



Tata Város Önkormányzatának Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

P.H.

.....
Michl József
polgármester



.....
dr. Horváth József
jegyző

Tata, 2021. december 23.

Tata Város Önkormányzatának Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése rögzíti, hogy „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: vagyontörvény) 7. § (1) bekezdése kimondja, 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.”

A vagyontörvény 7. § (2) bekezdése rögzíti, hogy „A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadályozása.”

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Önkormányzat) a fentebb meghatározott célok teljesülése, valamint a vagyontörvény 9. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének eleget téve az alábbi közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet alkotja.

Az Önkormányzat a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet olyan dokumentumnak tekinti, amely az önkormányzat vagyonával, egyes vagyonelemeivel kapcsolatos szándékait tartalmazza.

Ezen dokumentumban kívánja meghatározni, hogy az önkormányzat mely vagyonelemeket milyen módon és mely elvek alapján hasznosít. A terv első fejezetében a vagyongazdálkodás során figyelembe veendő szabályok kerülnek meghatározásra, melyek alapvetően befolyásolják az önkormányzat vagyon hasznosításának irányát. A második fejezetben az önkormányzat vagyonának összegzése után kerül sor a konkrét célkitűzések meghatározására.

Első fejezet

I. Vagyongazdálkodás jogi környezete

- 1) Vagyongazdálkodást e terv elfogadásának időpontjában érintő jogszabályi háttér:
 - a) Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
 - b) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
 - c) Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
 - d) Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
 - e) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény,
 - f) Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól és az ezzel összefüggő tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 31/2012. (XI.29.) önkormányzati rendelet,
 - g) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 13/2016. (IV.28.) önkormányzati rendelet.

II. A nemzeti vagyon fogalma

- 2) A nemzeti vagyon Alaptörvény szerinti behatárolása azt a célkitűzést fejezi ki, hogy az állam és az önkormányzatok által ellátott közfeladatok törvényben meghatározott megosztásának elve érvényesüljön az adott feladat ellátásához rendelt vagyonnak az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba, vagy - az adott feladatnak az államhoz történő telepítése esetén - önkormányzati tulajdonból állami tulajdonba kerülése során.
- 3) A vonatkozó jogszabályok a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozzák meg.

III. A nemzeti vagyon védelme

- 4) A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítják a jogszabályok, így jött létre az alábbi négy kategória a nemzeti vagyon körén belül:
 - a) A legszigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon meghatározása, ami forgalomképtelenséget jelent, azaz teljes elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint dologi jog, vagy osztott tulajdon létesítésének tilalmát.
Ezen vagyonelemek körét taxatívén határozza meg a nemzeti vagyonról szóló törvény és mellékletei. Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként kizárólag koncesszió útján hasznosítható.
 - b) Az Alaptörvény bevezetett egy új fogalmat, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon fogalmát.
A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon státusza a nemzeti vagyonról szóló törvény rendszerében a második védelmi vonalat képezi, amely megegyezik a forgalomképtelen vagyontárgyakkal abban a tekintetben, hogy ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú, fő

szabályként nem koncesszió köteles a hasznosításuk (vagyonkezelés, bérlet, haszonbérlet stb.).

- c) A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a korlátozottan forgalomképes vagyoni kör. Az ide tartozó vagyonelemek eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint, ami általában valamilyen hatóság, vagy egyéb szerv előzetes jóváhagyását jelenti. Ezen kategóriába tartozó vagyonelemek nagy számasságára tekintettel ezt a kategóriát csak definíció szintjén említi meg a törvény.
- d) A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része. Ugyanakkor ezen kategóriába tartozó vagyontárgyak hasznosítására (bérlet, elidegenítés), meghatározott értékhatár felett (az Nvt.-ben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatár) az átlátható vagyongazdálkodás követelményének eleget téve csak versenyeztetés útján kerülhet sor.

IV. Az önkormányzati vagyon helye és szerepe, a helyi önkormányzati vagyon szerkezete

- 5) Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen kötelező feladatai ellátásához. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése rögzíti, hogy nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg. Ezen követelményeket, a vagyongazdálkodás kvázi alapkövetelményeit határozza meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény.
- 6) A törvény határozza meg az önkormányzati vagyon felépítését. A közfeladat ellátása szempontjából a legfontosabb vagyonelem az önkormányzati törzsvagyon. Ezen vagyoni körbe tartozik a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a korlátozottan forgalomképes vagyon.
- 7) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemek rögzítése mellett a törvény lehetőséget ad arra, hogy a helyi önkormányzat rendeletben kizárólagos tulajdonának, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősítsen egyes önkormányzati tulajdonban álló vagyonelemeket, ezáltal megadva a lehetőséget az önkormányzatnak az önkormányzati vagyon védelmének további szigorítására.
- 8) Az Alaptörvény kinyilvánítja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

V. Önkormányzati vagyon védelme

- 9) A kizárólagosan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon főszabályként nem idegeníthető el, korlátozott körben terhelhető meg, azon dologi jog vagy osztott tulajdon nem létesíthető.

