



**Pomáz Város Önkormányzatának
Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve**



.....
Vicsi László
Polgármester

.....
Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
Jegyző

Pomáz, 2015. szeptember 1.

Pomáz Város Önkormányzatának Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdés alapján 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 alábbiak szerint:

„9. § (1) A helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.”

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet olyan dokumentumnak tekinti, amely az önkormányzat a vagyonával, egyes vagyonelemeivel kapcsolatos szándékait tartalmazza.

Ezen dokumentumban kívánja meghatározni, hogy az önkormányzat mely vagyonelemeket milyen módon és mely elvek alapján hasznosít.

I.

Vagyongazdálkodás jogi környezete különösen

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény,
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.),
- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
- Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról 368/2011.(XII.31.) Korm. rendelet,
- Adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011.(XII.30.) Korm. rendelet

Jogalkotásra vonatkozó különös szabályok

- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény,
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet.

II.

A nemzeti vagyon fogalma

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.

A vonatkozó jogszabályok a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozzák meg.

III.

A nemzeti vagyon védelme

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 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 taxatívve határozza meg a törvény és mellékletei. **Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként kizárólag koncesszió útján hasznosítható.**

Az Alaptörvény bevezetett egy új fogalmat, a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon** fogalmát.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon státusza a 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.).**

A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a **korlátozottan forgalomképes vagyoni kör**. **Az ide tartozó vagyonelemek eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint, ami általában valamilyen hatóság, vagy egyéb szerv előzetes jóváhagyását jelenti.** Ezen kategóriába tartozó vagyonelemek nagy számosságára tekintettel ezt a kategóriát csak definíció szintjén említi meg a törvény.

A negyedik vagyoni csoportba az **üzleti vagyon** tartozik, amely **engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része.**

IV.

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

Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen kötelező feladatai ellátásához. Az Alaptörvény 38. cikk koncepcionális meghatározása alapján a nemzeti vagyonról szóló sarkalatos törvény az önkormányzati vagyon megőrzésének, védelmének, a vagyonnal való felelős gazdálkodásnak az alapkövetelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, amelyeknek hosszútávra szóló alapvető szabályozó jellegét - az Mőtv.-hez hasonlóan - a sarkalatos törvényi státusz biztosítja.

Itt kerül meghatározásra az önkormányzati törzsvagyon fogalma és annak elemei. **Az önkormányzat törzsvagyonába tartozik a – fentiek szerint - kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű,**

önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a korlátozottan forgalomképes vagyon.

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.**

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

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.

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.

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.

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.

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.

VI.

A szabályozás alapelvei

Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának jogi-alapvető rendszere az alábbi fő elvek mentén kerül megfogalmazásra.

- Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
- 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.

- Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható (off-shore cégek kizárása az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás köréből).
- 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.
- Az önkormányzati vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

VII. Önkormányzati törzsvagyon

Az a vagyon:

- amelyről az Országgyűlés törvényben dönt (ex lege törzsvagyon),
- vagy a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben minősíti át az egyéb vagyon körébe tartozó valamely tulajdoni tárgyat törzsvagyonná (nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon)

Az ex lege törzsvagyon esetében országosan egységes törzsvagyoni kör az irányadó. Amennyiben ugyanis valamely vagyontárgyat az Országgyűlés törvényben helyi önkormányzati törzsvagyonná (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon) minősít, ez értelemszerűen minden helyi önkormányzatra nézve kötelező.

A helyi önkormányzat az ex lege törzsvagyoni körből nem vehet el, az ide tartozó vagyontárgyakat nem csoportosíthatja át az egyéb vagyonába.

VIII. A vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések

A vagyonnal való gazdálkodás körében az Önkormányzat értelemszerűen köthet olyan szerződéseket, amelyek bármely természetes személy vagy jogi személyt (jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) tulajdonost megilletnek.

E szerződéseket a polgári jog szabályozza, erre tekintettel ezeket polgári jogi vagy civiljogi szerződéseknek kell nevezni. A legfontosabbak e körből az adásvételi szerződés, illetőleg a bérleti szerződés.

A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja viszont olyan, amely közjogi érintettséget mutat fel azáltal, 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.

