

## **A BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT VAGYONGAZDÁLKODÁSI IRÁNYELVEI**

A stratégiai tervezés alapvető funkciója az önkormányzat és a környezet összhangjának biztosítása. A stratégiai terv integrálja magába az önkormányzati gazdálkodás minden fontosabb területét (kötségvetéssel való gazdálkodás, vagyonnal való gazdálkodás, területfejlesztés stb.). Felkészíti az önkormányzati vezetést a változásokra, segíti a lehetőségek optimális kihasználását és a veszélyek hatásának minimalizálását.

A vagyongazdálkodási koncepció rögzíti azokat az elveket, amelyek

- a vagyonnal kapcsolatos rendeletalkotáshoz,
- a döntési szintek értékhatárainak kialakításához,
- az önkormányzati vagyon számbavételéhez,
- a legcélszerűbb vagyoncsoportosítás kialakításához,
- és a szervezeti feltételek kialakításához szükségesek,
- az egyes vagyoncsoportok egyedi kezeléséhez.

### **I.**

#### **AZ ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS ÉS TERÜLETFEJLESZTÉS STRATÉGIAI KONCEPCIÓJA**

##### Adottságok, társadalmi környezeti jellemzők

A rendszerváltás óta eltelt időszak társadalmi és gazdasági folyamatai komoly változásokat jelentettek a városban élő emberek, így a Kőbányán élő polgárok számára is.

Új keretek alakultak ki a közösségi életben, mind az állampolgárok társadalma, mind pedig a kerület vezetése részéről.

Ez alapvetően egy intenzív, minőségi fejlődést, fejlesztési stratégiákat, koncepciók, programok és a rendelkezésre álló források összehangolásának szükségességét jelenti.

Kőbánya talpon maradásához a működőképesség fenntartásán túl meg kell teremteni a fejlődés és versenyképesség alapjait.

Ehhez szükség van a stratégiai célok meghatározására, amelyek az alábbiakban foglalhatók össze:

1. Az önkormányzat saját fejlesztési programja és a reálszféra programjának összehangolása.
2. A reálszféra és az önkormányzat közös szerepvállalása, területei, működési formáinak meghatározása.
3. A célok kitűzéséhez és a feladatok elfogadásához szükség van a lakosság támogatásának megszerzésére.

Ez a következő módon történhet:

- a meghatározó szereplők bevonása a vagyongazdálkodási folyamatokba.

A stratégiai (gazdálkodási és területfejlesztési) terv elkészítéséhez számba kell venni, hogy mivel és milyen adottságokkal rendelkezünk.

A stratégiai akcióterületek kialakításának három jelentős előfeltétele van.

a.) A befektetés ösztönzése, minőségi befektetési környezet kialakítása.

A minőségi befektetési környezet jellemzői :

- kiszámíthatóság;
- információ- és adatszolgáltatás;
- stabil szabályozott környezet;
- rendezett tulajdonviszonyok.

Biztonság, megbízhatóság

b.) Fejlett infrastruktúra

Gyorsaság az ügyintézésnél és a döntések terén.

Területfejlesztési együttműködés :

- közösségi szempontok támogatása;
- tőkeszervezés;
- önkormányzati garanciák vállalása;
- programok kezdeményezése terén

c.) Városmarketing (gazdasági folyamatok követése, értékelése) nélkül, hatékony gazdaság és területfejlesztés nem képzelhető el.

- Szükség van a gazdasági adatbázis kiépítésére és működtetésére.
- Az önkormányzati adatbázis kiépítésére és működtetésére.
- Az adatfeldolgozás, információáramlás biztosítására.
- Szervezett kapcsolatkiépítés és -tartás többek között a helyi, budapesti, országos, nemzetközi kamarákkal.

Marketing promóció alkalmazása a folyamatban

- rendezvények szervezésével,
- kiadványok elkészítésével, terjesztésével.

A stratégiai akcióterületek kialakításához szükséges az alapadottságok felmérése, figyelembevétele.

## II.

### **Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége**

Az önkormányzat alapvető feladata a kerületi polgárok érdekeinek képviselése, létfeltételeinek – lehetőségek szerinti – javítása, szociális, anyagi, kulturális, egészségügyi körülményeinek javítása, illetve az ebben nyújtott támogatás.

A kerületi Önkormányzat nem hagyhatja figyelmen kívül azt a tényt, hogy a kerület ingatlanállományának döntő többsége társasház. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat a kerületi polgárok önkormányzata, a vagyongazdálkodási politikának is szélesebb körűnek kell lennie, a gazdálkodás nem korlátozódhat kizárólag az önkormányzat vagyonára.

A kerületi társasházak működéséhez-fenntartásához az önkormányzatnak segítséget és támogatást kell nyújtania.

A működtetéshez elsődlegesen szakmai jellegű szellemi támogatás megszervezésére, a fenntartáshoz alapvetően anyagi segítségre van szükség.

