

BUDAPEST FŐVÁROS
XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Ikt. szám: ~~17-256~~ 2012.
Kt. szám: 116-18 /2012.

Ülés időpontja: 2012. június hó 27. nap

MÓDOSÍTOTT!

ELŐTERJESZTÉS

a XV. kerületi Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptiójáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Testület 2011. decemberében az egyes vagyonelemekre vonatkozó koncepciók megalkotását helyezte kilátásba, melyek az Önkormányzat jövőbeni vagyongazdálkodását tervszerűen tartalmazzák.

A szándék az, hogy egy részletesen kidolgozott vagyongazdálkodási program keretében az egyes önkormányzati vagyonelemek nyilvántartása, fenntartása, hasznosítása a jövőben tervszerűen történjen. A program legfontosabb tartalmi elemeit – a Testület korábbi határozatai értelmében – az alábbiak szerint határoznánk meg:

- az Önkormányzat rövid-, közép- és hosszú távú lakáskonceptiója és operatív felújítási terve;
- az üres lakások hasznosításának koncepciója;
- az üres, nem lakás célú helyiségek bérbeadásának koncepciója;
- az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer koncepciója.

Jelen előterjesztés keretében - a vagyongazdálkodási program előkészítéseként - az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját kívánom bemutatni, mely a későbbi részletes program alapidokumentumaként szolgálna.

Az új koncepcióban meghatározott stratégiai feladatok, mind a lakás- és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vagyongazdálkodási, mind a vagyonkezelő Palota Holding ZRt. feladatainak egységes összehangolását jelentik, annak érdekében, hogy mindez eredményesebb együttműködést, és hatékonyabb vagyongazdálkodást eredményezzen a jövőben.

Ez az összefoglaló dokumentum az első lépés a vagyongazdálkodás és vagyonkezelés új alapokra helyezésének, a gazdálkodás megszilárdításának.


Az új Vagyongazdálkodási Konceptió tartalmazza az Önkormányzat tervszerű vagyongazdálkodásának céljait, stratégiai feladatait, továbbá a célok eléréséhez és a feladatok megvalósulásához szükséges jogi, gazdasági, szervezeti feltételek kialakításának, fenntartásának és fejlesztésének szükséges elveit.

A Konceptió elfogadását követően, még az idei évben megalkotásra kerül majd a Vagyongazdálkodási Program melyet külön előterjesztés keretében ismertetek a Képviselő-testület előtt.

A Program részletes kidolgozását valamennyi érintett szervezet bevonásával kívánjuk megvalósítani, lefedve ezzel minden olyan területet mely megfelelő alapként szolgál a jövőben, az önkormányzati ingatlan-vagyon elemeit érintő döntések előkészítéséhez, és végrehajtásához.

A fentiek megvalósításához kérem tehát a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a Vagyongazdálkodási Konceptió elfogadására.

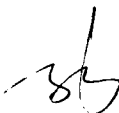
Budapest, 2012. június 13.



László Tamás
polgármester

Mellékletek:

- Vagyongazdálkodási Konceptió tervezet

(1.) Témafelelős: Városgazdálkodási Iroda 

(2.) Egyeztetésre megküldve: 2012. hó nap Címzett:

(3.) Bizottságok:

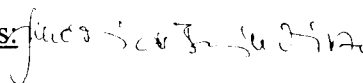
PJ	SZCST	KKES	TVÉK
X	X	X	X

(4.) Jegyzői láttamozás: 2012.



hó / 9 nap

Aláírás:



(5.) Meghívandók:

(6.) Az előterjesztést kapják

I.) Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját elfogadja, egyben felkéri a polgármestert, hogy a Konceptió felülvizsgálatát évente készíttesse el, és terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. június 30. (Konceptió felülvizsgálata)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges !

Hivatkozási jogszabály:

- Alaptörvény 32. cikk (1) bek. e) pontja; 33. cikk. (1) bek.
- a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. tv.9. § (1)-(2) bek., 64. § (8) bek., 77. § (1) bek.
- az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) sz. ök. rendelet 6. § (1) bek. és (2) bek. a) pontja; 7. § -a;
- A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2011. (III. 31.) ök. rendelet 8. § (1) bek.

II.) Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy – módosítva a 1172-1174, 1176/2011. (XII. 21.) sz. határozatait - felkéri a polgármestert, hogy az elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptiója alapján készíttesse el az Önkormányzat részletes Vagyongazdálkodási Programját, az alábbi tartalommal:

- az Önkormányzat rövid-, közép- és hosszú távú lakáskonceptiója és operatív felújítási terve;
- az üres lakások hasznosításának koncepciója;
- az üres, nem lakás célú helyiségek bérbeadásának koncepciója;
- az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer koncepciója;

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. november 30. (Vagyongazdálkodási terv elfogadására)

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges !

Hivatkozási jogszabály:

- Alaptörvény 32. cikk (1) bek. e) pontja; 33. cikk. (1) bek.
- a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. tv.9. § (1)-(2) bek., 64. § (8) bek., 77. § (1) bek.
- az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) sz. ök. rendelet 6. § (1) bek. és (2) bek. a) pontja; 7. § -a;
- A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2011. (III. 31.) ök. rendelet 8. § (1) bek.

**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata**

Vagyongazdálkodási koncepció

2012.

/Elfogadta a Képviselő-testület a/2012. (.....) számú határozattal/

TARTALOMJEGYZÉK

I.	A VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ CÉLJA, FUNKCIÓJA	3
II.	STRATÉGIAI CÉLOK, ELVEK	4
	- <i>általános irányelvek</i>	5
	- <i>stratégiai célok és feladatok</i>	7
III.	A VAGYON FORGALOMKÉPESSÉG SZERINTI MEGOSZTÁSBAN	9
	1. Önkormányzati törzsvagyon	
	<i>1.1. Forgalomképtelen törzsvagyon</i>	9
	<i>1.2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon</i>	10
	2. Önkormányzati üzleti vagyon	11
	<i>2.1. Telkek/telkesítésre alkalmas ingatlanok és a hasznosításukra vonatkozó irányelvek, feladatok</i>	13
	<i>2.2. Lakások és a hasznosításukra vonatkozó irányelvek, feladatok</i>	14
	<i>2.3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek és a hasznosításukra vonatkozó irányelvek, feladatok</i>	16
	3. Az önkormányzati vagyongazdálkodás gazdasági eredménye	18
	4. Egyéb vagyon	18
	<i>4.1. Gazdasági társaságok</i>	18
	<i>4.2. Értékpapírok</i>	19
IV.	VAGYONGAZDÁLKODÁST ÉRINTŐ EGYÉB KÉRDÉSEK	20
	<i>1. Költségvetési gazdálkodás</i>	20
	<i>2. Vagyonbiztosítás</i>	20
	<i>3. Az intézmények vagyongazdálkodási feladatai</i>	21
	<i>4. A vagyon számbavétele és nyilvántartása</i>	21
	<i>5. A vagyontaszter nyilvántartás elkészítése során felmerült feladatok</i>	21

I. A VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ CÉLJA, FUNKCIÓJA:

Az Önkormányzat a vagyonával – a jogszabályok által meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik, célirányosan, tervszerűen gazdálkodik.

Az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetése a közfeladatok ellátásának biztosítása.

A vagyongazdálkodási koncepció megalkotásának alapvető célja, hogy a Képviselő Testület

- a céltudatos tervezhetőség érdekében deklaráltan meghatározza,
- a vagyongazdálkodásban közreműködő önkormányzati, hivatali, intézményi szervezetek és önkormányzati gazdasági társaságok (továbbiakban együtt: önkormányzati résztvevők) számára kinyilvánítsa, és
- a kerület állampolgárai, valamint civil közösségei és gazdasági szereplői számára bemutassa

az Önkormányzat tervszerű vagyongazdálkodásának céljait, stratégiai feladatait, továbbá a célok eléréséhez és a feladatok megvalósításához szükséges jogi, gazdasági, szervezeti feltételek kialakításának, fenntartásának és fejlesztésének egységes elveit.