- 10) Az elidegenítési tilalom alól csak az önkormányzat és állam között feladatátadással együtt megvalósuló tulajdonátadás, a föld méhének kincsein a kitermelésüket követően, továbbá a halakra, vízi állatokra és növényekre vonatkozó tulajdonszerzés a kivétel.
- 11) A törvény az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javakat teljes terjedelmükben forgalomképtelennek nyilvánítja annak érdekében, hogy a javak megosztásával se kerülhessen sor azok elidegenítésére.
- 12) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítési és -jogszabályon Alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével - terhelési tilalom alatt áll, azon osztott tulajdon nem létesíthető.
- 13) Az a vagyonelem, amely felett a rendelkezési jog gyakorlását törvény, illetve - a helyi önkormányzat vagyonába tartozó vagyonelem tekintetében - jogszabály feltételhez köti, korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül. Ezen szabályozás is az önkormányzati vagyon megóvását, védelmét hivatott biztosítani.
- 14) Az üzleti vagyonba tartozó vagyontárgyak esetében az Nvt.-ben avagy az önkormányzati rendeletben meghatározott értékű vagyontárgyak esetében azok hasznosítására csak versenyeztetés útján kerülhet sor.

VI. A szabályozás Alapelvei

- 15) Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának jogi-Alapelvei rendszere az alábbi fő elvek mentén kerül megfogalmazásra:
 - a) Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
 - b) Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, az önkormányzati értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembe vételével. Az önkormányzati vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
 - c) Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható.
 - d) A helyi önkormányzat tulajdonában álló esetleges gazdálkodó szervezet/ek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.
 - e) Az önkormányzati vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

VII. Önkormányzati törzsvagyon

- 16) Önkormányzati törzsvagyon az a vagyon, melyről
 - a) az Országgyűlés törvényben dönt vagy
 - b) a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben minősíti át az egyéb vagyon körébe tartozó valamely tulajdoni tárgyát törzsvagyonná.

- 17) A törvény által meghatározott törzsvagyon esetében országosan egységes törzsvagyoni kör az irányadó. Amennyiben valamely vagyontárgyat az Országgyűlés törvényben helyi önkormányzati törzsvagyonná (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon) minősít, ez minden helyi önkormányzatra nézve kötelező.
- 18) A helyi önkormányzat a törvényben meghatározott törzsvagyoni körből nem vehet el, az ide tartozó vagyontárgyakat nem csoportosíthatja át az egyéb vagyonába.

VIII. A vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések

- 19) A vagyonnal való gazdálkodás körében az Önkormányzat értelemszerűen köthet olyan szerződéseket, amelyek bármely természetes személy vagy jogi személy (jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) tulajdonost megilletnek.
- 20) E szerződéseket a polgári jog szabályozza, erre tekintettel ezeket polgári jogi szerződéseknek kell nevezni. A legfontosabbak e körből az adásvételi szerződés, illetőleg a bérleti szerződés.
- 21) A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja viszont olyan, amely közjogi érintettséget mutat fel azért, hogy az adott szerződés nem jöhet létre csupán a magánszféra alanyai (gazdálkodó szervezetek, magánszemélyek, stb.) között. E szerződések és megállapodások - a közjogi típusú szerződések - közös jellemzője, hogy legalább az egyik szerződő fél - vagy akár adott esetben mindkét szerződő fél - a közszférához tartozik; ez esetben helyi önkormányzat.
- 22) A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző, hogy alanyi oldalról, illetőleg tárgyi oldalról nézve kötöttek.