#### **1. Az önkormányzat saját vagyonával való gazdálkodás**

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás feltételrendszerét meghatározó környezet kiterjed az önkormányzati törvényben meghatározott, ill. vállalt feladatainak összességére, továbbá azon feladatokra, amelyek illetékességi területén a nem saját vagyonnal kapcsolatosan rá hárulnak.

Fentiekből következően az egyes szakterületek kölcsönösen kihatnak egymásra, így csak komplex szemlélet hozhat megfelelő eredményt.

A jelenlegi önkormányzati működésben alapvető problémaként jelentkezik az, hogy komplex szinten az egyes szakterületek között nincs meg a kellő kapcsolat, szakterületi szinten pedig hiányzik a megfelelően egyértelmű feladat- és hatásköri elhatárolás. Fentiekből következően nincsenek meg az információáramlás azon rendezett csatornái, amelyek az önkormányzati működés összehangoltságát képesek lennének biztosítani.

## **2./ Területi együttműködés**

Zárt kerületi határok mellett csak térségi kapcsolatok kialakítása javasolt.

## **3./ Innováció**

- Vállalkozások létrejöttének támogatása
- Gazdasági infrastruktúra fejlesztése
- Tág értelemben vett szolgáltatási háttér fejlesztése (humán erőforrás, életmód, életminőség, ügyvitel, stb.)

## **4./ Népeséggpolitika**

- A népeségkonceptió alapja a biztos alapokon nyugvó lakáskonceptió és innovációs politika.

### **III.**

#### **Lehetőségek a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekkel kapcsolatban**

Jellemzően azon épületek maradtak 100%-ban az önkormányzatok tulajdonában, amelyek elidegenítését az épület rossz műszaki állapota, felújítási, bontási vagy rehabilitációs kötöttsége, esetlegesen műemléki tilalmi okok akadályozzák.

Tudatos portfólió tisztítás

Alap koncepció: Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokból származó bevételeknek fedeznie kell a lakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával, kezelésével kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.

Ennek érdekében mind a 100 % önkormányzati tulajdonú, mind a vegyes tulajdonú társasházak esetében ide értve a hozzá kapcsolódó nem lakáscélú helyiségeket is,

portfoliótisztításra van szükség. A portfoliótisztítás alapkonceptiója a rentábilis működés érdekében, a komplex kezelés hozammátrix számításos eljárás a szumma ingatlanok tekintetében.

Ennek keretén belül a továbbiakban a tervszerű elidegenítés lehet eszköz, valamint a tudatos rentabilitást növelő beruházás, mely lehet önkormányzati, illetve lakossági vagy külső beruházói forrásra támaszkodó.

Mindezek figyelembe vételével és az önkormányzat szociális bérlakás képzési feladatainak nem az elidegenítés tekinthető a fő eszköznek, hanem a portfoliótisztítás komplex kezelésre kibontva.

Fentiek alapján a probléma helyek kibontva:

### 1. Műemléki okok esetén

Amennyiben az akadályt csak **műemléki okok** jelentik, fel kell venni a kapcsolatot az OMVH-val, és egyeztetni kell a műemléki szempontoknak is megfelelő lehetőségeket:

- Milyen munkálatok elvégzését írja elő az OMVH az elidegeníthetőség feltételeként?
- Mekkora a munkák sürgősségének mértéke?
- Mekkora pénzügyi fedezetigénye van a fenti munkáknak?
- A felújítás gazdaságosságának elemzése.
- Felmerülnek-e esetleges egyéb önkormányzati szempontok, pl. a felújított műemléképület környezetére gyakorolt értéknövelő hatása, kerületi presztízsszempontok, stb?
- Ha az OMVH nem lát lehetőséget a bérlményenkénti elidegenítésre, milyen esetleges egyéb funkció képzelhető el hasznosításként?
- Ezen egyéb funkció megvalósításának van-e gazdasági realitása (kereslet, kiürítési költség-értékarány, stb.).

Az épületekkel kapcsolatos további tervek, elképzelések körvonalazásához a fenti kérdések megválaszolása szükséges.

### 2. Műszaki okok esetén

**Rossz műszaki állapotú, felújításra, bontásra kijelölt épületek** esetében meg kell vizsgálni, hogy az elidegenítési akadályt képező műszaki hibák fenn állnak-e, azok mértéke és minősége indokolja-e a jelenlegi állapot fenntartását a továbbiakban is.

Az épülettel kapcsolatos további döntések megalapozása érdekében indokolt elvégezni az alábbiakat:

- El kell készíteni a felújítás, bontás becsült költségtervét, gazdaságossági vizsgálatát.
- Meg kell vizsgálni, van-e reális, gazdaságos lehetőség az épület részleges vagy teljes funkcióváltására.
- Van-e a lehetséges funkcióváltásra befektetői kereslet?
- Az Önkormányzat várható pénzügyi helyzetének figyelembevételével körül kell határozni azon épületek csoportját, melyekkel kapcsolatosan középtávon várható a beavatkozás végrehajtása.

