

**Hévíz Város Önkormányzat**  
**Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve**  
**2023. április 1-től**

**I. Bevezetés, előzmények**

**1. Az önkormányzati vagyon (nemzeti vagyon)**

**Magyarország Alaptörvényének** hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását, ezért az új jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremteni. Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény** (továbbiakban: Nvtv.) 9. (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Az Nvtv. 7. (2) bekezdése alapján: „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, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.”

Az önkormányzati vagyongazdálkodásra vonatkozó alapvető rendelkezéseket a Nemzeti Vagyonról szóló törvény mellett alapvetően a következő jogszabályok határozzák meg:

- a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. törvény**,
- a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló **1991. évi XX. törvény**,
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény**,
- Az államháztartásról szóló **2011. évi CXCV. törvény** (Áht.) megfogalmazza az átláthatóság követelményét.

A Covid világjárvány és a háborús, majd a rezsiveszélyhelyzet, ezek következtében megváltozott állami támogatási rendszer, az önkormányzati saját bevételek eddig soha nem tapasztalt csökkenése – főleg a turizmusból származó saját bevételek igen magas arányának legjobban kitett Hévíz városban - új gazdálkodást követel meg. Az önkormányzat 2020-tól átvizsgálta és módosította feladatainak ellátási rendjét, kiadásokat és ellátási szinteket volt kénytelen csökkenteni, racionalizálni. Ennek keretében a vagyongazdálkodásban is új elvek mentén szükséges tervezni. Jól fel kell mérni a feladatok-ellátáshoz szükséges vagyont, annak minőségét, használhatóságát, a felújítások, karbantartások fokozásával magas szinten kell tartani.

Ennek érdekében 5 évenként célszerű a feladat-ellátást biztosító ingatlan és eszköz vagyon felmérése, annak helyzetének értékelése, az értékelés alapján pedig 3 évenkénti vagyonfelújítási, vagyongazdálkodási (vagyon-elemenként – azaz intézményenkénti) terv készítése, annak ellenőrzés, a megvalósításhoz pedig saját és pályázati források biztosítása.

Ennek kormányzati irányát erősíti és jelölte ki a 1473/2022. (X.5.) kormányhatározat az önkormányzati menedzsmenttervről.

Az önkormányzatoknak olyan „menedzsmenttervet” javasolt készíteni, amelyben bemutatják, hogy

- milyen intézkedéseket tesznek a megnövekedett működési költségek fedezetének biztosítása, illetve a kiadások csökkentése érdekében,
- hogyan rendelkeznek az önkormányzat számára hozzáférhető tartalékok felhasználásának ütemezéséről,
- milyen intézkedéseket kívánnak tenni egy esetleges vagyonértékesítés kapcsán.

Ennek megfelelően az Önkormányzat megvizsgálja az ingatlan-hasznosítási lehetőségeit, a kötelező és önként vállalt feladatok ellátását, az energiahatékonysági tényezőket, és ezzel kapcsolatban a rossz energiahatékonysággal működő, illetve nem kihasznált épületek értékesítésének lehetőségét.

Az önkormányzati feladatok ellátáshoz nem szükséges és nehezen és költségesen fenntartható, más módon nem hasznosítható ingatlan vagyon vonatkozásában a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése lehet az a forrás amelyből, megragadva a kínálkozó pályázati forrásokat is a feladatok ellátásának színterét biztosító ingatlanok, közterületek (közművek), vagyoneszközök felújítása, korszerűsítése a fenntarthatóság és racionális üzemeltethetőség érdekében megtehető lesz.

Az Nvtv. előírásainak megfelelően jelen vagyongazdálkodási terv tartalmazza a Hévíz Város Önkormányzat tulajdonában lévő vagyon

- hasznosításának módját, formáit,
- értékesítésének, elidegenítésének feltételeit,
- a piaci alapon, illetve kedvezményes formában történő bérbeadás útján történő hasznosítását.

Hévíz Város Önkormányzat az önkormányzati vagyon hatékony gondozása érdekében vagyongazdálkodást folytat. Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás alapján Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a vagyongazdálkodásról szóló **22/2014. (IV. 29.) számú rendelete** képezi (továbbiakban: Vagyonrendelet).

A Vagyonrendelet - és a jelen vagyongazdálkodási terv is - kiterjed az önkormányzat tulajdonában lévő, valamint tulajdonába kerülő

- a) ingatlan és ingó vagyon, vagyoni értékű jog, követelések, immateriális javak,
- b) értékpapírok, gazdasági társaságokban az önkormányzatot megillető társasági részesedések teljes körére.