IX. Polgári jogi szerződések

- 23) A tisztán polgári jogi szerződéseknek önmagában az a tény, hogy valamelyik - vagy akár mindkettő (pl. két önkormányzat között létrejövő adásvételi szerződésnél, vagy egy önkormányzat és egy dekoncentrált közigazgatási szerv között létrejövő bérleti szerződésnél) - szerződő fél közjogi szervezet (esetünkben valamely helyi önkormányzat) még nem kölcsönöz közjogi jelleget az adott kontraktusnak.
- 23) A szerződések ezen körében a kötelező szerződési elemeket a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) illetve más törvények írják elő. Ennek megfelelően - a legjellemzőbb és a leggyakrabban előforduló szerződéseket Alapul véve - a polgári jogi szerződésekre az alábbi jogi regulációk vonatkoznak:
- a) valamennyi szerződésfajtára nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai Ptk. hatodik könyv ;
 - b) az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. 6:215-6:233 §,
 - c) bérleti szerződésekre a Ptk. 6:331-6:341 §;
 - d) a lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény első és második része továbbá a Ptk. 6:342- 6:348 §,
 - e) a hitel, bankszámla és betéti szerződésekre a Ptk. 6:383-6:399 §,
 - f) a vagyonbiztosítási szerződésekre a Ptk. 6:439-6:474 §,
 - g) közszolgáltatási szerződés a Ptk. 6:256 §

X. Közjogi típusú szerződések

- 24) A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek, mely kötöttség a polgárjogi szerződések tekintetében nem tapasztalható. Az alábbi vagyoni jogilag releváns szerződésfajták megemlítése szükséges:
- a) vagyonekezelési szerződés, valamint
 - b) koncessziós szerződés.

XI. Önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása

- 25) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházását meghatározott értékhatár felett versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötik a vonatkozó jogszabályok.
- 26) A helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésének esetére, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti, amelyet az elővásárlási jog gyakorlására törvényben meghatározott szerv az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat kézhezvételét követő 35 napon belül gyakorolhat, mely határidő elmulasztása jogvesztő.

XII. Önkormányzati vagyon ingyenes átadása

- 27) Az ingyenes átadás lehetőségét a nemzeti vagyon körében - állam és önkormányzatok között - a közfeladat átadásához rendelik a jogszabályok. Ennek indoka az egyes társadalmi szükségletek kielégítése, az állam, vagy az önkormányzatok közötti feladatok megosztása, ellátása.
- 28) Ingyenes átruházás esetére a tulajdonjogot megszerző fél részére - az állam kivételével - további feltételek teljesítését írják elő a jogszabályok, miszerint az ingatlant az átadástól számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatási célnak megfelelően köteles hasznosítani (ehhez az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett elidegenítési tilalom társul), valamint a vagyon célhoz kötött hasznosításához évenkénti beszámolási kötelezettség párosul.
- 29) E kötelezettségek megsértéséhez törvényi szankcióként a tulajdon-átruházási szerződésben rögzített forgalmi értéknek a kötelezettségszegés napjától számított jegybanki Alapkamattal növelt összegét kell az önkormányzat javára megfizetni, ennek hiányában a vagyont átadó a szerződéstől eláll.
- 30) A jogsértő állapotot ezzel párhuzamosan a kötelezettség megszegőjének meg kell szüntetni.

XIII. Az önkormányzati vagyongazdálkodás középtávú szabályozásának alapjai

- 31) Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége három nagy területre osztható:

- a) A vagyon növelése, gyarapítása így: beruházás, beszerzés, kisajátítás, térítésmentes vagyonszármazás, adományozás;
 - b) Fenntartás így: üzemeltetés, karbantartás, felújítás;
 - c) Vagyongazdálkodás így: eladás, térítésmentes átadás, /ajándékozás/, bérlet, haszonbérlet, vagyongazdálkodásba adás, selejtezés, megsemmisítés, térítésmentes használat.
- 32) A helyi jogalkotással kapcsolatos kötelező vagy felhatalmazó rendelkezések alapvetően az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást érintő tárgykörben elfogadott jogszabályokban találhatók.
- a) Vagyongazdálkodási témakörben az önkormányzat alaprendelete a vagyongazdálkodás helyi rendjét tartalmazó úgynevezett vagyonrendelet.
 - b) A helyi önkormányzat képviselő-testülete a működés részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben (a továbbiakban: SZMSZ) határozza meg.
 - c) A vagyongazdálkodási rendszer szervezeti keretei, kompetenciái szempontjából a vagyonrendelet alapja is egyben az SZMSZ.
 - d) Költségvetési és zárszámadási rendeletek megalkotását az államháztartásról szóló jogszabályok előírásai teszik kötelezővé.
 - e) A helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendeletben történő elfogadását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény írja elő kötelezően.
 - f) A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény kötelezően írja elő a helyi rendeletalkotást.
 - g) A közterület rendeltetésétől eltérő célú hasznosításának helyi szabályozására vonatkozó helyi rendelet.
 - h) A köztisztaság fenntartásával és a települési szilárd hulladék kezelésével, gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.
 - i) A temetőkről és temetkezésről szóló helyi önkormányzati rendelet.
 - j) Helyi természetvédelmi területté nyilvánítás szabályozására a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget.
 - k) Helyi védetté nyilvánításra, a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelet alkotására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdése ad felhatalmazást.
 - l) Település Arculati Kézikönyv és az annak mentén megalkotásra került Településképi rendelet.
 - m) A hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezésével kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.