Ezen épületekben folyamatosan felvetődő kérdésként jelentkezhethet a bérlők korszerűsítési, komfortosítási igénye, mellyel kapcsolatosan az önkormányzatnak ki kell alakítani következetes álláspontját.

Indokolt megtagadni a hozzájárulást olyan esetekben, amikor:

- Az épülettel kapcsolatosan a közeli munkavégzés vagy funkcióváltás várható.
- Az épületszerkezetre a korszerűsítés, komfortosítás előreláthatóan káros hatást gyakorol, (fafödémén vagy rossz állapotú földemen vizes helyiség, berendezés, stb.)
- Az épület beépített rendszereinek kapacitása és műszaki állapota a többletigényt várhatóan nem bírja kielégíteni (elsősorban a víz-csatorna és elektromos rendszerek).

### **3. Követendő a társasházakkal kapcsolatosan a portfólió tisztítási koncepció javasolt alapelvei**

A társasházakban folyó **portfólió tisztítás** alapelveként a tisztább tulajdonviszonyokra való törekvést célszerű megjelölni.

Ennek során törekedni kell arra, hogy a kisebbségi önkormányzati tulajdonban lévő épületekben található albetétek lehetőleg elidegenítésre kerüljenek, akár elidegenítés, akár csere után; hacsak nyilvánvaló gazdaságossági érdekek nem indokolják a további tulajdonlást.

Ösztönözni lehet a vételi szándékkal nem rendelkező kisebbségi önkormányzati tulajdonban lévő bérlőket olyan cserére, amely többségi, vagy esetleg 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakást érint, amely lehet üres lakás, vagy olyan bérlő lakása, aki a jelenlegi lakását nem, de az esetleges cserepartner lakását megvásárolná.

## IV.

### AZ ÖNKORMÁNYZAT VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓJA

#### 1. A vagyongazdálkodási koncepció hatálya

a./ A koncepció az alábbi vagyonelemekre tejed ki:

- ingó és ingatlan tárgyi vagyon
- vagyonértékű jogok
- immateriális javak
- ingatlanhasznosítás során keletkező szabad pénzeszközök
- értékpapírok
- egyéb portfóliók
- követelések.

b./ A koncepció hatálya alá tartozik a felsorolt vagyonelemekkel kapcsolatos minden befektetés, hasznosítás, valamint a nem önkormányzati tulajdonú vagyonokkal kapcsolatos politikai és üzleti döntések meghozatala, beleértve új önkormányzati feladatok átvállalását és az önkormányzatok közötti vagyon-átcsoportosításokat.

c./ A koncepció hatályát ki kell terjeszteni a befektetések finanszírozási oldalára, külső források igénybevételére is, kiemelten a

- hitelfelvételre
- kötvénykibocsátásra
- részvénykibocsátásra

A koncepció általános szabályait jogszabály vagy önkormányzati döntés alapján kezelésre, hasznosításra átadott vagyonelemek esetén is alkalmazni kell, függetlenül attól, hogy a kezelő vagy hasznosító szervezet önkormányzati érdekeltségű gazdasági társaság vagy független természetes, illetve jogi személy.

#### 2. Hatáskörök megosztása:

A vagyongazdálkodás rugalmassága és hatékonysága nagymértékben függ a tulajdonosi jogok gyakorlásának hatásköri megoszlásán. A hatásköröket úgy kell decentralizálni, hogy a tulajdonosi garancia minden egyes vagyonhasznosítási akciónál érvényesüljön.

Egyedi hasznosítás esetén célszerű az értékhatárokat vagyonelemenként meghatározni.

Egyedi hasznosítások helyett célszerűbb az ingatlanokat azonos hasznosítási elvek szerint csoportosítani (ingatlan portfóliók) és a csoportokat az ingatlanfejlesztés elvei szerint kezelni.

Az ingatlan portfólió annyit jelent, hogy az ingatlancsoporton belül az egyes ingatlanok értékesítéséből származó bevételt részben vagy teljes egészében visszaforgatják a csoport többi vagyonelemének fejlesztésére.

Jól összeállított ingatlanportfólió esetén a vagyoncsoport forgalmi érték növekedése jelentősen meghaladhatja a befektetési és ráfordítási összegeket, ezért az egyes elemek elidegenítése ellenére a termelt összjövedelem is meghaladhatja az egyenként hasznosított ingatlanok jövedelmét.