Az önkormányzati résztvevők kötelesek tevékenységüket a vagyongazdálkodási koncepcióban meghatározott célok elérése érdekében és az egységes elvek érvényre juttatásával végezni, továbbá a feladatok teljesítése során kötelesek egymással együttműködni.

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció nyilvános dokumentum, az Önkormányzat vagyongazdálkodása körébe tartozó ügyekben a vagyongazdálkodási koncepciót általános érvényű iránymutatásnak kell tekinteni.

Jelen koncepció célja továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás különböző területeinek áttekintése, a vagyonelemek szakterületenként eltérő funkcióinak ismertetése, valamint a vagyongazdálkodás hatékonyságát, eredményességét javító új irányok kijelölése, amelyek együttesen jó alapot szolgálnak a konkrét feladatokat tartalmazó rövid, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek jövőbeni megalkotásához.

A koncepció lehetőséget biztosít és iránymutatást ad az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatához, tervszerű hasznosításához, az ésszerű, céltudatos vagyongazdálkodáshoz. A fővárosi és a kerületi szintű szabályozással összhangban kiindulási alapot biztosít a kerület infrastrukturális fejlesztéséhez. Megteremti a vagyon átrendezésének lehetőségét, kijelöli az átrendezés irányait, és egységes szemléletével támpontot nyújt a kerületi szintű döntések meghozatalához, valamint azok végrehajtásához.

Célja továbbá, az önkormányzati vagyonelemek osztályozásán belül, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű forgalomképtelen törzsvagyon feltérképezése, ill. szükség szerint, elkülönített nyilvántartása.

Az önkormányzatok vagyongazdálkodását alapvetően az alábbiakban felsorolt ágazati jogszabályok határozzák meg:

- a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. és az 2011. CLXXXIX. törvény
- a helyi önkormányzatok és szerveik feladat és hatásköréről szóló 1991. évi XX. törvény,
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény,
- a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény,
- az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 06.) kormányrendelet.

A vonatkozó jogszabályokkal összhangban, a Képviselő-testület megalkotta a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, többször módosított 5/2000. (II. 29.) számú rendeletét. E rendelet rendezi a vagyongazdálkodás körének, a feladatok és hatáskörök gyakorlásának rendjét.

A rendelet értelmében meg kell határozni többek között:

- a vagyongazdálkodás általános irányelveit, stratégiai feladatait,
- a vagyon forgalomképességének megfelelő bontásban az önkormányzat teljes vagyona kezelésére, hasznosítására, az egyes vagyontestek gyarapítására, a feleslegessé vált vagyonelemek értékesítésére vonatkozó célkitűzéseket.

II. STRATÉGIAI CÉLOK, ELVEK

Az önkormányzati vagyongazdálkodás irányelveinek és stratégiai feladatainak meghatározása az Önkormányzatnak kizárólagos joga és kötelezettsége.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának koncepcióját, céljait és – a vagyongazdálkodásban közreműködő minden szervezetre és magánszemélyre kiterjedő – általános érvényű elveit az Önkormányzat Képviselő Testülete határozza meg, és szükség szerinti gyakorisággal, de legalább évente értékeli az abban foglaltak megvalósulását, és elvégzi az esetleg szükséges módosításokat.

A stratégiai feladatokat – a Képviselő Testület rendeletbe foglalt döntéseitől függően – a Képviselő Testület, a Polgármester, az Önkormányzat bizottságai, hivatali szervezete, intézményi hálózata, illetve az önkormányzat gazdasági társaságai az önkormányzati rendeletekben meghatározott feladatmegosztásban, de egymással szükség szerint együttműködve, az alábbi irányelvek érvényesítésével teljesítik.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának általános irányelvei:

1. Az Önkormányzat vagyona a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok megvalósítását, az önkormányzati hatáskörök gyakorlását, a kerületben jelentkező társadalmi igények kielégítését, valamint a kerületben élő, dolgozó emberek életminőségének javítását szolgálja. Az Önkormányzat vagyongazdálkodása ezen célok valamelyikének vagy összességének teljesítésére, azaz kizárólag közösségi célok elérésére irányulhat.
2. Az Önkormányzat a vagyongazdálkodása keretében meghatározza a vagyonával való gazdálkodás alapvető célkitűzéseit, rövid-, közép- és hosszú távú feladatait, valamint rendeleteiben és szabályzataiban megteremti a hatékony és eredményes vagyongazdálkodás jogszabályi, szervezeti és működési kereteit, továbbá kiépíti és működteti a vagyongazdálkodás ellenőrzési rendszerét, azaz a vagyonával tervszerűen és ellenőrzött módon gazdálkodik.
3. Az Önkormányzat az általa meghatározott, egymástól eltérő jellegű vagyongazdálkodási feladatokat – a feladat/hatáskör/felelősség egyértelmű meghatározásával, és a feladat ellátására való alkalmasság figyelembe vételével – elosztja az önkormányzati, hivatali, intézményi szervezetek és önkormányzati gazdasági társaságok között az alábbi általános rendező elvek szerint:
 - a. Az Önkormányzat a törzsvagyont saját maga – az Önkormányzat hivatali szervezetének és intézményi hálózatának működtetésével – használja és hasznosítja a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok teljesítésére. Az ebbe a körbe tartozó vagyonelemek műszaki karbantartását, üzemeltetését külön hivatali szervezet (G.M.K.), az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság teljesíti.
 - b. Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítását, üzemeltetését, vagyonkezelését – önkormányzati rendeletekben szabályozott módon és keretek között, külön szerződésbe foglalt feltételekkel – az Önkormányzat által kifejezetten erre célra létrehozott, piacgazdasági körülmények között működő önkormányzati gazdasági társaság végzi.
4. Az önkormányzati vagyon minden egyes elemének aktívan és hatékonyan szolgálnia kell valamelyik nevesíthető önkormányzati feladat vagy konkrét vagyongazdálkodási cél teljesülését. A kihasználatlan vagy alacsony hatékonyságú vagyontárgyakat jogszabályi keretek között az önkormányzati vagyongazdálkodás más területén kell hatékonyan hasznosítani, illetve, ha erre nincs lehetőség, vagy a vagyontárgyra az önkormányzati vagyongazdálkodás más területén sincs szükség, akkor a jogszabály keretei között - a forgalomképtelen törzsvagyon kivételével - főszabályként nyilvánosan, az elérhető legmagasabb áron kell értékesíteni.
5. A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek hasznosítása során az elsődleges cél a vagyonelemek funkcionális megfelelőségének biztosítása, és költségárányosan hatékony működtetése.