XIV. A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek középtávú szabályozásáról

33) A vagyongazdálkodással összefüggésben vannak olyan területek és kérdések, melyek szabályozása nem rendeleti formában történik, ezek:

- a) Közbeszerzés, közbeszerzés hatálya alá nem tartozó beszerzés helyi rendje, melyről döntés önkormányzati határozatban történik,
- b) Selejtezés és leltározás rendje melyet a költségvetési szerv belső szabályzatában rögzít.

Fontos ugyanakkor, hogy a vagyongazdálkodás tartalmi szabályzatainak az elkészítése valamennyi önkormányzat részére kötelező.

XV. Az önkormányzati vagyongazdálkodás hosszú távú elképzelései, koncepciója

34) A vagyongazdálkodást érintő helyi szabályozásnak nem csupán jogi alapjai, háttere van. Kiemelt fontossággal bírnak főleg a szabályozás tartalmi elemeit, normáit illetően azok az elképzelések, stratégiák, amelyek egy adott területre vonatkozó önkormányzati elképzeléseket, célokat foglalják össze.

35) Ezek a hosszútávban gondolkodó és összegző dokumentumok az önkormányzat, a település, a megye jövőjével kapcsolatos elképzelések, célok, tervek általános, illetve egy-egy szakterületre vonatkozó meghatározását adják.

36) Ezek a megfelelő helyzetfeltárássra és értékelésre épülő dokumentumok koncepció, terv, program elnevezésekkel kerülnek határozattal elfogadásra.

37) Szinte valamennyi koncepciónak - még az ágazatinak is - van vagyongazdálkodást érintő része, ezért fontos háttere, alapja a helyi vagyongazdálkodást érintő jogalkotásnak. A vagyongazdálkodást érintő legfontosabb tartalmú koncepciók:

- Magyar terv 2.0.,
- az önkormányzat gazdasági programja,
- Integrált Városfejlesztési Stratégia,
- Sport koncepció

38) A vagyongazdálkodást érintő tartalom vonatkozásában jelentős eltérések lehetnek az egyes koncepciók, tervek és programok között. Vannak kifejezetten a vagyon növelésével, fenntartásával, üzemeltetésével, illetve hasznosításával kapcsolatos elképzelésre összpontosító koncepciók, míg mások az ágazati célkitűzések megvalósításával összefüggésben érintőlegesen foglalkoznak vagyongazdálkodási elképzelésekkel.

39) Hasonlóan a helyi jogalkotáshoz a koncepciók, tervek, programok között is vannak olyanok, amelyek elkészítése és elfogadása törvényi kötelezésen alapszik, és olyanok is, amelyek elkészítése és elfogadása szabad elhatározás kérdése.

XVI. A vagyon állagának megóvása és bővítése

40) A vagyon állagának megóvását a rendszeres karbantartás és a javítási munkák elvégzése segíti elő. A karbantartás hozzájárul a vagyon minőségének megőrzéséhez, használhatóságának szinten tartásához. A meghibásodások javításával a folyamatos feladatellátás tárgyi feltételei teljesülnek.

- 41) A vagyon bővítésének két legjellemzőbb formája a felújítás és a beruházás. A felújítás az elhasználódott vagyontárgy eredeti műszaki állapotát megközelítő helyreállítás, amely a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több szerkezeti részére terjed ki. Az évente elvégzendő felújításokról az önkormányzat képviselő-testülete dönt, meghatározva az éves költségvetési rendeletben a konkrét célokat és a felújítás pénzügyi forrásait. A felújítás növeli az adott vagyontárgy bruttó értékét, ezáltal gyarapítja az önkormányzat vagyonát.