### 3. A portfólió ingatlangazdálkodás menete a következő:

- Az ingatlanokból olyan csoportokat kell képezni, amelyek azonos fejlesztési elvek szerint kezelhetők. Ezen belül egyes vagyonelemek értékesítése, például a többi ingatlan fejlesztését szolgálja, de a fejlesztés megoldható más források bevonásával is (pl. kötvénykibocsátás).
- A Képviselő-testület a vagyoncsoportot egyszerre minősíti át forgalomképes kategóriába, és szerződést köt a hasznosításra.
- A hasznosítási javaslat, benne a fejlesztési akciókkal és finanszírozási megoldásokkal visszakerül a Képviselő-testület elé jóváhagyásra (tulajdonosi garancia biztosítása).
- Ezt követően a jóváhagyott üzleti akció sorozatot (pl. egyes elemek értékesítése, ebből a többi ingatlanra rendezési terv készíttetése, ingatlan vásárlása, finanszírozási források felkutatása, befektetők bevonása, stb.) a megbízott szervezet saját hatáskörben elvégzi.

## V.

### **A vagyongazdálkodás főbb elvei**

- 1) A vagyongazdálkodás távlati célja (középtávú célokon túl) az Önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelése, a kerületfejlesztés pénzügyi eszközeinek megszerzése, a fejlesztési források megteremtése és gyarapítása.
- 2) Fokozatosan meg kell állítani a vagyon csökkenését.
- 3) A koncepció megvalósítása során rá kell térni az új vagyongazdálkodási alapelvre, amely szerint csak a vagyonhasznosítás hozamának egyre kisebb része fordítható a működési költségek fedezésére, a hasznosítás bevételeit mérhető jövedelmet termelő újabb befektetésekbe kell visszaforgatni. Értéknövelésnek számít minden aktivált, tárgyasult fejlesztés. Az értéknövekedést javasoljuk a forgalmi érték változásával mérni.

Az értéknövekedés mérésének nincs kialakult gyakorlata az önkormányzatoknál.

Az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások, felújítások ráfordításait általában könyv szerinti értékben aktiválják. Ez a megoldás csak a számviteli előírásokat elégíti ki, de több okból sem felel meg a befektetések tesztelési követelményeinek. Egyrészt a könyv szerinti értékek nincsenek kapcsolatban a piaci árakkal, másrészt az esetek döntő többségében a tényleges értéknövekedés jelentősen meghaladja a befektetések ráfordításait.

Jelenleg a hozamok alapján számított értéknövekedés (diszkontált cash-flow módszer) sem alkalmazható az önkormányzatnál, mivel a szolgáltatások árai (pl. bérleti díjak) mélyen alatta vannak a piaci árszintnek és így a számítások irreálisan alacsony ingatlanértékeket mutatnának.

Mindezek okán a jövőben a beruházások eldöntése előtt minden esetben megvalósulási és hasznosulási tanulmányt kell készíteni, mely megfelelő biztonsággal tükrözi a beruházás komplex rentabilitását.

Az aktiválási értékeknél pedig külön hozammátrixban kell jelölni a beruházáshoz kapcsolódó költségvetési hozamot.

- 4) A Képviselő-testület kivételes esetekben, az alapellátás fedezetének biztosítása érdekében egyes vagyonelemek értékesítési bevételét részben vagy egészben folyóköltségek fedezetére fordíthatja, de ezt a vagyonkiesést meghatározott időn belül más vagyonelemek

hasznosításának többletbevételeiből pótolni kell. Az alapellátást azonban alapvetően a hozamelemekre kell építeni.

- 5) A vagyonszerkezet javításának elve azt jelenti, hogy a vagyongazdálkodás során az egyes vagyonelemek cseréjét úgy kell végrehajtani, hogy
- szolgáltatási vagyon esetében a közszolgálati célnak jobban megfeleljen,
  - üzleti hasznosítású vagyon esetében több hozadékot termeljen,
  - a fenti két csoport közötti átsorolás esetében mérlegelni kell, hogy az átsorolás az önkormányzat gazdálkodási és politikai céljainak megfeleljen,
  - minden vagyonelemnél törekedni kell a rossz hatékonyságú, nagy költségráfordítással üzemeltethető vagyonelemek hatékonyságának növelésére. Ha ez nem lehetséges, értékesítésére, illetőleg hatékonyabb vagyonelemekre cserélésére.

## VI.

### Vagyongazdálkodási feltételek biztosítása

#### 1. A vagyon számbavétele

- 1.1. A vagyongazdálkodás elengedhetetlen feltétele az önkormányzati vagyon naprakész nyilvántartása, jelenlegi adatbázis pontosítása.
- 1.2. Az előírásoknak megfelelő nyilvántartás szükséges, de nem elégséges feltétel, a vagyongazdálkodáshoz nem nyújt megfelelő alapot.
- 1.3. Az egységes, komplex vagyongazdálkodás megteremtése érdekében az önkormányzat egyes vagyonelemeiről a jogszabályokban előírt nyilvántartásokon túl további adatbázisok felvételére és kezelésére is szükség van.
- 1.4. Kiegészítő adatbázisként kezelendők: a topológiai nyilvántartások, a vagyonállapot nyilvántartás(ok) és a vagyonérték-nyilvántartás.

