási igényeket összegyűjti és továbbítja,
 - koordinálja azok költségvetésbe történő betervezését,
 - ellenőrzi a kivitelezések teljesítését és elkészíti a teljesítések dokumentálását.

- o értéknövelő beruházások esetén gondoskodik a kapcsolódó adminisztrációról

(3) *A bérleti és használati szerződésekbe be kell építeni, hogy:*

- o a napi üzemeltetésből eredő kisebb karbantartások (pl. izzócsere, kisebb javítások) a bérelő vagy használó feladatai,
- o az állagmegóvó, szerkezeti, épületgépészeti jellegű munkák a tulajdonost, azaz az Önkormányzatot terhelik.

(4) *A Szada Nova Nkft. bevonása kizárólag a karbantartási, hibajavítási és kisebb felújítási feladatok **műszaki végrehajtására** történik. A fenntartói döntések, a költségviselés és az üzemeltetési irányelvek meghatározása továbbra is az Önkormányzat hatáskörében marad. Amennyiben a Szada Nova Nkft. fenntartói feladat ellátásában vesz részt, azt delegált formában, külön finanszírozás alapján teszi, karbantartási feladatain felül, eseti jelleggel.*

(5) *Az épületfelügyeleti rendszerek üzemeltetése, karbantartása és riasztási protokollja önálló, a vagyongazdálkodási tervhez kapcsolódó **műszaki dokumentációban** rögzítendő, amely tartalmazza:*

- o az üzemeltetési folyamatot (hibabejelentés, felelős kijelölése, megrendelés, teljesítésigazolás),
- o a felelősségi mátrixot (intézményvezető – műszaki osztály – Szada Nova Nkft.),
- o a karbantartási dokumentációk és éves jelentések nyilvántartási rendjét.

(6) *Az önkormányzat hosszú távú működési stabilitásának biztosítása érdekében **Épület- és Létesítményfenntartási Programot** hoz létre, amely tartalmazza az éves karbantartási tervet, az energetikai korszerűsítési ütemtervet és az ingatlanvagyon állagmegóvási nyilvántartását. A program végrehajtásáért a Polgármesteri Hivatal műszaki osztálya felel, a műszaki kivitelezési feladatokat a Szada Nova Nkft. látja el az intézményvezetők bevonásával, az Önkormányzat Képviselő testülete által elfogadott mindenkor érvényes Üzleti terve és Közszolgáltatási szerződése alapján.*

V. ÜZLETI VAGYON KÖRÉBE TARTOZÓ VAGYONELEMEK RÉSZLETEZÉSE

A helyi önkormányzatok üzleti vagyona nem kapcsolódik közvetlen módon valamely, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásához, nem szolgálja azok megvalósítását. Rendeltetésszerű működésük aspektusából nem jelent kiemelkedő relevanciát. Ennél fogva - ellentétben az önkormányzati törzsvagyoni körrel - a törvényalkotó az üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgyak tekintetében nem állít fel speciális, az általános tulajdoni-vagyoni védelmi eszközökön túlmutató védelmi jogosítványokat.

Az üzleti vagyon esetében nem léteznek a tulajdonosi joggyakorlást érintő generális törvényi korlátozások, az ide tartozó vagyontárgyak szabadon elidegeníthetőek, megterhelhetőek, biztosítékul adhatóak, valamint - ingatlanok esetében - rajtuk osztott tulajdon is létesíthető.

Az Önkormányzat igen korlátozottan rendelkezik üzleti vagyon körébe tartozó ingatlanokkal, ezért hosszú távú vagyonhasznosítási elképzelése szerint bővíteni szeretné mezőgazdasági és gazdasági célú ingatlanait.

Szada, 2025.

Pintér Lajos
polgármester

jegyző