XVII. A vagyonértékelés célja

- 42) A vagyonértékelés célja az egyes ingatlanok, eszközök, gépek, berendezések, stb. piaci értékének megállapítása. Ez a piacgazdaságra való áttérés miatt, fokozottan szükségessé vált. A valós piaci kereslet-kínálat alakulása és összefüggései, a vagyonelemek műszaki és piaci értékének megállapítása az Alapja a vagyonértékelésnek. A hibás vagyonértékelés számtalan hátránnyal járhat, így például alulértékelés esetén az önkormányzat hitelképességét vonhatják kétségbe, a túlértékelés pedig vagyonvesztés veszélyeit hordja magában.

XVIII. A vagyongazdálkodás átfogó céljai

- 43) A vagyongazdálkodás átfogó céljai - függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől - a következők szerint foglalhatók össze:
- a) az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,
 - b) a teljes önkormányzati vagyont olyan módon kell hasznosítani, hogy a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak,
 - c) az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és e kötelezettségek és jogok érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,
 - d) olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat Alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

XIX. Vagyongazdálkodás és nyilvánosság

- 44) Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos információk nyilvánosak, közérdek, hogy a lakosság tisztában legyen a vagyoni körbe tartozó vagyonelemekkel, a kapcsolódó testületi döntésekkel, a várható elképzelésekkel.

Második fejezet

XX. A település helyzete, helyzet elemzés

A több mint 24 ezer fő lakosú Tata Magyarországon, Komárom-Esztergom megyében, a Gerecse hegység nyugati előterében található. A Tatai járás központjaként rendkívül előnyös infrastrukturális környezet jellemzi, hiszen Budapesttől 70 km-re fekszik az M1-es autópálya mellett, amely gyors összeköttetést biztosít a fővárosba, Győrbe vagy akár Ausztriába, valamint Szlovákiába is, emellett pedig a városon a Bécs-Budapest vasútvonal is áthalad.

Ezek a pozíciók alapvetően meghatározzák a város átfogó fejlődésének lehetséges irányvonalait és korlátait. Ugyanakkor a jövőben arra kell törekedni, hogy ezen kedvező pozíciókat tovább erősítsük.

A város jövőbeni fejlődésének fontos alapja az ipari parkok, ipari területek. A település délnyugati határában, mintegy 130 hektáros területen található Tatai Ipari és Logisztikai Park. Az ipari parkban jelenleg 44 cég található, melyek összárbevétele meghaladja a 30 milliárd forint volt, s több mint 1070 munkavállalót foglalkoztatnak. A város másik oldalán az Északi Ipari Területen található a Tata legnagyobb munkaadójának számító Güntner-Tata Kft., mely az elmúlt időszakban is jelentős fejlesztést hajtott végre.

A befektetők városunkba történő településéhez szükséges a megfelelő, vonzó befektetői környezet kialakítása, melyre a jövőben is törekednünk kell a településünknek.

A fenti cél elérése mellett, azzal párhuzamosan szükséges a közszolgáltatásainak fejlesztése, valamint a városban élő lakosság életminőségének emelése.

XXI. Tata Város Önkormányzata vagyonának az áttekintése

Az önkormányzatunk vagyona igen sokrétű, az alábbi főbb vagyonelemekből tevődik össze:

Vagyonelemek	Érték (E Ft-ban)
Immateriális javak	107 172
Tárgyi eszközök	17 564 781
Befektetett pénzügyi eszközök	360 836
Koncesszióba, vagyonkezelésbe adott eszközök	63 856
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök összesen	18 096 645

Az immateriális javak között vagyoni értékű jogként azokat a megszerzett jogokat kell kimutatni, amelyek nem kapcsolódnak ingatlanhoz. Ilyenek különösen: a bérleti jog, a használati jog, a vagyonkezelői jog, a szellemi termékek felhasználási joga, a licencek, továbbá a koncessziós jog, a játékjog.

A mérlegben a *befektetett pénzügyi eszközök* között a tartós részesedések állományát mutatjuk ki, amely 2020. december 31-én összesen 360.836 E Ft volt, összetétele az alábbi (E Ft-ban).

Cég neve	Könyv szerinti érték (E Ft-ban)
Tatai Városgazda Nonprofit Kft.	138 475
Tatai Városkapu Közhasznú Zrt.	188 471
Tatai Öreg-tó Kft.	16 890
Tatai Rendház Kft.	17 000
Összesen:	360 836

A mérlegben a tárgyi eszközökön belül kell kimutatni az ingatlanokat és a kapcsolódó vagyoni értékű jogokat, a gépeket, berendezéseket, felszereléseket, járműveket, és a beruházásokat, valamint a felújításokat.