Az ingatlanvagyon számbavételéhez nagy segítséget nyújt az ún. Takarnet (földhivatali on-line rendszer) kiépítése a Hivatalban. A rendszer a Vagyonkezelőnél már sikeresen működik.

A topológiai nyilvántartások alapját a számítógépes térinformatikai rendszer képezi, melynek elsődleges adatbázisa a telekkönyvvel egyeztetett ingatlan-kataszter. Az elsődleges adatbázis – a költségvetési lehetőségek függvényében – további, a vagyongazdálkodást és más önkormányzati célokat szolgáló adatállományokkal egészíthető ki. Így:

- népességi és egyéb (szociális, kriminalisztikai, stb.) statisztikai adatok és elemzések,
- területfejlesztési és rendezési tervek adatállományai,
- infrastrukturális ellátottság adatai;
- stb.

Az önkormányzat vagyongazdálkodásával és ingó, ingatlan vagyon nyilvántartásával, valamint a kataszteri nyilvántartással komplex adatbázis kezelőt érdemes működtetni. Ezek összehangolása külön rendszergazdai feladat, azonban a jogosultsági szintenkénti adat lekérdezést és bevitelt szabályozni kell.

A rendszer térinformatikai modulokba szervezését (népesség nyilvántartás, forrásmegosztási statisztika) igen komplex és speciális szoftverrendszer teszi lehetővé, melyeket igen drágán lehet csak beszerezni integrált irányítási rendszer formájában, ami jelenleg meghaladja az önkormányzat forrásait, de mint távlati cél megfontolandó.

- 1.5. A vagyonyilvántartás fontos kiegészítő adatbázisát képezi az épület-nyilvántartási adatbázis. Karbantartásáról és a vagyonkataszterrel való kapcsolatáról külön gondoskodni kell.
- 1.6. A számviteli törvény nem teszi lehetővé, hogy a tárgyi vagyonelemeket az aktuális forgalmi értéken tartsuk nyilván. A könyv szerinti érték viszont nem alkalmas a gazdálkodás megalapozására.

Lehetőség nyílik arra, hogy az önkormányzat létrehozson egy kiegészítő értékkatasztert **hozammátrix formájában**, amely lehetővé teszi a reális piaci értékhez közelebb álló becslt vagyoneérték-nyilvántartást és a folyamatos számítógépes karbantartást.

A vagyonyilvántartás komplex rendszerét az önkormányzaton belül célszerű kialakítani.

## 2. A vagyon megosztása

- 2.1. Az önkormányzati törvény előírásai szerint a vagyon két főcsoportja:
  - törzsvagyon és
  - egyéb vagyon.

A törzsvagyon további két csoportra oszlik:

- forgalomképtelen és
- korlátozottan forgalomképes vagy.

Az egyéb vagy:

- rendelettel korlátozott
- forgalomképes

2.2. Mindazok a vagyonelemek, melyek az önkormányzat törvényben előírt, vagy önként vállalt szolgáltatási feladatainak ellátására szolgálnak, és erre ténylegesen igénybe is veszik, a közszolgálati vagyon kategóriájába tartoznak. Különösen: a közterületek, parkok, utak, intézmények ingatlanjai, hivatal épületei, szociális, egészségügyi létesítmények, iskolák, óvodák, stb. Ezen ingatlanok üzemeltetési költségei, függetlenül attól, hogy bevételt termelnek-e vagy sem, az önkormányzatot terhelik.

2.3. Az önkormányzat vagyonának az a része, melyet bérbeadás vagy más üzleti hasznosítás céljára elkülönít, az **üzleti hasznosítású vagyon**. Az üzleti hasznosítású vagyonszoportok:

- az értékpapírban vagy gazdasági társaságokban szerzett résztulajdonokban megtestesülő vagyonelemek;
- bérbeadás és egyéb hasznosítás céljára elkülönített vagyon, ezen belül a kényszerhasznosítású vagyon (pl. bérlakások) és
- a szabadrendelkezésű vagyon.

2.4. Bérbeadás és egyéb hasznosítás célját szolgálja mindazon vagyon, melyet az önkormányzat haszonszerzés céljából tart fenn, üzemeltet. Ilyenek:

- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek;
- Piaci hasznosítású bérlakások; ifjúsági- és garzonházak lakásai, melyeket határozott idejű szerződéssel lehet bérbe adni.
- A különféle hasznosításra bérbe adott üres telkek.
- Az önkormányzati bevétel növelése érdekében létrehozott vállalkozások vagyona.
- A szabad vagyonnak az a része, melyet a rendeltetésszerű felhasználásig egyéb módon hasznosít az önkormányzat.

Külön kategória a kényszerhasznosítás, ahol a haszonnövelési cél korlátozott és más, pl. szociális célokkal párosul. Ebbe a kategóriába tartoznak a bérlakások.