6. Az üzleti vagyonba tartozó vagyonelemek hasznosításában elsődleges cél a – rendeltetésszerű használatra alkalmasság minőségének javítása és a költséghatékony üzemeltetés mellett elérhető – nyereség maximalizálása. A vagyoncsoport megfelelésének és a hasznosítás minőségének ezek az értékelési szempontjai.
7. A rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, és csak aránytalanul magas ráfordítással alkalmassá tehető vagyontárgyakat – általános szabályként a nyilvánosság bevonásával – a legmagasabb vételárat ajánló számára kell értékesíteni. Az értékesítésből származó bevételt – indokolt szakterületi igény esetén – arra a vagyongazdálkodási területre kell visszaforgatni, ahonnan a bevétel származott, illetve az önkormányzati vagyon fejlesztésére kell fordítani.
8. Az Önkormányzatnak alapvető célja, hogy az önkormányzati vagyongazdálkodás összességében legalább önfenntartóan működjön, azaz a bevételek legalább ériék el, illetve lehetőleg haladják meg a ráfordításokat. A vagyongazdálkodás egyes részterületein (pl. közterületek üzemeltetése, kultúra, sport, szociális ellátás) ez az elvárás nem, vagy csak korlátozottan teljesíthető, ezért az itteni hiány pótlására az üzleti alapon hasznosított vagyont (pl. üzlethelyiségeket, irodákat) a piaci körülmények között elérhető legmagasabb gazdálkodási eredménnyel kell hasznosítani.
9. Az önkormányzati vagyongazdálkodás minden területére érvényes az értékmegőrzés és a költséghatékony, célirányos gazdálkodás követelménye. Minimumelvárás, hogy minden elköltött forintnak hasznos önkormányzati célt kell szolgálnia. A fenti követelmények betartásáért a vagyongazdálkodásban résztvevők számonkérhető személyes felelősséggel tartoznak, és a vagyongazdálkodási célok megvalósítása érdekében eredményhez kötött, teljesítményarányos ösztönzésben részesülnek.
10. Az Önkormányzat a Költségvetés teherviselő képességétől függő mértékű pénzügyi támogatással és/vagy a fejlesztési célok megvalósítására létrehozott gazdasági társasága szakmai közreműködésével elősegíti a kerületben jelentkező lakóközösségi igények teljesítését, infrastrukturális és más, lakossági ellátást biztosító, vagy a lakosság életkörülményeit javító (pl. energetikai, városképet szépítő, stb.) beruházások megvalósítását. Ezek közül előnyben kell részesíteni a lakossági és/vagy vállalkozói hozzájárulással (pl. költségek átvállalásával, önerő biztosításával) és/vagy pályázati támogatással megvalósítható beruházásokat.
11. A vagyongazdálkodás eljárási rendjét és működési folyamatait az Önkormányzat rendeleteiben és egyéb szabályzataiban úgy alakítja ki, hogy
 - az önkormányzati (tulajdonosi) szándék érvényesülésének legyenek beépített garanciái a döntési és a végrehajtási folyamatokban egyaránt,
 - a döntések megalapozottan, gyorsan és a meghozatalukhoz szükséges legtöbb információval rendelkező, az adott szakterületért felelősséggel tartozó résztvevőnél szülessenek,
 - az eljárási rend egyszerű, egyértelmű, költségtakarékos és az ügyfelek számára is könnyen áttekinthető legyen,
 - a feladatok végrehajtása a teljesítésre legfelkészültebb, legalkalmasabb résztvevőnél történjen.

12. Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tevékenység során – a gazdasági szempontok mellett – kiemelt figyelmet fordít a természeti és az épített környezet védelmére, az egészséges, tiszta és rendezett állapotok kialakítására és megőrzésére.
13. Az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét minden résztvevőnek a jogszabályok és egyéb előírások betartásával, tervszerűen kell végeznie. A folyamatoknak átláthatónak, dokumentáltan követhetőnek és ellenőrizhetőnek kell lenniük, aminek biztosítására az Önkormányzat a vagyongazdálkodás minden területére kiterjedő, de funkcionálisan tagolt, többszintű ellenőrzési és nyilvántartási rendszert működtet.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának stratégiai céljai és feladatai:

- Az Önkormányzat vagyont az önkormányzati feladatok ellátására és a kerületben jelentkező társadalmi igények kielégítésére alkalmas állapotba kell hozni, folyamatosan szinten kell tartani, és a források rendelkezésre állásától függően, minőségileg és mennyiségileg egyaránt, tervszerűen fejleszteni szükséges.
- Az előző pontban meghatározott feladatokat az Önkormányzat alapvetően költségvetési forrásból, valamint az ingatlangazdálkodás során elért nyereségből, továbbá az eseti (feltételhez kötött) ingatlanértékesítések bevételeiből finanszírozza. A finanszírozási források bővítése céljából az Önkormányzat segíti és ösztönzi a vagyongazdálkodás résztvevőit a forrásokat kiegészítő pályázati támogatások elnyerésére.
- A vagyongazdálkodásban együttesen kell érvényesülnie a céltudatos vagyonhasznosítás és az önkormányzati vagyon védelme követelményének, aminek érdekében a hasznosítási folyamatokba garanciális elemeket kell beépíteni és azokat következetesen alkalmazni szükséges.
- Az Önkormányzat vagyonának összetételét, mennyiségét és értékét tételesen, folyamatosan naprakészen kell nyilvántartani, és a vagyongazdálkodási tervek készítésénél, valamint az eredmények értékelésénél a nyilvántartás adatait kell kiindulási alpnak tekinteni.
- Az üzleti ingatlanvagyon (beépítetlen telek, lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség és földterület) elsősorban bérbeadással kell hasznosítani.
- A vagyongazdálkodás körébe tartozó szerződéses kapcsolatokban az Önkormányzat törekszik arra, hogy a vagyona használatából, hasznosításából az Önkormányzatnak lehetőleg nyeresége származzon, de legalább az üzemeltetés/fenntartás költségei megtérüljenek.
- Ingatlan értékesítésére jogszabályi kötelezettség vagy az értékesítés célszerűségét alátámasztó gazdaságossági számítás alapján, önkormányzati rendeletben foglalt feltételekkel, aktuális forgalmi értéken kerülhet sor.
- Az Önkormányzat rendeletben határozza meg az ingatlanvagyon értékesítéséből származó bevételek felhasználásának szabályait. A vagyonhasznosításból származó bevételeket elsősorban a rendeltetésszerű működtetés költséghatékony fenntartására, az állagmegővésre, érték növelő beruházásokra és kerületfejlesztési tervek megvalósítására kell fordítani.

- Önkormányzati költségvetési keret biztosításával bővíteni szükséges az önkormányzati vagyonszerzés lehetőségét az átfogó hasznosítást gátló, nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok felvásárlására/kiváltására.
- Az Önkormányzat rendszeresen felülvizsgálja az általa korábban biztosított ingatlanhasználati kedvezményeket. Ha a kedvezményezés indokai már nem állnak fenn, vagy a kedvezményezett nem teljesíti az ingatlan-állagmegóvási kötelezettségeit, akkor az Önkormányzat megszünteti az ingatlanhasználati lehetőséget.
- A vagyongazdálkodási tervek keretében kimutatást kell készíteni az ingyenesen vagy kedvezményesen használatba adott ingatlanokról, a kieső bérleti (használati) díjakról, illetőleg az ingatlanok fenntartásához kapcsolódó önkormányzati kiadásokról. Az önkormányzat részéről nyújtott ilyen típusú támogatásokat átláthatóvá kell tenni, és a támogatások értékét számszerűsíteni szükséges.
- A közfeladatok teljesítéséhez használatba vett, valamint a piaci feltételekkel korlátozottan hasznosítható vagyontárgyak vonatkozásában elsősorban az önkormányzatot terhelő fenntartási költségek csökkenését kell elérni. Ezen belül az Önkormányzat szorgalmazza és támogatja az energiahatékonysági és közműköltségcsökkentési beruházások megvalósítását.
- A vagyongazdálkodás többletbevételeinek beruházási célú felhasználásával és a kormányzati, valamint az uniós pályázati lehetőségek kihasználásával törekedni kell az önkormányzati feladatok szempontjából célszerűen és hatékonyan hasznosítható önkormányzati vagyon bővítésére, az önkormányzati vagyon gyarapítására.
- A vagyongazdálkodás egyik kiemelt célja a piaci szereplők kerületen belüli letelepedésének támogatása, különösen a kis- és közepes méretű vállalkozások működésének elősegítése, valamint a kerületben új munkalehetőségek megteremtése. Ennek érdekében az Önkormányzat gyorsítja az ügyintézési folyamatokat, a vagyonkezelő szervezet pedig rugalmasan és eredmény-centrikusan együttműködik a vállalkozásokkal a székhely/telephely/üzlethelyiség igényeik kielégítésében.
- Az önkormányzati vagyon állagmegóvása érdekében a szükséges felújításokat folyamatosan fel kell mérni és elvégzésüket – az állagromlás megállítását, valamint a fenntartási költségek csökkenését eredményező módon –, tervszerűen kell ütemezni. Az ingatlanok felújítása során törekedni kell az alacsonyabb üzemeltetési költségeket eredményező fejlesztésekre.
- A vagyongazdálkodás stratégiai célja továbbá, hogy az önkormányzat vagyonának hasznosításából származó bevételek növekedjenek, illetve a vagyontárgyak üzemeltetési kiadásai csökkenjenek, mert az így keletkező többletforrásokat az Önkormányzat a kerületfejlesztési célkitűzések megvalósítására fordítja.

