



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.szám.: H/1559/2025.

Előterjesztés száma: **175/2025.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2025. december 10-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Döntés Szada Nagyközség Önkormányzat közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási koncepciójának felülvizsgálatáról	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Várkonyi Zsolt műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Jassó Ágnes pénzügyi osztályvezető	
Törvényességért felelős:	Bula Beáta igazgatási osztályvezető (jegyző helyetteseként)	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:		
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	minősített szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	nem	

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I./ Előzmények

Az önkormányzati vagyoni vonatkozó részletes szabályokat a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény* (a továbbiakban: Nvtv.) tartalmazza.

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése meghatározza, hogy az önkormányzati vagyonnal történő rendeltetésszerű, felelős módon történő gazdálkodás biztosításának céljából a helyi önkormányzatoknak közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie.

Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

II./ A döntéshez szükséges információk

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. március 24-i testületi ülésén fogadta el a 2024-2029 időszakra szóló Gazdasági Programját, ugyanakkor a jelenleg hatályban lévő, az 5/2021. (I.28.) számú Polgármesteri határozattal elfogadott koncepció a középtávú vagyongazdálkodási irányelveket 2021-2024 időszakra, míg a hosszútávú irányelveket 2021-2031 időszakra határozza meg, így aktuálisan javasolt vizsgálni, hogy a középtávú vagyongazdálkodási tervek összhangban állnak-e az új Gazdasági Program vagyongazdálkodásra vonatkozó irányelveivel.

A középtávú vagyongazdálkodási tervet az önkormányzat következő évi költségvetési koncepciójának elfogadása, illetve a tárgyévi költségvetés elfogadása közötti időszakban célszerű felülvizsgálni.

A középtávú vagyongazdálkodási terv irányelvei az alábbi hasznosítási formákat határozzák meg:

- vagyon elidegenítése (a rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítése forgalmi értékbecslés alapján, vagyonrendelet előírásai szerint);
- használatba adása, bérbeadása (a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint telkek hasznosítása, annak érdekében, hogy a bérlet útján hasznosítható helyiség minél rövidebb ideig legyen kihasználatlan állapotban)
- önkormányzati vagyontárggyal vállalkozási tevékenység folytatása (az önkormányzati feladatellátáshoz nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható, amely a kötelező feladatellátást nem veszélyezteti).

A hatályos Gazdasági Program a vagyongazdálkodást illetően célkitűzésként fogalmazza meg az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodást, lehetőség szerint annak gyarapítását további ingatlanok vásárlásával és azok ésszerű hasznosításával, valamint felsorolja azokat az alapelveket, amelyek az önkormányzati vagyonnal való ésszerű és rendeltetésnek megfelelő, a közfeladat biztonságos ellátását biztosító gazdálkodást, a vagyonelemek működőképes állapotának megőrzésével hivatottak elősegíteni.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a 2021-2024 évre fennállt vagyongazdálkodási tervek a következő 5 éves időszakra továbbra is fenntarthatók, ezért annak módosítása nem látszik indokoltnak, a vagyongazdálkodási koncepció középtávú célkitűzéseit célszerűnek látszik hatályában fenntartani.

Ugyanakkor a hosszú távú vagyongazdálkodási terv irányelveit az önkormányzati ingatlanok üzemeltetésének és műszaki állagmegóvásának rendjét meghatározó III.4. ponttal javasoljuk kiegészíteni a melléklet szerinti tartalommal.

Indoklás:

Az önkormányzat tulajdonában lévő épületek – ideértve a bérbe vagy ingyenes használatba adott ingatlanokat is – műszaki állagmegóvása, felújítása és energetikai karbantartása tulajdonosi kötelezettség. E kötelezettségeit az Önkormányzat a Mötv. 109. § (2) bekezdése, valamint az Étv. 3. § (1) bekezdése alapján közvetlenül vagy kijelölt szervezet útján köteles ellátni.

Az Önkormányzat a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően szükségesnek tartja üzemeltetési felelős kijelölését az egyes ingatlancsoportokra, aki összegyűjti és továbbítja a karbantartási és felújítási igényeket, koordinálja azok költségvetésbe történő betervezését, ellenőrzi a kivitelezések megvalósítását és a teljesítések dokumentálását, valamint értéknövelő beruházások esetén elvégzi a szükséges adminisztrációt.

A feladatellátás során a Szada Nova Nkft. bevonása kizárólag a karbantartási, hibajavítási és kisebb felújítási munkák műszaki végrehajtására korlátozódik. A fenntartói döntések, a költségviselés, valamint az üzemeltetési irányelvek meghatározása továbbra is az Önkormányzat hatáskörében marad. Amennyiben a Szada Nova Nkft. fenntartói jellegű feladatokban is közreműködik, azt az Önkormányzat által delegált formában, eseti jelleggel végzi, a saját karbantartási tevékenységét meghaladóan.

Az épületfelügyeleti rendszerek működtetése összetett műszaki feladat, amely átlátható szabályozást és egyértelmű felelősségi rendet igényel. Ennek érdekében indokolt önálló, a vagyongazdálkodási tervhez kapcsolódó műszaki dokumentációban készítése, amely részletesen rögzíti az üzemeltetési folyamat lépéseit (hibabejelentés, felelős kijelölése, megrendelés, teljesítésigazolás), meghatározza az érintett szereplők felelősségi mátrixát (intézményvezető – műszaki osztály – Szada Nova Nkft.), valamint biztosítja a karbantartási dokumentációk és éves jelentések egységes és nyomon követhető nyilvántartási rendjét.

Az önkormányzat hosszú távú működési stabilitása és az ingatlanvagyon állapotának megőrzése érdekében indokolt egységes Épület- és Létesítményfenntartási Program kialakítása. A program biztosítja az éves karbantartási feladatok tervezhetőségét, az energetikai korszerűsítések ütemezését, valamint az ingatlanállomány állagmegóvásának nyomon követhető dokumentálását. A végrehajtási felelősség a Polgármesteri Hivatal műszaki osztályánál kerül koncentrálásra, míg a műszaki kivitelezési feladatokat a Szada Nova Nkft. látja el az intézményvezetők bevonásával, összhangban a Képviselő-testület által jóváhagyott mindenkorai Üzleti tervvel és Közzolgáltatási szerződéssel.

A bérleti és használati szerződések pontosítása indokolt annak érdekében, hogy egyértelműen megkülönböztethetők legyenek a bérletet terhelő, napi üzemeltetéshez kapcsolódó kisebb karbantartások, valamint a tulajdonost érintő, állagmegóvó vagy szerkezeti jellegű feladatok. A feladatmegosztás szerződésben történő rögzítése biztosítja a jogviták elkerülését, az ingatlan állapotának megőrzését és a karbantartási folyamatok átlátható, következetes működését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

III./ Határozati javaslat:

...../2025. (XII.10.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Szada Nagyközség Önkormányzat közép- (2025-2029) és hosszútávú (2021-2031) vagyongazdálkodási tervét felülvizsgálta és azt a melléklet szerinti tartalommal fogadja el.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Szada, 2025. 11. 28.

Pintér Lajos
polgármester