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatások pótlása, a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

## **2. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai**

Az önkormányzati vagyon alapvetően az önkormányzat által végzett feladatok megfelelő ellátását szolgálja (törzsvagyon), ezért piaci hasznosításuk nem (forgalomképtelen törzsvagyon), vagy csak korlátozottan (korlátozottan forgalomképes törzsvagyon) lehetséges.

A vagyongazdálkodás magába foglalja a vagyon létrehozását, bővítését, pótlását, állagának megóvását, korszerűsítését, a folyamatos üzemeltetést, tehát az önkormányzati gazdálkodás meghatározó része.

Az önkormányzati vagyon felosztása: az Nvtv, alapján az önkormányzati vagyon nemzeti vagyonnak minősül, mely **törzsvagyonból és üzleti vagyonból** áll.

#### **A törzsvagyon:**

A törzsvagyon közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon lehet forgalomképtelen törzsvagyon és korlátozottan forgalomképes törzsvagyonra.

A forgalomképtelen törzsvagyon kizárólagos Önkormányzati tulajdonban álló, illetve nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyonból áll.

A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon törvényben vagy az önkormányzati Vagyonrendeletben meghatározott vagyon lehet.

A törzsvagyonba tartozó vagyoni elemek tételes besorolását az Nvtv. és az önkormányzati Vagyonrendelet tartalmazza.

#### **Az üzleti vagyon:**

Mindazon önkormányzati tulajdonban álló vagyon, mely nem tartozik a törzsvagyon körébe üzleti vagyonnak minősül. Az üzleti vagyon az önkormányzati vagyon teljes köréből kisebb hányadot képvisel, ezzel az önkormányzat piaci körülmények között gazdálkodhat, vállalkozhat.

Az önkormányzati vagyont érintő speciális szabályokat külön önkormányzati rendeletek tartalmazzák:

- a lakásgazdálkodást Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről **24/2004. (VI. 30.) számú rendelete** (továbbiakban: Lakásrendelet)
- a közterületek használatának szabályait Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló **28/2005. (XII. 15.) számú rendelete** (továbbiakban: Közterület-rendelet)

## **II. Középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Terv**

### **1. Vagyongazdálkodási alapelvek**

A jogszabályi előírások szerint az önkormányzati vagyonnal - mint nemzeti vagyonnal - felelős módon, rendeltetészerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása. A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

#### **Ennek érdekében:**

- A Képviselő-testület az önkormányzati rendeletek megalkotásával különös tekintettel a mindenkori éves költségvetés elfogadásával és módosításával meghatározza az önkormányzati vagyon megtartásának, gyarapításának, elidegenítésének értékesítésének, egyéb hasznosításának fő szempontjait.
- Az önkormányzat a vagyonát közfeladatainak ellátása, a lehető legmagasabb színvonalon történő megvalósítása érdekében köteles használni.
- A vagyongazdálkodási szempontok összhangban állnak a város középtávú gazdasági programjában meghatározott fő célkitűzésekkel, melyek végrehajtását a vagyongazdálkodás elősegíti.
- A vagyongazdálkodást hatékonyan végző szervezeti keretet kell kialakítani, és az igényekhez igazítani.
- Az önkormányzati vagyongazdálkodást az átláthatóság, a döntések nyomon követhetőségének, a legmagasabb közösségi haszon elérésének egységes elvei szerint kell folytatni.

- Az önkormányzati közfeladatok ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyakat elsősorban bérbeadással kell hasznosítani, az önkormányzat tulajdonában tartva, értékét megőrizve, lehetőség szerint növelve. Ennek megfelelően folyamatosan felül kell vizsgálni a bérleti díjakat.
- A gazdaságos működés érdekében fontos a helyiségek minél jobb kihasználtsága. A cél, hogy ne legyen üresen álló helyiség.
- Kiemelt feladat a bérlők segítése, támogatása, a nem fizetők felszólítása, részletfizetési kedvezmény nyújtása, ezek eredménytelensége esetén a szerződés felmondása, végül a hátralék behajtása.
- Amennyiben az adott vagyontárgy tulajdonban tartása előreláthatóan gazdaságtalan lenne, úgy a vagyontárgy elidegeníthető. Az elidegenítés során a piacon elérhető legmagasabb árra vagy az összességében az önkormányzat számára legkedvezőbb ellenérték elérésére kell törekedni.
- A nem lakás célú ingatlanok vonatkozásában elsődleges cél a költségtakarékos üzemeltetés.
- Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 1 bérlakás van, mindkettő bérbeadása szociális elven történt. Fontos a lakás műszaki állapotának felmérése, és a biztonságos lakhatás feltételeit kielégítő felújítása gazdaságossági szempontok szigorú figyelembevételével, költséghatékony kivitelezéssel.