- 2.5. Mindazokat a vagyonelemeket vagy részvagyonokat, melyek ideiglenesen vagy véglegesen nem töltik be funkciójukat, vagy az önkormányzat más okból nem hasznosítja, szabad vagyonnak nevezzük. Ide tartoznak az üres lakások és helyiségek; a nem hasznosított üres telkek, a kihasználatlan közszolgáltatási kapacitások, és a szabad pénzeszközök.
- 2.6. Javasoljuk, hogy az önkormányzat a szabadrendelkezésű vagyonról vezettessen nyilvántartást és rendszeresen értékelje.

### **3. Az egyes vagyonszoportok hasznosulásával szemben támasztott követelmények**

#### 1) Közvetlen közszolgálati célú vagyon:

- Nem értékelt vagyonelemek, közterületek, utak, járdák, parkok és ezek tartozékai, kivéve a közterületi fizető parkolókat és a közterület-hasznosítási rendeletben meghatározott eseteket, bevételt nem termelnek, a fenntartás, üzemeltetés, felújítás teljes költsége az önkormányzati költségvetést terheli.
- A önkormányzati oktatási, szociális, egészségügyi intézmények által használt ingatlanok alaptevékenységi felhasználás során bevételt nem termelnek és fenntartási, üzemeltetési működtetési költségeik az önkormányzati költségvetést terhelik. Az intézmények működési bevételei az intézményi költségvetés bevételeit képezik. Az intézményekben jelentkező időszakos szabadkapacitás kihasználásából befolyó bevételek az intézmény fenntartási-, fejlesztési- bérköltségeire fordíthatóak.
- Alaptevékenységük szerint bevételt termelő intézmények használatában lévő önkormányzati vagyon bevételei, az intézményi költségvetés bevétele, mely csökkenti az önkormányzati költségvetés kötelezettségét, a bevétel működésre, üzemeltetésre, fenntartásra fordítható.

- 2) Használati joggal terhelt szolgáltatási vagyon elvárható gazdasági eredménye nulla, kivéve, ha az önkormányzat ezen ingatlanokra működési, fenntartási, felújítási kötelezettséget vállal.

- 3) Az üzleti hasznosítású vagyon jövedelemtermelésre szolgál. Elvárható pénzügyi eredménye pozitív, kivételt képez a bérlakások köre, ahol a fokozatos lakbéremelés után a béreknek az üzemeltetési ráfordításokat kell megtéríteni.
- 4) Az ingatlan- és értékpapír-portfólió vagyon elvárható pozitív hozamát nem az egyenkénti befektetések, hanem az egész csomag egységében kell megállapítani.
- 5) Az önkormányzat (ingatlan)vagyonával való gazdálkodás feladatköre:
- Ingatlan gazdálkodási és fejlesztési koncepció kidolgozása és végrehajtása;
  - Intézményi stratégia kidolgozása és végrehajtása;
  - Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció kidolgozása és végrehajtása;
  - A tulajdon folyamatos működtetésének ellátása:
    - Tulajdonosi képviselő
    - Üzemeltetés-fenntartás
    - Lakás- és helyiséggazdálkodás
- 6) Feladat- és hatáskori csoportosítás
- a) Képviselő-testület
- Rendeletalkotás
  - Stratégiák, programok jóváhagyása
  - Peremfeltételek jóváhagyása
  - A működés legelső szintű ellenőrzése
  - Értékhatártól függően tulajdonosi döntések meghozatala
- b) Szakbizottságok
- Rendelettervezetek szakmai véleményezése
  - Stratégiák; programok szakmai véleményezése
  - Értékhatártól függően tulajdonosi döntések meghozatala
  - Egyéb szakmai véleményezések
- c) Polgármester, ill. a területért felelős alpolgármester
- A működés folyamatos ellenőrzése
  - Értékhatártól függően tulajdonosi döntések meghozatala

- A stratégiák, programok végrehajtásának felügyelete

d) A Polgármesteri Hivatal irodái

- Forgalomképtelen vagy on fölötti rendelkezés
- Intézményhálózzattal kapcsolatos stratégiák, programok kidolgozása
- Lakáspolitikai feladatok végrehajtása, ill. koordinálása
- Településfejlesztési- és Városrendezési Iroda:

KVSZ és KSZT készítés koordinálása

A fejlesztési stratégiák, programok kidolgozásában való részvétel, közreműködés

e) Vagyonkezelő Szervezet

- Fejlesztési stratégiák, programok kidolgozása
- Javaslattétel akcióterületekre, az ottani fejlesztési célok és eszközök megjelölésével
- Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos operatív feladatok terén:
- Tulajdonosi képviselő meghatározott jogokkal