A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző tehát, hogy alanyi oldalról, illetőleg tárgyi oldalról nézve kötöttek (pl. koncessziós vagyontárgy hasznosítására csak koncessziós szerződés köthető).

IX.

Polgári jogi szerződések

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 központi közigazgatási szerv között létrejövő bérleti szerződésnél) – szerződő fél közjogi szervezet (esetünkben valamely helyi önkormányzat) még nem kölcsönöz közjogi jelleget az adott kontraktusnak.

A szerződések ezen körében, a kötelező szerződési elemeket a Polgári Törvénykönyv (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:

- valamennyi szerződésfajta nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai (2013. évi V. törvény Hatodik könyv)
- az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. 6:215-6:233;
- a bérleti szerződésekre a Ptk. 6:331-6:341;
- a lakásbérleti szerződésekre a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény első és második része valamint a Ptk.6:342-6:348;
- a bankszámla és betéti szerződésekre a Ptk. 6:383-6:399;
- a vagyonbiztosítási szerződésekre a Ptk. 6:439-6:474;
- közszolgáltatási szerződés a Ptk. 6:256.

X.

Közjogi típusú szerződések

A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek (ilyen kötöttség a civiljogi szerződések tekintetében nem tapasztalható). Az alábbi vagyonjogilag releváns szerződésfajták megemlítése szükséges:

- vagyonkezelési szerződés, valamint
- koncessziós szerződés.

XI.

Önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházása

Az önkormányzati vagyon tulajdonjogának átruházását versenyeztetéshez, a minden szempontból legelőnyösebb ajánlathoz és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményéhez kötik a vonatkozó jogszabályok.

A térítésmentes átadás kizárólag törvényi rendelkezésen alapulhat az off-shore cégek kizárásával.

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 állagát megővni. A vagyon célhoz kötött hasznosításához évenkénti beszámolási kötelezettség párosul.

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.

A jogsértő állapotot ezzel párhuzamosan a kötelezettség megszegőjének meg kell szüntetni.

XII.

Önkormányzati vagyon ingyenes átadása

Az ingyenes átadás lehetőségét a nemzeti vagyon körében (állam és önkormányzatok között) a közfeladat átadásához rendelik a jogszabályok (meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében). Ennek indoka, az egyes társadalmi szükségletek kielégítése, az állam, vagy az önkormányzatok közötti feladatok megosztása, ellátása.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítésének esetére az alábbi rendelkezéseket figyelembe kell venni:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ -át (35 nap), valamint
- mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdését (60 nap).

XIII.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás középtávú szabályozásának alapjai (Jogszabályi háttér, a helyi jogalkotás alapjai)

Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége három nagy területre osztható:

- A vagyon növelése, gyarapítása (beruházás, beszerzés, kisajátítás, térítésmentes vagyonszármazás, adományozás);
- Fenntartás (üzemeltetés, karbantartás, felújítás);
- Vagyonhasznosítás (eladás, térítésmentes átadás, (ajándékozás) bérlet, haszonbérlet, vagyonkezelésbe adás, selejtezés, megsemmisítés, térítésmentes használat).

A helyi jogalkotással kapcsolatos kötelező vagy felhatalmazó rendelkezések alapvetően az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást érintő tárgykörben elfogadott jogszabályokban találhatók.

- Vagyongazdálkodási témakörben az önkormányzat alaprendelete a vagyongazdálkodás helyi rendjét tartalmazó, úgynevezett vagyonrendelet.
- A helyi önkormányzat képviselő-testülete a működés részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben határozza meg.

A vagyongazdálkodási rendszer szervezeti keretei, kompetenciái szempontjából a vagyonrendelet alapja az SZMSZ.

- Költségvetési és zárszámadási rendeletek megalkotását az államháztartásról szóló jogszabályok előírásai teszik kötelezővé.