III. A VAGYON FORGALOMKÉPESSÉG SZERINTI MEGOSZTÁSA

Az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. (Nvtv. 5.§. (1).)

1. Önkormányzati törzsvagyon

Az Önkormányzat törzsvagyonába azok a vagyonelemek tartoznak, amelyek az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon részei, illetve az Önkormányzat törvényben előírt vagy önként vállalt közszolgáltatási feladatainak ellátására vagy önkormányzati hatáskör gyakorlására szolgálnak, és erre ténylegesen igénybe is veszik.

A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek körét törvény vagy az Önkormányzat rendeletbe foglaltan határozza meg.

A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek üzemeltetésének, fenntartásának, pótlásának és fejlesztésének költségei – függetlenül attól, hogy bevételt termelnek-e vagy sem – az államot, illetve Önkormányzatot terhelik.

Az önkormányzati törzsvagyon forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll.

1.1. Forgalomképtelen törzsvagyon

A forgalomképtelen vagyon hasznosításának célja a közszolgáltatás infrastrukturális feltételeinek a biztosítása. Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotuk fenntartása, minőségük fejlesztése folyamatos feladat, hiszen a lakosság életterének biztosítását jelentik.

E vagyoni körbe tartoznak:

- *Közutak és műtárgyaik:* Legfontosabb elemei az utcák, az utak, egyéb közlekedési célt szolgáló közterületek és műtárgyaik. Karbantartásuk, továbbépítésük folyamatos fővárosi és kerületi feladat, amely elsősorban állami és önkormányzati költségvetési forrásból, elnyerhető pályázati támogatásokból és lakossági hozzájárulás igénybevételével valósítható meg.
- *Közterek, parkok, vizek:* A parkok és azok állapota a kerületben élő és dolgozó emberek életminőségének fontos tényezője. A lakókörnyezet részét alkotó parkokat óvni és fejleszteni szükséges, amihez a lakóközösségek kezdeményezéseire és aktív közreműködésére is számít az Önkormányzat. A költségvetési források és a lakossági hozzájárulások mellett az Önkormányzat kiemelt figyelmet fordít a pályázatokon elnyerhető támogatások igénybevételére is.

A köztereink közösségi funkciójának megtartásával – a pénzügyi lehetőségektől függő ütemben, rangsor alapján – folytatni kell a jelentősebb terek teljes felújítását, újraépítését, szépítését és a lakosság pihenését szolgáló műtárgyakkal történő felszerelését.

A *közterületek* esetében célszerű minden évben áttekinteni a kerületfejlesztési vagy városképi szempontból hasznosításra kijelölt és fenntartani szándékozott területek listáját, felülvizsgálni az övezeti besorolást és a közterület-használati/bérleti díjat az Önkormányzat településpolitikai terveihez, valamint az aktuális keresleti-kínálati viszonyokhoz igazítva szükséges módosítani.

A társasházi lakóközösségek és önálló ingatlant használó más civil érdekcsoportok kérelme esetén az Önkormányzat – rendeletben szabályozott feltételekkel, ellenérték és/vagy gondozási kötelezettség vállalása fejében – lehetőséget biztosít a fenti közösségek számára a használatukban lévő épülethez közvetlenül kapcsolódó közterületrészek meghatározott időre szóló, (vagy feltétel bekövetkezéséig tartó) kizárólagos használatára.

Az Önkormányzat rendeleti úton gondoskodik arról, hogy a forgalomképtelen törzsvagyoni elemek sem telekalakítási eljárással, sem más módon ne kerülhessenek ki az önkormányzat tulajdonából.

1.2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyonnak ez a része az önkormányzat közzolgáltatási feladatainak (oktatás, egészségügy, szociálpolitika, művelődés, sport, stb.) ellátásához és az önkormányzati hatáskör-gyakorláshoz szükséges vagyonelemeket tartalmazza.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás célja ezen a területen az, hogy a vagyon nagysága és struktúrája mindenkor legyen összhangban a hatáskör-gyakorlás szükségleteivel, és a közzolgáltatások iránti valós közösségi igényekkel. Célja továbbá a vagyontárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának fenntartása, állagának védelme, cél- és szükség szerinti fejlesztése, valamint a vagyon költséghatékony működtetése.

Az intézményhálózat racionalizálása kapcsán felszabaduló épületek, épületrészek intézményi alaptervékenységen kívüli hasznosítása kiemelt körültekintést igénylő feladat. A hasznosítást lehetőleg az aktuális keresleti-kínálati viszonyokhoz illeszkedő bérbeadással kell biztosítani, aminek keretfeltételeit az Önkormányzat rendeletben határozza meg. A bérbeadásból származó bevételeket a közzolgáltatás minőségének javítására kell felhasználni.

Azokat az intézményi telkeket/fölterületeket, amelyeknek nagysága meghaladja a közfeladat ellátásához szükséges mértéket, vagy az intézmény kihasználatlansága miatt nem hasznosuló vagyon, átszervezéssel, telekrendezéssel fel kell szabadítani a használati korlátozás alól, és intézkedni kell a más közösségi célú vagy az üzleti alapú hasznosításukról. A ki nem használt intézményi telekrészek elsősorban bérbeadás útján legyenek hasznosítva.

A törzsvagyonba tartozó vagyonelemek besorolását az Önkormányzat szükség szerint, a használati igények és körülmények változásakor felülvizsgálja, és a forgalmi korlátozások indokának megszűnése esetén az adott vagyonelem korlátozását feloldja. A vagyonelem besorolásának módosítása után a vagyontárgyat az Önkormányzat üzleti vagyonként hasznosítja.

2. Az Önkormányzat üzleti vagyona

Az Önkormányzat teljes vagyonából a törzsvagyonon kívüli minden vagyonelem az önkormányzati üzleti vagyona tartozik. Az üzleti vagyon forgalomképes, jellemzően az önkormányzati tulajdonú (üzleti) ingatlanvagyonban testesül meg.

Az Önkormányzat ingatlan-gazdálkodási tevékenységét a kerület mindenkori társadalmi szükségleteinek kielégítéséhez igazodóan valósítja meg, azzal a kikötéssel, hogy az üzleti ingatlangazdálkodás a kötelező és az önként vállalt önkormányzati feladatok teljesítését nem veszélyeztetheti.

Az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának elemei:

- telkek, földterületek,
- bérlakások,
- nem lakás célú helyiségek (üzletek, irodák, gazdasági célú építmények, polgárvédelmi helyiségek, stb.).

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő üzleti ingatlanvagyonnal közvetett módon, a kizárólagos tulajdonában lévő önkormányzati gazdasági társaság közbeiktatásával gazdálkodik.

Az üzleti vagyonnal való gazdálkodás keretszabályait az Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója alapján megalkotott önkormányzati rendeletek, a részletes szabályokat pedig az Önkormányzat és a gazdasági társaság közötti ingatlankezelési/vagyonkezelési szerződés tartalmazza.