## 2. Kiemelt városfejlesztési célok

Az önkormányzati vagyonfejlesztés (létrehozás, bővítés, felújítás) céljait a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendelet határozzák meg. Az önkormányzat gazdasági alapját tehát döntően saját vagyona határozza meg.

Azon fejlesztési céloknak, projekteknek kell prioritást adni, amelyek esetében a város középtávú gazdasági programjával összhangban külső, pályázati források bevonására van lehetőség.

### Kiemelt városfejlesztési célok:

- Az Önkormányzati gazdálkodás számára feleslegessé vált területek értékesítése
- A közfeladatok ellátásának szinterét biztosító ingatlanok és vagyonelemek pontos felmérése, a feladat-ellátáshoz szükségesek jó állapotban és gazdaságos üzemeltetésben fenntartása.
- Belváros rehabilitációja Gyógyhely projekt, Főtér felújítása)
- Kulturális, művelődési infrastruktúra fejlesztése
- Egészségügyi alapellátáshoz szükséges infrastruktúra fejlesztése
- A köznevelés intézményi feltételeinek biztosítása
- Sport és rekreációs infrastruktúra fejlesztése
- Az intézményi célú ingatlanok energiahatékonyságának növelése
- Közterületek és azok infrastruktúrájának tervszerű felújítása

## 3. Az önkormányzat vagyon hasznosítása

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése az önkormányzati közfeladatok ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása. Az önkormányzat a tulajdonába került vagyontárgyain keresztül valósítja meg feladatainak döntő részét. E vagyon összetétele, mennyisége és minősége egyúttal befolyásolja és eldönti működési lehetőségeit, fenntartási kötelezettségeit, fejlesztési, beruházási koncepcióját, hasznosítási lehetőségeit, esetenként hasznait.

A vagyongazdálkodás magába foglalja a vagyon létrehozását, bővítését, pótlását, állagának megővését, korszerűsítését, a folyamatos üzemeltetést, tehát az önkormányzati gazdálkodás meghatározó része.

A rendelkezésre álló önkormányzati vagyon hasznosításánál a nemzeti vagyonnal történő felelős gazdálkodási követelmények figyelembevételével kell eljárni. Az önkormányzati vagyon hasznosítási lehetőségeit - különösen és elsősorban ingatlanok esetében - alapvetően Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 45/2016. (XII. 22.) számú rendeletének előírásai, a város egyes területrészeire vonatkozóan megállapított beépítési övezetek határozzák meg.

Minden önkormányzati vagyontárgy esetében az adott vagyonelemért felelős - a tulajdonosi jogok teljes vagy részleges gyakorlásával megbízott - vagyongazdálkodó végzi a vagyonhasznosítással, karbantartással, üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat.

#### **A vagyonhasznosítás formái:**

##### **3.1. Bérbeadás útján történő hasznosítás**

A közfeladatok ellátásához nem szükséges vagy vállalkozási vagyon hasznosításának elsődleges módja a piaci alapú bérbeadás. Az önkormányzati Vagyonrendelet előírásai szerint kell eljárni. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy minél rövidebb ideig legyen hasznosítás nélküli állapotban.

##### **3.2. A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon értékesítése, elidegenítése**

Az önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítésre kerülhetnek. Erre vonatkozó javaslatban elemezni kell az értékesítés mellett szóló érveket.

A rendelkezésre álló önkormányzati vagyon értékesítésénél a nemzeti vagyonnal történő felelős módon történő gazdálkodási követelmények figyelembevételével, az önkormányzati vagyonrendelet előírásainak megfelelően kell eljárni

Az önkormányzati vagyon hasznosítása szempontjából jogilag és költségvetési szempontból is korlátozott a mozgáster. Az önkormányzati vagyon részét képező befektetett pénzeszközök alapvetően az önkormányzat tulajdonosi részesedéseit tartalmazzák, amelyek zöme közfeladatot ellátó gazdasági társaság, így az itt található vagyonelemek a többi pénzügyi eszközökhöz képest nehezen mobilizálhatók.

##### **3.3. Önkormányzati vagyontárgyakkal vállalkozási tevékenység folytatása**

Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható. Az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyeztetheti, Az önkormányzat csak olyan átlátható gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

#### **4. Vagyongazdálkodás szervezeti keretei, vagyonnyilvántartás**

A vagyongazdálkodás szervezeti hátterét, annak feltételeit a Vagyonrendelet tartalmazza.