- Ingatlankezelés felügyelete, panasziroda működtetése

- Lakásgazdálkodási feladatok teljes körű ellátása

- Szerződés-kötés

- Számlázás-díjbeszedés

- Hátralékügyek intézése

- Jogi ügyintézés

- Önkormányzati albetétek elidegenítése

- Ingatlankezelés:

- A tulajdonos rendszeres tájékoztatása a kezelésre átadott ingatlanok hozamáról

- Üzemeltetés

- Hibaelhárítási munkák elvégzése

- Karbantartási munkák

## 7. Az önkormányzat gazdálkodási alapelvei

a) Az ellátandó feladatkörök számbavételét követően meg kell határozni a döntéshozatal és a végrehajtás célszerű szintjét. Alapelveként követendő, hogy a döntések a végrehajtáshoz lehető

legközelebbi szintre települjenek, ezzel egyfelől rövidül a döntési lánc, másfelől gyorsul és a lehetőségek szerint egyszerűsödik az ügymenet.

Miután minden gazdálkodás alapja a folyamatosan karbantartott, naprakész információrendszer, meg kell szervezni egyfelől a megfelelő adattartalommal bíró nyilvántartásokat, másfelől az információ karbantartásának és áramoltatásának rendszerét. Mindaddig, amíg ezen információs rendszer nem működőképes, fennáll a megalapozatlan intézkedések, az információhiányból fakadó hibák elkövetésének veszélye.

#### b./ A lakásvagyon

Az önkormányzat a rendelkezésére álló lakásállomány tulajdonlásával kapcsolatosan az alábbi lehetőségekkel rendelkezik:

- fenntartja a tulajdonlását,
- a lakást bérbe adja
  - szociális jelleggel,
  - pályázattal
  - piaci jelleggel
- lakást fenntartja megfelelő önkormányzati célokra.
- lakást elidegeníti

Az érvényben lévő kerületi rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások – és nem lakás céljára szolgáló helyiségek – bérbeadásáról ugyan érintőlegesen említi a piaci célú hasznosítást, de a rendelet egésze megközelítésében és felfogásában a szociális jellegű bérbeadást szabályozza.

Indokolt és szükséges a közép- és hosszú távú önkormányzati gazdálkodás kereteinek kijelölése érdekében meghatározni azon lakások körét, amelyeket az önkormányzat tartósan tulajdonában kíván tartani, és a rendeletében részletezett, szociális szempontokon alapuló rendszerben kíván hasznosítani, bérbe adni. Miután ezen lakások lakbére nem éri el a fenntartás reális költségeit, a lakások bérlete támogatott bérletnek tekinthető.

A lakásállománnyal kapcsolatosan azt is el kell dönteni, hogy a fentiek szerint értelmezett támogatás a lakáshoz vagy a bérlőhöz kötődjön-e, illetve a bérleti szerződés határozott vagy határozatlan idejű, illetve feltétel bekövetkeztéig tartó legyen-e.

A határozott idejű, ill. feltétel bekövetkeztéig kötött szerződés megadja a lehetőséget az önkormányzat számára, hogy a bérlő anyagi lehetőségeinek változásával a támogatottságot is változtassa.

A támogatott bérletek egy részét az önkormányzat kijelölheti rétegpályázat céljaira, amellyel kerületi népességpolitikai céljainak elérését segítheti elő (pályakezdő értelmiségi fiatalok, ifjú házaspárok, egyéb csoportok számára).

A tartósan tulajdonolni kívánt lakások azon csoportját, amelyek adottságaiknál fogva alkalmasak a célra, és nem kerültek a támogatott bérlettel bérbe adandó lakások csoportjába, piaci jelleggel célszerű bérbe adni.

A tartósan tulajdonolni kívánt üres lakások egy részét célszerű fenntartani az önkormányzat rehabilitációs és felújítási tevékenységével összefüggő ideiglenes elhelyezések biztosítására. A kontingens összetételének meghatározásánál ki kell kérni a Vagyonkezelő Rt. véleményét. A megüresedett lakásokkal kapcsolatosan a megüresedést követően a tulajdonosnak el kell dönteni, hogy a fent részletezett csoportok melyikébe sorolódjon be.

Azon megüresedő lakások, amelyek a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, szükségülakásnak minősülnek, esetleg a kis alapterületű komfort nélküli lakások felhasználhatók lakásbővítési célokra. Amennyiben a szomszédos lakás önkormányzati bérlakás, a hatályos kerületi lakásrendelet által is tartalmazott bérbeadás valósítható meg. Amennyiben a szomszédos lakás magántulajdonban van, és az elidegenítésnek egyébként nincs akadálya, a lakást célszerű felajánlani annak tulajdonosának megvételre, bővítés céljából.

### c./ A helyiséggazdálkodás alapelvei

A helyiséggazdálkodás jelentős bevételt jelent az önkormányzat számára. A helyiséggazdálkodás áttekinthetőbbé tétele érdekében célszerű rögzíteni a gazdálkodás alapelveit.