Az üzleti vagyongazdálkodás során az Önkormányzati kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- a vagyongazdálkodási koncepció meghatározása,
- az éves, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek meghatározása,
- önkormányzati rendeletek megalkotása a vagyongazdálkodási feladat/hatáskör/felelősség szétosztására, a szervezeti felépítés és működési rend meghatározására és a vagyongazdálkodási, nyilvántartási, ellenőrzési rendszerének kialakítására, ezen belül az Önkormányzat:

- vagyonrendeletében meghatározza a vagyongazdálkodás általános szabályait, kijelöli a vagyongazdálkodás önkormányzati résztvevőit és közöttük hatáskör/felelősség meghatározásával szétosztja a feladatokat, kialakítja a célszerű működési rendet és annak ellenőrzési garanciáit,
- rendeletet alkot az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakásbérleti díjak megállapításáról (pl. a bérleti díjak árszabályozásával biztosítja, hogy a lakbérek és a külön szolgáltatások díjai összességükben fedezetet nyújtsanak a hatékony és költségtakarékos lakáskezelés üzemeltetési költségeire),

- külön rendeletben állapítja meg a nem lakás célú ingatlanok hasznosításának szabályait (megteremti az ingatlanpiac adottságaihoz és változásaihoz gyorsan és rugalmasan alkalmazkodni képes, nyereséget termelő ingatlangazdálkodás feltételeit),
- Rendeletben határozza meg azokat a vagyonelemeket, amelyekre a helyi önkormányzat vagyongazdálkodási jogot létesíthet, továbbá a vagyongazdálkodási jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyongazdálkodás ellenőrzésének a szabályait, továbbá a vagyongazdálkodási jog ellenértékét, az ingyenes átengedés részletes szabályait.

Az Önkormányzat kizárólagos hatáskörbe tartozik még az önkormányzati lakások bérlőkijelölése, és az önkormányzati vagyon elidegenítése, használati joggal, szolgálommal vagy más dologi joggal való megterhelése, valamint biztosítékul adása.

Az Önkormányzat üzleti vagyona vonatkozásában a fent felsoroltakon kívüli tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek az ingatlankezeléssel/vagyongazdálkodással megbízott önkormányzati vagyongazdálkodási gazdasági társaságot illetik, illetve terhelik.

Az Önkormányzat az ingatlankezelési/vagyongazdálkodási tevékenység –törvényben és az Önkormányzat rendeleteiben előírt – feladatainak ellátására szerződést köt a kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társasággal, amely szerződésben rögzítik a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott célokat és feladatokat/elvárásokat, valamint az ingatlankezelési/vagyongazdálkodási tevékenységre előírt részletes szabályokat.

A szerződést a Felek évente felülvizsgálják, és az Önkormányzat tárgyévi Költségvetésének és aktuális vagyongazdálkodási terveinek megfelelően módosítják. A szerződés hatályosságának időtartama alatt az Önkormányzat egyedi ügyekben csak kivételesen indokolt esetben (pl. a gazdasági társaság szerződésszegése esetén) avatkozik be.

Az Önkormányzat az általa választott felügyelő bizottság és a könyvvizsgáló közreműködésével folyamatosan felügyeli és ellenőrzi, valamint az éves beszámoló alkalmával közvetlenül értékeli az ingatlankezelő gazdasági társasága működését és az Önkormányzat által meghatározott célok és feladatok teljesülését.

Az Önkormányzat az üzleti ingatlanvagyon kezelésére külön hivatali szervezetet nem hoz létre (és nem tart fenn).

Az Önkormányzat ingatlankezelő gazdasági társasága –,mint az Önkormányzat ingatlangazdálkodási céljait megvalósító gazdasági társaság,– a tulajdonos Önkormányzat által rendeletekben és szabályzatokban meghatározott keretek között, az önkormányzati ellenőrzési rendszer folyamatos felügyelete alatt működik.

A vagyongazdálkodási gazdasági társaság a működése jogszerűségéért és az Önkormányzattal kötött ingatlankezelési/vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak betartásáért teljes felelősséget visel, de egyébként önállóan szervezi és végzi gazdasági tevékenységét.

A forgalomképes vagyon kezelését, hasznosítását és értékesítését szerződés alapján ellátó vagyongazdálkodónál, más szervnél képződött, az önkormányzat forgalomképes vagyonának értékesítéséből, hasznosításából származó bevételnek a feladatok ellátásához szükséges arányos hányada használható fel a vagyongazdálkodási részesezésére, a közszolgáltatások

finanszírozására és újabb befektetésekre, az általa kezelt ingatlan és portfólió állomány feljavítása céljára.

Az önkormányzat az ingatlanokat egyedileg tervezi értékesíteni. Az értékesítésre, hasznosításra tervezett vagyon felsorolását a vagyongazdálkodási tervek tartalmazzák.

2.1. Telkek/telkesítésre alkalmas ingatlanok

Az Önkormányzat forgalomképes, beépítetlen földterületei:

	menyiség	alapterület	becsült érték
belterületi ingatlanok	41 db	235.841 m ²	1.117.718 Ft
külterületi ingatlanok	4 db	4.957 m ²	nincs adat

Az önkormányzat alapvető célja és gazdasági érdeke, hogy a tulajdonában lévő telkek és földterületek a kerületfejlesztési terveknek és a szabályozási előírásoknak megfelelően hasznosuljanak. Üres, kihasználatlan terület lehetőleg ne legyen, illetve minden egyes területnek legyen rövid, közép és/vagy hosszú távú hasznosítási célja.

Az átmenetileg üres területeket lehetőleg bérbeadás útján, illetve, ha erre nincs kereslet, akkor gondozás ellenében történő használatba adással kell hasznosítani. A területhasznosítás minden módjánál alapfeltétel, hogy a hasznosítás környezetszennyezést, környezet-károsítást nem okozhat.

A beépítésre alkalmas telkeket az Önkormányzat – a hasznosításra vonatkozó gazdaságossági számítás eredményétől függően –, elsősorban saját építési beruházásaira (pl. lakásépítés) veszi igénybe, illetve, ha ez középtávon sem tervezhető, akkor a kerületfejlesztési tervekkel összhangban lévő más beruházások megvalósítására értékesíti.

A lakások építésére alkalmas telkek hasznosítása:

- Egy vagy legfeljebb néhány (2-4 db) lakás építésére alkalmas telek esetében – forgalmi értékbecsléssel meghatározva annak értékét – beépítési kötelezettséggel árverésen célszerű értékesíteni,
- Kisebb társasház építésének lehetősége esetén az ingatlant – egyedi feltételek megállapításával – indokolt elsősorban saját beruházásra fordítani, vagy, ha a saját beruházás célszerűtlen vagy gazdaságtalan, akkor a fentiek szerint értékesíteni.

Vegyes funkcióra (lakás/szolgáltatás) beépíthető telkek, összefüggő telektömbök beépítése esetén az Önkormányzat előnyben részesíti :

- az első szinten gazdasági (intézményi vagy szolgáltatási) hasznosításra alkalmas helyiségek kialakítását, a további szinteken lakások építését,
- a kerület vállalkozásainak üzletmenetét élénkítő irodaházak, szolgáltató egységek, idegenforgalmi és vendéglátási célú ingatlanok építését.

Tömb- vagy telepszerű lakásépítésre alkalmassá tehető területeken az Önkormányzat – költségvetési lehetőségeitől függően – az önkormányzati saját beruházás megvalósítását nehezítő magán vagy egyéb tulajdonú telkek megvásárlásával teremteni meg az építés/hasznosítás feltételeit.

Lakóövezetben a nem beépíthető telkek gazdasági(ipari) célú hasznosítása csak kivételes esetben és ideiglenesen történhet. Ezeket a területeket –, ha egyéb közösségi célt nem szolgálnak, akkor – lehetőleg a szomszédos ingatlanok tulajdonosai közül a legmagasabb vételárat ajánló szomszéd számára ajánlott értékesíteni.

Amennyiben az önkormányzati telken rendeltetésszerű használatra alkalmatlan épület vagy egyéb felépítmény van, és az gazdaságosan nem felújítható, akkor bontással kell a telket hasznosíthatóvá, rendezetté tenni.