Megállapítható, hogy az önkormányzatunk jelentős ingatlan vagyonnal rendelkezik. Ezen ingatlanvagyon 1611 darab ingatlanból áll, ebből 1087 darab ingatlan nemzeti vagyon, 66 darab ingatlan a korlátozottan forgalomképes vagyon, 1 darab nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyon, 458 darab ingatlan az üzleti vagyon részét képezi.

Az ingatlanok könyv szerinti bruttó értéke összesen 21.049.714.484.-Ft, a nemzeti vagyon könyv szerinti bruttó értéke: 15.842.298.722.-Ft, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyon könyv szerinti értéke: 11.209.030.-Ft, a korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyon könyv szerinti bruttó értéke: 778.244.761.-Ft és az üzleti vagyon könyv szerinti bruttó értéke: 4.417.961.971.- Ft.

A nemzeti vagynon belül található az önkormányzati törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, így ide tartoznak:

- közútjaink és azok műtárgyaik,
- terek, parkok,
- egyéb forgalomképtelen vagyontárgyaink.

A nemzetgazdasági szempontól kiemelt vagyontárgyunk tatai 3073/1 hrsz.-ú ingatlan, mely természetben Tata, Harangláb.

A korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartoznak:

- közművek
- a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.

Az önkormányzati vagyon negyedik csoportját alkotja az üzleti vagyon, mely körbe tartoznak mindazon ingatlanjaink és ingó dolgaink, melyeket a törvények vagy rendelet nem sorol a forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe. Így ezen csoportba tartoznak:

- a bérlakások,
- nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ingatlanok,
- részesedések és értékpapírok.

Jól látható, hogy a jelenlegi vagyontömeg jelentős részét, közel a két harmadát a forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak teszik ki. A forgalomképes vagyon állománya az utóbbi években stagnált, minimálisan csökkent.

A forgalomképes vagyonon belül a legnagyobb vagyontömeget a bérlakásaink teszik ki, mely az alábbiak szerint alakul:

Lakás jellege	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	életveszélyes
Költség alapú	43	3	0	0	0
Szélkút u.	40	0	0	0	0
Szociális	60	105	3	3	0
Piaci alapú	4	0	0	0	0
összesen	147	108	3	3	0

A bérlakásokból származó bevételek az elmúlt időszakban, a fizetési fegyelem javulásának és a kintlévőségek eredményes behajtásának köszönhetően folyamatosan nőttek.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az önkormányzatunk jelentős vagyonállománnyal rendelkezik, melyeknek kisebb részét teszi ki az üzleti vagyon. Ugyanakkor ezen vagyontömeg fenntartáshoz elengedhetetlen azok hatékony működtetése.

XXII. Tata Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzései

Fejlesztési célkitűzések:

- az önkormányzati vagyon gyarapítása,
- a meglévő önkormányzati vagyon fejlesztése,
- pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése (energiahatékonyságot növelő beruházások megvalósítása)
- az önkormányzati vagyon megőrzése, állagának védelme (minél szélesebb pályázati forrás bevonásával)
- törekvés az üzleti vagyon minél magasabb hozamának elérésére,
- a vagyonhasznosítás hozama nem fordítható a működési költségek fedezésére, a hasznosítás bevételeit újabb jövedelmet termelő tevékenységbe kell visszaforgatni („vagyonért vagyont” elv).

Értékesítési célkitűzések:

- a rossz műszaki állapotban lévő, nehezen vagy magas ráfordítással bérbe adható ingatlanok értékesítése,
- a vagyonelemek piaci alapú hasznosítása.

Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:

- a közszolgáltatások minél magasabb színvonalon történő ellátása,
- a szabad kapacitásuk terhére - jogszabályi előírások figyelembevételével – egyéb, nyereséget eredményező, nem kötelező tevékenység ellátása és az itt keletkező nyereség a közszolgáltatások színvonalának emelésére, javítására fordítható,
- a gazdasági társaságok önfenntartó képességének elősegítése.

A vagyongazdálkodás ugyanakkor egy szerteágazó tevékenység, így nincs lehetőség minden helyzetre konkrét megoldás meghatározására. A tevékenység ellátása során a legfőbb vezérlőelvként a jó gazda gondosságával kell eljárunk.

Tata Város Önkormányzata felülvizsgált közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 344/2021. (XII.15.) határozatával fogadta el.

Tata, 2021. december 23.


Michl József
polgármester




dr. Horváth József
jegyző