A helyiségeket felül kell vizsgálni a gazdaságossági szempontok figyelembevételével.

Ki kell jelölni azon helyiségek csoportját, amelyek nem idegeníthetők el. Ezek alapvetően a legjobb gazdasági mutatókkal rendelkező helyiségek, kiegészítve azon helyiségekkel, melyek tulajdonlásához egyéb önkormányzati érdek fűződik. Ezek a helyiségek bérbeadás útján hasznosítandók. A javasolt konstrukcióban a bérbeadást a Vagyonkezelő Rt. végzi.

A megmaradó helyiségeknél a bérleti díjakat fokozatosan a piaci szintre kell emelni.

Az előző csoportba nem tartozó helyiségek hasznosíthatók bérbeadás útján, és elidegenítésre is kerülhetnek. Az elidegenítést főszabályként pályázat útján kell megoldani. A pályáztatásra kerülő helyiségek jegyzékét a Tulajdonosi Bizottság hagyja jóvá. Értékesíthetők azon helyiségek, amelyeket a mellette lévő helyiség tulajdonosa vagy bérlője bővítés céljára kíván megszerezni. A csatolás csak akkor hajtható végre, ha az megfelel az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek.

Azon helyiségeket, amelyek bérbeadására vagy értékesítésére tett kísérletek nem vezettek eredményre, fel lehet ajánlani a társasház tulajdonos-közösségének hasznosításra.

Ez esetben az önkormányzat fenntartaná tulajdonjogát az adott helyiségre, és meghatározott időre átengedné a hasznosítás jogát a társasház részére azzal a feltétellel, hogy az esetleges bevételt az épület fenntartására kell fordítani, továbbá ez alatt az időtartam alatt az önkormányzat mentesül ezen helyiség közös költségének viselése alól.

A helyiségek elidegenítésre való kijelölésénél egyedi döntések helyett egységes szabályozási rendszert javasolunk működtetni, amely elsősorban gazdaságossági szempontokon alapul.

## VII.

### **A vagyon feletti rendelkezési jog megosztásának és átadásának elvei**

1. Az önkormányzati tulajdon, köztulajdon, a kerület állampolgárainak tulajdona. A képviselő-testület az állampolgárok nevében gyakorolja az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat és viseli a tulajdonosi kötelezettségeket. A képviselő-testület tulajdonosi jogait, vagyoni rendeletei, valamint egyedi tulajdonosi döntése alapján ruházhatja át a magasabb szintű jogszabályok adta lehetőségek keretében.

2. A képviselő-testület egyes vagyonszámok vonatkozásában a kezelői-, üzemeltetői-, hasznosítási-, használati jogokat és kötelezettségeket bizottságai és a polgármester útján gyakorolja.
3. A használati jog jogszabályi kötelezettség, vagy képviselő-testületi döntés alapján más szervezet, vagy személy számára térítés (díj) ellenében, vagy ingyenesen átadható. A használati jog élvezője a használó, aki élvezi a vagyon használatából származó előnyöket, és akit terhelnek a használati joggal járó kötelezettségek:
  - az üzemeltetés költségei,
  - a felújítás költségei,
  - a vagyon rendeltetés szerinti használatának kötelezettsége,
  - a fenti kötelezettségek elmulasztása esetén okozott kár helyreállítása és megtérítése.

Az átadott használati jogot, a használattal járó kötelezettségek megszegése esetén vissza kell vonni.

4. A kezelői-, hasznosítói-, üzemeltetői jogokat és kötelezettségeket a Ptk. és a Kbt. vonatkozó rendelkezései alapján lehet szerződéses keretek között átadni. A vonatkozó szerződésekben a jogszabályi kereteken belül maximálisan érvényesíteni kell az önkormányzat üzleti érdekeit.
5. A rendelkezési jog biztosításáról és értékhatáraitól a vagyonrendelet rendelkezik. A rendelkezési jog megadásánál a vagyoni biztonság követelménye mellett figyelembe kell venni a gazdálkodási döntés meghozatalának egyszerűsítési, gyorsasági és praktikussági szempontjait.
6. A rendelkezési jogot vagyonszámokonként kell meghatározni. Ezen belül egyedi elbírálást kell alkalmazni az egyes vagyonkezelőkre, hasznosítókra és üzemeltetőkre.

## VIII.

### Vagyongazdálkodás biztonsági elemei

Az önkormányzati vagyon minden elemének működése a legkülönbözőbb biztonsági kockázatoknak van kitéve, ezért ezek megőrzéséről mind állag, mind érték tekintetében gondoskodni kell.

Az érték és állagmegőrzés három témája érdemel bővebb kidolgozást, ezek:

- Tárgyi vagyon élőerős védelme (őrzővédő szolgálatok)
- Tárgyi és papír alapú vagyon biztosítási védelme (vagyon biztosítás)
- Informatikai információ védelem

Budapest, 2004. január 6.