Az Önkormányzat – a vagyonkezelő gazdasági társasága közreműködésével– naprakészen nyilvántartja az üres és az alulhasznosított ingatlanokat, továbbá szorgalmazza és támogatja az ezek használatba vételére, illetve magasabb szintű, tervszerű hasznosítására vonatkozó kezdeményezéseket. Az Önkormányzat gyors döntéshozatali mechanizmust és egyszerű, átlátható eljárási rendet alakít ki az üres telekingatlanok hasznosításának elősegítésére.

2.2. Önkormányzati tulajdonú bérlakások

A bérlakás-állomány mennyiség, komfortfokozat, bérbeadás jellege és a lakásokban lakók létszáma szerinti bemutatása:

Komfort fokozat	Szociális alapú		Ktsg.elvű		Piaci		Inaktív (üres) db	Összesen	
	db	fő	db	fő	db	fő		db	fő
Összkomfortos	626	1 782	565	1 378	13	22	68	1 272	3 182
Komfortos	238	646	106	217	14	22	45	403	885
Félkomfortos	72	154	30	55	2	3	21	125	212
Komfort nélküli	145	351	81	161	3	3	58	287	515
Szükséglakás	1	5	0	0	0	0	6	7	5
Összesen:	1 082	2 938	782	1 811	32	50	198	2 094	4 799

A lakásgazdálkodás irányelvei:

- Az állandó, de várhatóan kisebb mértékben változó lakásállomány hasznosításának alapja, döntő formája a bérbeadás. Ettől eltérni csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott esetben és feltételek mellett lehet.
- A lakásbérletre vonatkozó szabályokat törvény és önkormányzati rendelet, valamint a lakásbérleti szerződés tartalmazza. A szabályok betartása a bérbeadó és – szociális helyzettől függetlenül – minden lakásbérelő és lakáshasználó számára kötelező.
- A lakbéreket a lakás alapvető tulajdonságai, valamint a lakásfenntartás tényleges és indokolt költségei, továbbá a lakásfenntartásra vonatkozó bérlői/bérbeadói kötelezettségek figyelembe vételével állapítja meg az Önkormányzat.

- A lakásbérlőhöz kapcsolódó különszolgáltatások körét és díjait a lakás használatához közvetlenül kapcsolódó, továbbá a lakáshoz tartozó közös használatú ingatlanrészek használatával közvetlenül összefüggő üzemeltetési költségek figyelembe vételével állapítja meg az Önkormányzat.
- A bérbeadás differenciáltan, összességében lehetőleg non-profit módon, de céljában veszteség nélkül, költségtakarékos üzemeltetéssel történjen.
- A lakhatás biztonságának garanciáinál és a lakbérek/lakásbérlők támogatásánál az Önkormányzat figyelembe veszi és alkalmazza a szociálpolitikai és egyéb támogatási formákat. Az Önkormányzat támogatást nyújt az önhibáján kívül nehéz szociális helyzetbe kerülő lakásbérlőknek, de nem garantálja, hogy lakhatásukat ugyanabban a lakásban biztosítja, amit korábban béreltek.
- A lakásbérlemények portfólió tisztítása, feljavítása érdekében az Önkormányzat kiemelten fontosnak tartja az alábbi ingatlangazdálkodási feladatokat:
 - szükséglakások felszámolása (elsősorban bontással, a lakók áthelyezésével),
 - komfort nélküli és félkomfortos lakások felszámolása (gazdaságossági számítások alapján bontással vagy felújítással),
 - üres bérlakások gyorsított bérbeadása (bérbeadásukhoz „speciális pályázati csomagok” összeállításával és a bérbeadás eljárási rendjének egyszerűsítésével),
 - rövid és közép távú lakás-felújítási program kidolgozása és ütemezett megvalósítása (források, eszközök, felújítási szttenderdek kidolgozásával),
 - a bérlők lakás-karbantartási kötelezettségének rendszeres ellenőrzése, a mulasztó bérlőkkel szemben bérbeadói következetes fellépés,
 - a lakóközösség nyugalmát visszatérően zavaró, deviáns bérlők kihelyezésére alkalmas lakóingatlanok kialakítása (kollégiumszerű elhelyezés lehetőségének és gazdaságos üzemeltethetőségének vizsgálata, pl.a Szobabérlők Háza mintájára),
 - a költségelvből a szociális lakbér-kategóriába való visszalépések szabályozása (a lakás bérleti díját nem a Bérlő szociális helyzete, hanem a lakás alapvető paraméterei határozzák meg),
 - az idős korúak és a kerületben felnőtt fiatalok számára az életkori specialitásoknak megfelelő lakhatást biztosító bérlakások építése,
 - piaci elven bérbe adható lakásállomány meghatározása (célja, eszközök),
 - a lakbér és közüzemi díjtartozások kialakulásának és halmozódásának megelőzése (pl. a bérlőkijelölés a lakás várható fenntartási költségeinek és a Bérlő szociális helyzetének figyelembevételével történjen).

Az Önkormányzat célul tűzi ki, hogy a szociális és a költségelvből bérleti díjjal bérbe adott lakások lakbér-bevételei nyújtsanak fedezetet a lakások üzemeltetési kiadásaira. A lakásállomány fenntartási és fejlesztési kiadásait az Önkormányzat más forrásokból finanszírozza.

A piaci jellegű – pályázat útján történő – bérbeadásnak nyereséget kell eredményeznie, amit a vagyongazdálkodó a lakásfenntartási és felújítási kiadásokra köteles felhasználni.

Önkormányzati lakások elidegenítésének, értékesítésének és ingatlantulajdon önkormányzat általi megszerzésének irányelvei:

- Önkormányzati lakás értékesítése törvényi előírás, illetve az Önkormányzat egyedi döntése alapján történhet.
- Az Önkormányzat kinyilvánítja, hogy a lakásprivatizációt befejezettnek tekinti, lakást csak közérdek érvényesülésének elősegítése céljából, vagy gazdaságossági számításra alapuló költségcsökkentési kényszer fennállása esetén értékesít.
- Az Önkormányzat – vétel, csere útján vagy egyéb más módon – tulajdonszerzésre törekszik a kerületben mindazon ingatlanok/ingatlanrészek vonatkozásában, amelyek tulajdonjogának megszerzésével lehetőség nyílik az önkormányzati vagyon hatékonyabb működtetésére és/vagy az Önkormányzat fejlesztési programjainak megvalósítására. Ilyen esetek például:
 - vegyes tulajdonú ingatlanból a magántulajdonú ingatlanrész megvásárlása,
 - beruházási célú telek-kiegészítéshez ingatlanvásárlás,
 - konkrét és aktuális önkormányzati cél megvalósítására kifejezetten alkalmas magántulajdonú ingatlan megvásárlása, stb.
- Az ingatlanok adás-vételét az Önkormányzattól kapott megbízás alapján az önkormányzati ingatlankezelő gazdasági társaság készíti elő, bonyolítja le és gondoskodik az eladási ár beszedéséről.

2.3. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek

A „nem lakás célú” ingatlanvagyon az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának a lakásokon kívüli része. Ez az ingatlanállomány az Önkormányzat más vagyoncsoportjaihoz viszonyítva a legkevesebb kööttséggel és ennek következtében a legnagyobb nyereséggel hasznosítható.

Az Önkormányzat ezzel az ingatlanvagyonnal –, illetve az ingatlankezelő gazdasági társasága közreműködésével – bekapcsolódik a kerületben zajló, szabadpiaci ingatlanhasznosítási folyamatokba, annak aktív szereplőjévé válik.