- A helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendeletben történő elfogadását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény írja elő kötelezően.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény kötelezően írja elő a helyi rendeletalkotást, ha az önkormányzati tulajdonú lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma a 20-at meghaladja.
- A közterület rendeltetéstől eltérő célú hasznosításának helyi szabályozása.
- A köztisztaság fenntartásával és a települési szilárd hulladék kezelésével, gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.
- A temetőkről és temetkezéssről szóló helyi önkormányzati rendelet.
- Helyi természetvédelmi területté nyilvánítás szabályozására a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget.
- 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.
- A lakás – és egyéb építmények építéséhez, kialakításához kapcsolódó parkolóhelyek kiépítése, használata és fenntartása tárgyában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (12) –(13) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján van mód helyi szabályozásra.
- A hirdető-berendezések és hirdetőmények elhelyezésével kapcsolatos helyi önkormányzati rendelet.

XIV.

A vagyongazdálkodás egyes különös területeinek középtávú szabályozásáról

A vagyongazdálkodással összefüggésben vannak olyan területek és kérdések, melyek szabályozása nem rendeleti formában történik. Ilyenek:

- közbeszerzés (beszerzés) helyi rendje (önkormányzati határozati forma),
- selejtezés és leltározás rendje (kölségvetési szerv belső szabályzata).

Fontos megjegyezni, hogy a vagyongazdálkodási tartalmi szabályzatok – közbeszerzési, beszerzési, leltározási, selejtezési – elkészítése kötelező valamennyi önkormányzat számára. Készülhetnek még olyan belső szabályzatok ezen túl is, melyek érintik a vagyongazdálkodás elsősorban szervezeti és ügymeneti kérdéseit. Így például szervezeti és működési szabályzatok, ügyrendek.

XV.

Az önkormányzati vagyongazdálkodás hosszú távú elképzelései, koncepciója:

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.

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.

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

Szinte valamennyi koncepciónak – még az ágazatinak is – van vagyongazdálkodást érintő része, ezért fontos háttere, alapja a helyi vagyongazdálkodást érintő jogalkotásnak.

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.

Kötelezően elkészítendő koncepciók, tervek és programok:

- Településfejlesztési koncepció,
- Környezetvédelmi terv és program,
- Szociális szolgáltatástervezési koncepció,
- Önkormányzat gazdasági programja
- Integrált Városfejlesztési Stratégia.

XVI.

Egyes hosszú távú koncepciókról

Településfejlesztési koncepció/Integrált Városfejlesztési Stratégia

A településfejlesztési koncepció/Integrált Városfejlesztési Stratégia a településrendezési tervet megalapozó, az önkormányzati településfejlesztési döntéseket rendszerbe foglaló, önkormányzati határozattal jóváhagyott, kötelezően elkészítendő dokumentum. Alapvető követelmény a településfejlesztési koncepcióval szemben, hogy legyen figyelemmel és összhangban az országos, regionális, megyei területrendezési tervekkel, fejlesztési programokkal. A koncepció meghatározását megelőzően vizsgálni kell a település adottságait, értékeit (SWOT analízis). A vizsgálatra és a nemzeti, területi elképzelésekre is figyelemmel határozhatók meg a jövőkép és a stratégiai célok.

Vagyongazdálkodást érintő témák lehetnek különösen:

- a) Gazdaság erősítésének egyes részterületei
(pl. oktatási, képzési rendszer fejlesztése, korszerűsítése, infrastruktúrafejlesztés, ipari park kialakítása, úthálózat rekonstrukciója, ipari, kereskedelmi fejlesztésre alkalmas területek kialakítása, stb.)
- b) Települési infrastruktúra fejlesztése
(út, járda, kerékpárút, tömegközlekedés, parkolók, víz-, szennyvízhálózat, csapadékvíz elvezetés, villamos energia ellátás korszerűsítés, megújuló energiahordozók, stb.)
- c) Humán infrastruktúra fejlesztése
(lakásgazdálkodás, bérlakásépítés, lakókörnyezet rehabilitációja, építési telkek kialakítása, egészségügyi ellátás fejlesztése, korszerűsítése, szociális és gyermekjóléti intézmények fejlesztése, oktatási fejlesztések, korszerűsítések, közművelődési és művészeti fejlesztések, sportolási és szabadidős tevékenység és infrastruktúra fejlesztése, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztések, stb.)
- d) Települési környezet minőségének javítása