Az Önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a vagyonrendeletben meghatározott hatáskörök alapján a Képviselő-testület és a Polgármester gyakorolják.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás központja a Hévízi Polgármesteri Hivatal, a hivatalon belül a Jegyzői Titkárság és a Közgazdasági Osztály munkatársai végeznek vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatokat.

A vagyongazdálkodási feladatok ellátásában Hévíz Város Önkormányzat Gazdasági, Műszaki Ellátó Szervezete is részt vállal.

Az ingatlanvagyon esetében az önkormányzati számviteli nyilvántartás tartalmaz ingatlanvagyon kimutatására szolgáló programrészt. Az ingatlanvagyon-kataszter tartalmazza az ingatlanértékelési irányelvek szerint felértékelt önkormányzati ingatlanvagyon számviteli és becsült forgalmi értékét, melyek alapján elvégezhető az aktuális vagyoni tranzakciókhoz és a távlati tervezések is használható előzetes gazdasági számítások.

A vagyon-nyilvántartási adatok aktualizálásában és azok pontosságának biztosításában jelentős szerepe van, hogy az interneten keresztül on-line módon elérhető a Polgármesteri Hivatal munkatársai számára a földhivatali TAKARNET számítógépes rendszere, ahol lehetőség van az ingatlanok tulajdoni lapjainak elektronikus úton történő lekérésére is.

Ugyancsak támogatja a vagyongazdálkodási tevékenységet Hévíz Város digitális térképe is, mely elérhető a Hivatal dolgozói számára.

### III. Hosszú távú (10 éves) Vagyongazdálkodási Terv

A **hosszú távú vagyongazdálkodási terv** alapjául a Középtávú (5 éves) Vagyongazdálkodási Terv szolgál. Az ott megfogalmazott feladatokon túl távlatosabb, az önkormányzat által hosszabb idő alatt érvényesíthető és megvalósítható alábbi stratégiai célokat határozza meg.

Hosszú távú vagyongazdálkodás célja:

- Érvényesíteni kell a vagyon megőrzésének elsődlegességét. Az önkormányzati vagyon értékét az önkormányzat hosszú távú működésének és pénzügyi-gazdasági stabilitásának biztosítása érdekében meg kell őrizni, illetve gyarapítani kell.
- Az önkormányzati vagyon összetételét, szerkezetét hozzá kell igazítani a mindenkor ellátandó közfeladatokhoz, azok minél hatékonyabb ellátása, és a város gazdasági fejlődésének elősegítése érdekében.
- A vagyonhasznosításából származó bevételeket minél nagyobb arányban kell a vagyontárgyak megóvására, megújítására, illetve beruházásra fordítani.
- Fontos, hogy a jövőben is minél több pályázatot kell benyújtani az uniós és hazai források elérését biztosító támogatások eléréséhez. Ezáltal kiegészítésre kerülnek az önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló saját pénzeszközök. Folyamatosan figyelemmel kell kísérni az önkormányzat számára kedvező pályázati lehetőségeket, és törekedni kell azok lehető leghatékonyabb kihasználására.
- Az önkormányzati intézmények feladatellátása során biztosítani kell a mindenkori szakmai, hatósági stb. előírásoknak megfelelő vagyoni kört. A vagyongazdálkodás tárgyi feltételeit a közfeladatok ellátási színvonalának emelése érdekében folyamatosan korszerűsíteni kell, előtérbe helyezve az energiatakarékos üzemelést.

A vagyongazdálkodási tervet a mindenkor hatályos helyi vagyonrendelettel összhangban kell alkalmazni.

A vagyongazdálkodási tervet Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 51/2023. (III. 30.) számú határozatával hagyta jóvá.

Hévíz, 2023. április 1.





# HÉVÍZI POLGÁRMESTERI HIVATAL

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

## KIVONAT

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2023. március 30-ai rendes nyilvános ülésének  
JEGYZŐKÖNYVÉBŐL

### Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2023. (III. 30.) határozata

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét az előterjesztés melléklete szerint 2023. április 1-ei hatályba lépéssel jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a vagyongazdálkodási terv szükség szerinti felülvizsgálatának előterjesztéséről.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2023. április 1.

Hévíz, 2023. március 30.

(dr. Tüske Róbert) sk.  
jegyző



(Papp Gábor) sk.  
polgármester

Hévíz, 2023. március 31.

A másolat hiteleül: Lajkó Erzsébet