Kimutatás az önkormányzat tulajdonában lévő „nem lakás célú” helyiségek mennyiségéről és hasznosítási/használati jellegük szerinti megoszlásáról:

Bérbe adott helyiségek	Használaton kívüli helyiségek száma		A volt életvédelmi helyiségek száma
	Üzlethelyiség céljára alkalmas	Üzlethelyiség céljára alkalmatlan (státuszuk: lakás állományból kivont; rossz minőségű pince és alagsori helyiségek)	
356	45	70	60

Összesen: 531 db

A nem lakás célú helyiségekre vonatkozó vagyongazdálkodási célok és feladatok:

A nem lakás célú helyiségek hasznosításának célja: az Önkormányzat lakosság-ellátási, kerületfejlesztési terveinek megvalósítása, illetve elősegítése, valamint a kerületben élők szolgáltatások iránti igényeinek piaci alapú ellátásához szükséges ingatlanállomány-struktúra kialakítása és hasznosítása.

Célja továbbá, hogy a kerület helyiségbérleti lehetőségeinek kiszélesítésével elősegítse és ösztönözze a kis- és középvállalkozások kerületen belüli letelepedését.

A vagyongazdálkodásnak ezen a területén elsődleges feladat a helyiségek bérbeadása és a bérbeadással elérhető üzleti nyereség maximalizálása, ezáltal az önkormányzati költségvetés szabad felhasználású forrásainak bővítése.

A nem lakás célú ingatlanok portfólió tisztítása, feljavítása érdekében az Önkormányzat kiemelten fontosnak tartja az alábbi feladatokat:

- az üres bérlemények gyorsított ütemű bérbeadását célzó speciális pályázati „csomagok” összeállítása (pl. a régóta üres bérlemények bérbevétele esetén meghatározott időre szóló bérletidj kedvezményt kapjon a bérlő, vagy a bérlők által vállalt felújítások, átalakítások egy részének bérleti díjba történő beszámítására legyen lehetőség),
- a bérlemények megüresedési okainak feltárása, elemzése, és a megüresedési okok megszüntetésére vagy mérséklésére irányuló intézkedési tervek kidolgozása,
- a piaci alapon nehezen (vagy egyáltalán nem) hasznosítható helyiségek esetében a kedvezményes bérleti díjjal (vagy a fenntartási költségek ellenében történő) használatba adás feltételeinek megteremtése és alkalmazása,
- a bérleti díjak megállapításánál az ingatlanpiac keresleti-kínálati viszonyainak figyelembe vétele, a bérbeadási feltételek jelenleginél rugalmasabb módosítási lehetőségének megteremtése (pl. bérlet időtartamának rugalmas módosítása, hozzájárulás bérlőtárs befogadásához, a helyiség átalakítása idejére a bérlő mentesítése a díjfizetési kötelezettség alól),
- a versenyeztetéssel történő bérlőkiválasztás eljárási rendjének kidolgozása és alkalmazása (az eljárás gyors, egyszerű és nyilvános legyen),
- a bérlemények iránti kereslet élénkítése
 - a városfejlesztés eszközeivel (pl. bérlemények és környezetük rendbetétele városrész-rehabilitációs programok keretében),
 - helyiség-felújítási sztenderdek kidolgozásával és alkalmazásával,
 - működő bérlemények felújítási mintaprojektjének kidolgozásával és megvalósításával,
- az üres helyiségek felújítási programjának kidolgozása és a várható bérletidj bevételek / felújítási ráfordítások aránya szerinti sorrendben történő megvalósítása,

- a bérlőkkel jó kapcsolat fenntartása, egymás méltányolható érdekeinek kölcsönös figyelembevételén alapuló együttműködés kialakítása,
- a bérbeadott ingatlanok esetében a bérbeadót terhelő felújítási, állagmegőrzési feladatok maradéktalan teljesítése.

3. A vagyongazdálkodás gazdasági eredménye

A vagyongazdálkodás eredményessége szempontjából az önkormányzati ingatlanvagyon elkülönülő vagyonszortjainak (lakások, nem lakás célú ingatlanok) gazdálkodási eredményeit összességében egységes egésznek kell tekinteni, azaz a lakáskezelés esetleges többletráfordításai az egyéb üzleti célú ingatlanok hasznosításának eredményeiből finanszírozhatók.

A vagyongazdálkodásból származó nyereséget az Önkormányzat elsősorban a területfejlesztési célok megvalósítására és az ingatlanvagyon gyarapítására fordítja.

Az önkormányzati vagyon bővítésére, korszerűsítésére, fejlesztésére az ingatlanvagyonnal való gazdálkodásból származó üzleti eredmény és az Önkormányzat költségvetése biztosít forrásokat, továbbá a kormányzati és EU-s pályázatokon elérhető támogatások nyújthatnak fedezetet.

4. Egyéb vagyon

4.1. Gazdasági társaságok

- Palota Holding Zrt.
- Csapi-15. Kft.
- RÉPSZOLG Nonprofit Kft.
- Palota-15 Nonprofit Kft.
- RUP-15 Kft.
- Kommunikációs és Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft.

Az önkormányzati társaságokat a Képviselő-testület az önkormányzati feladatok végrehajtása érdekében hozta létre és működteti. A társaságok hatékony működésének alapvető feltétele, hogy az állandóan változó viszonyokhoz, igényekhez igazodva alakítsa szervezeteinek struktúráját.

A létrehozott társaságok a kommunális szférában, a meglévő vagyon működtetésében vesznek részt. Alapvetés az, hogy az ilyen célokra létrehozott társaságoknak többé-kevésbé önfenntartóaknak kell lenniük, vagyis eredményesen kell gazdálkodniuk.

Ez nem zárja ki azt, hogy az alapító támogatásban ne részesítse őket, de amennyiben ennek nagysága a nyújtott teljesítménnyel már nem áll arányban, indokolt a szükséges szerkezetváltoztatások végrehajtása.

Az Önkormányzat gazdasági társaságainak vagyongazdálkodására a rájuk bízott vagyon súlyával, nagyságrendjével megegyező arányú figyelmet kell fordítani.

Ennek érdekében:

- Folytatni kell a gazdasági társaságok szervezeti kereteinek, tevékenységi körének általuk ellátott (köz)feladatoknak a felülvizsgálatát.
 - Konkrét tulajdonosi elvárásokat kell meghatározni számukra az általuk működtetett vagyon, illetve az általuk ellátandó feladatok alapján.
 - A tevékenységükben még fellelhető vagyonkezelési ésszerűtlenségek megszüntetésével a vagyonelemek koncentráálásával hatékonyabbá és a tulajdonos számára ellenőrizhetőbbé kell tenni a vagyonkezelésüket.
 - Ki kell alakítani, és érdemivé kell tenni a tulajdonosi kontrollig rendszert, mind az önkormányzat szakmai információs rendszerének, mind a testület által delegált társasági tisztségviselők rendszeres beszámoltatásának bevezetésével.
 - Pontosan meg kell határozni a leghatékonyabb tulajdonosi érdekérvényesítés és a képviselet eljárási mechanizmusát, és kompetencia megosztását (s ezt a vagyonrendeletben és a vagyonkezelő Zrt-vel megkötendő új szerződésben is rögzíteni kell).
 - A gazdasági társaságok tárgyévi üzleti tervüket – az önkormányzati költségvetési kapcsolatok bemutatásával – legkésőbb a tárgyévi, önkormányzati költségvetés elfogadását követő 1 hónapon belül nyújtsák be az önkormányzathoz.

 - Az önkormányzat tulajdonosi ellenőrzésének megvalósítása érdekében a gazdasági társaságok – az éves üzleti tervük végrehajtásáról, illetve az üzleti tervtől eltérő folyamatok jelzése érdekében – félévente írásos beszámolót készítsenek a tevékenységükről, illetve a tárgyév november 30-ig várható éves eredményükről.
- Az önkormányzat az egyes társaságai, intézménye ingatlanvagyon kezelésével kapcsolatos koncepcionális elképzeléseit is az éves vagyongazdálkodási irányelvek meghatározása során a Képviselő-testület hagyja jóvá.

4.2 Értékpapírok

Az önkormányzat értékpapír vásárlását elsősorban az átmenetileg szabad pénzeszközeinek hasznosítása céljából vásárol és tart.

Az Önkormányzat átmenetileg szabad pénzeszközeinek kezelése, hasznosítása az önkormányzat átmenetileg szabad, beleértve az önkormányzat által kibocsátott kötvényforrás felhasználásával tervezett cél megvalósításáig az Önkormányzat forintban vagy devizában rendelkezésre álló pénzeszközeinek banki betétbe, illetve más, (kamat) hozadékot és/vagy árfolyamnyereséget eredményező, befektetési formákban történő elhelyezését jelenti.

A felelős gazdálkodás megköveteli, hogy az Önkormányzat átmenetileg szabad pénzeszközeit csak alacsony kockázatú termékekbe fektesse be. Ezért a következő befektetési alapelveket kívánja érvényesíteni:

- Az Önkormányzat tevékenysége során mindenkor köteles törekedni a pénzügyi egyensúly megteremtésére, az optimális hozam elérésére, a kockázat vállalás súlya és a hozam mértéke között egyensúly biztosítására.
- Az Önkormányzat célja, hogy alacsony kockázatvállalás mellett befektetéseivel törekedjen a maximális piaci hozam elérésére, az alacsony kockázatú befektetési eszközök hatékony kombinálásának, illetve az adott befektetés megfelelő időzítésének eredményeképpen.

- A befektetések struktúrája, lejárata legyen összhangban az Önkormányzat likviditási igényével.
- A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok közül megfelelő likviditással és folyamatos árjegyzéssel rendelkező értékpapírok vásárolhatók.
- Az Önkormányzat törekszik arra, hogy az átmenetileg szabad pénzeszközeit lehetőség szerint folyamatosan befektesse, kizárva ezzel a hasznosítás nélküli tartást.
- Az Önkormányzat köteles a befektetési állományát folyamatosan figyelemmel kísérni, és elemezni, összetételét szükség szerinti megváltoztatni.

A befektetések nyilvántartására és rendszeres értékelésére olyan nyilvántartási rendszer kialakítása szükséges, amely egyrészt rendszeres vezetői információszolgáltatást tesz lehetővé, másrészt biztosítja a befektetési folyamat során szükséges ellenőrzések elvégzését valamennyi befektetési partner és befektetési eszköz vonatkozásában.

IV. A VAGYONGAZDÁLKODÁST ÉRINTŐ EGYÉB KÉRDÉSEK

1. Költségvetési gazdálkodás

A vagyongazdálkodási koncepcióban meghatározott célok közé tartozik az abban megfogalmazott elképzelések és a költségvetés összhangjának megteremtése a lehetőségek figyelembevételével.

Biztosítani kell, hogy a költségvetésben rögzített és a vagyongazdálkodással kapcsolatos bevételi előirányzatok valós és teljesíthető adatokat tartalmazzanak. A teljesíthetőség ismeretében év közben a szükséges módosításokat végre kell hajtani az egyensúly fenntartása érdekében.

A költségvetési gazdálkodás során törekedni kell

- a tervezési folyamatok integráltságának, beilleszkedésének fejlesztésére a Hivatali tevékenységek egészébe,
- a tervezés szakmai és politikai elemeinek harmonizálására,
- a tervek megvalósulásának zökkenőmentes folyamatára és folyamatos kontrolljára.

A beszerzések során kiemelt figyelmet kell fordítani a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok és belső szabályok, valamint a beszerzésre vonatkozó szabályok maradéktalan betartására.

A beruházási tevékenység során kiemelt figyelmet kell fordítani a szükségleteket a lehető leggazdaságosabban kielégítő beruházási mód kiválasztására, az elhatározott beruházás gondos előkészítésére, a beruházás jóváhagyás szerinti megvalósítására, a beruházás eredményeként az önkormányzati források hatékony felhasználásának biztosítására, a beruházások jogszabályok szerinti finanszírozására és elszámolására.

Valamennyi költségvetési szervet a takarékos gazdálkodásra, az indokolatlan eszközbeszerzések és a készletfelhalmozás megszüntetésére kell kötelezni.

2. Vagyonbiztosítás

A vagyonvédelem egyik sajátos eszköze a vagyonbiztosítás.

A vagyonbiztosítás során kiemelt feladat, hogy:

- a biztosítás összege aránytalanul nagy terhet ne jelentsen a költségvetési gazdálkodás során,
- a biztosítást úgy kössék, hogy igazodjon a kockázatokhoz.

3. Az intézmények vagyongazdálkodási feladatai

Az önkormányzati források csökkenésével egy időben törekedni kell, hogy az intézmények ne csupán a szabályoknak megfelelően, hanem a kerület, az önkormányzat érdekeinek, a vagyongazdálkodási céloknak is eleget tegyenek. A kötelező és az indokoltan önként vállalt többlet feladatok megvalósításához nem feltétlenül szükséges vagyontárgyak hasznosítására érdekeltté kell tenni az intézményeket. Fel kell tárnai a belső gazdálkodási racionalizálási lehetőségeket.

4. A vagyon számbavétele és nyilvántartása

A nyilvántartások felhasználásának területei a közvetlen vagyongazdálkodáson túl egyéb önkormányzati célokhoz is kapcsolódnak, ezért kiemelt jelentőségű a megalapozott adatokra épülő, a rendelkezésre álló vagyon hiteles számbavétele és a folyamatos nyilvántartás biztosítása.

Az egységes, komplex vagyongazdálkodáshoz ki kell alakítani az előírtakon túl részletesebb adatbázist, és kiegészítő adatbázist kell létrehozni az anyagi lehetőségek függvényében, úgy mint:

- a topológiai (térinformatikai) adatbázisok,
- a digitális alaptérképek és közmű nyilvántartási térképek,
- a fa-kataszter,
- az üzleti vagyon portfólió (aktuális értéken történő) nyilvántartása.

5. A vagyonszázter nyilvántartás elkészítése során felmerült feladatok

I. Fel kell állítani egy az önkormányzat tulajdonába tartozó, valamennyi vagyonelemet tartalmazó vagyonszázter nyilvántartást (vagyonszázter). A nyilvántartásnak tartalmaznia kell a vagyon elsődleges rendeltetése szerinti közfeladat megjelölését is.

II. Az ingatlan-vagyonszázter tekintetében az alábbi feladatokat kell teljesíteni:

- a./ A vitás tulajdonok jogi sorsának rendezése a Földhivatalokkal és más önkormányzatokkal (Fővárosi Önkormányzatokkal).
- b./ Az ÁSZ vagyonszázter működésével kapcsolatos elvárásairól összefoglaló készítése, és az esetleges hibák e szerinti korrigálása.
- c./ Az ingatlan kataszter működésének technikai felülvizsgálata. (Palota Holding Zrt. Belépéssel és a rendszer használatával kapcsolatos problémáinak megoldása.)
- d./ A kataszteri nyilvántartás működésének tapasztalatai alapján a gazdálkodás irányainak megfelelő lekérdezési rendszerek kialakítása.
- e./ Az önkormányzat vagyonszázterét ki kell egészíteni az önkormányzati tulajdonú helyiség és lakás bérleményekre vonatkozó legfontosabb személyi és egyéb (műszaki), valamint pénzügyi adatokkal.

A vagyongazdálkodási koncepcióban megfogalmazottak mindenkor a Képviselő-testület, annak bizottságai és más döntéshozók körültekintő, megalapozott intézkedéseit igényli a munka minden fázisában. Ugyanezt várjuk el valamennyi kerületi közszolgálati dolgozótól. A vagyongazdálkodási koncepció végrehajtása tekintetében, az éves irányelvek változását a költségvetés esetleges módosításai alkalmával figyelembe kell venni és a Képviselő-testület elé kell terjeszteni.

Budapest, 2012. június „ „

László Tamás
polgármester