(hulladékgazdálkodás feltételeinek korszerűsítése, fejlesztése, zajterhelés csökkentését célzó fejlesztések, levegő minőségjavítást célzó közlekedési fejlesztések, korszerűsítések, vízminőség-védelem, zöldterületek, közparkok bővítése.)

e) Területi rehabilitáció
(településközpont rehabilitációja, lakótelepek rehabilitációja, felhagyott ipari, katonai területek rehabilitációja, stb.)

f) Kulturális, művészeti értékek védelme
(műemlékek fenntartása, rekonstrukciója, régészeti emlékek feltárása, bemutatása, köztéri műalkotások védelme és gyarapítása, helyi védelem, stb.)

g) Településigazgatás és településüzemeltetés modernizálása
(informatikai rendszer fejlesztése, kedvező településkép formálása, stb.)

A településfejlesztési koncepció az önkormányzati vagyon fejlesztésével, korszerűsítésével, célszerű fenntartásával, üzemeltetésével, esetenként hasznosításával kapcsolatosan a hosszú távú elképzelések sokaságát kell, hogy tartalmazza, azaz az önkormányzati vagyon gyarapításának, korszerűsítésének és üzemeltetésének hosszútávra szóló meghatározó dokumentuma.

h) Vagyongazdálkodási koncepció/terv
A vagyongazdálkodási koncepció/terv keretében az önkormányzat az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos hosszú távú célkitűzéseiket fogalmazza meg. Elvárás a koncepcióval szemben, hogy legyen összhangban a településfejlesztési koncepcióval, az öt éves gazdasági programmal, az éves költségvetésekkel és az ágazati koncepciók vagyongazdálkodási célrendszerével.

i) Önkormányzat gazdasági programja
Az önkormányzat az önkormányzati választásokat követő 6 hónapon belül az Möt. 116.§-a alapján elkészíti gazdasági programját, amely a képviselő-testület hosszú távú fejlesztési elképzeléseit tartalmazza. A gazdasági program a képviselő-testület megbízatásának időtartamára vagy azt meghaladó időszakra szól. A gazdasági program, helyi szinten meghatározza mindazokat a célkitűzéseket és feladatokat, amelyek a helyi önkormányzat költségvetési lehetőségeivel összhangban, a helyi társadalmi, környezeti és gazdasági adottságok átfogó figyelembevételével a helyi önkormányzat által nyújtandó feladatok biztosítását, színvonalának javítását szolgálják. A gazdasági program - a megyei területfejlesztési elképzelésekkel összhangban - tartalmazza, különösen: az egyes közszolgáltatások biztosítására, színvonalának javítására vonatkozó fejlesztési elképzeléseket. Az értékelésnek és célmeghatározatásnak az önkormányzat működésének minden területét érintenie kell. Ebből következően áttételesen több vonatkozásban is érint vagyongazdálkodási kérdéseket.

Nem túlzó az a megfogalmazás, miszerint a hosszú távú célkitűzéseket tartalmazó fejlesztési koncepció mellett a gazdasági program vagyongazdálkodási szempontból is meghatározó önkormányzati dokumentum.

XVII.

A település helyzete, helyzetelemzése

Pomáz vonatkozásában számos külső tényezőt (pl. geopolitikai helyzet, a budapesti agglomerációban való szerep, városok közötti verseny) figyelembe kell venni, amelyek meghatározzák a város átfogó fejlődésének lehetséges irányvonalait és korlátait.

A város a Budapesti agglomeráció észak-nyugati szektorának jelentős települése, mely sok szempontból igen előnyös helyzetben van. Ezeket a kedvező pozíciókat a továbbiakban is meg kell tartani, illetve erősíteni kell.

A város kialakulására, fejlődésére mindig nagy hatással volt a főváros közelsége, ennek előnyeivel és hátrányaival együtt. Ezek a hatások a jövőben is jelentős mértékben rányomják bélyegüket a Pomázon lezajló folyamatokra a társadalom, gazdaság terén, de ugyanúgy a táji-természeti és az épített környezetet érintően is, hiszen ezek egymással szorosan összefüggenek.

A fentiek alapján legfontosabb a meglévő kiváló adottságok kihasználása, a tudatosan tervezett és kis lépésekben való gondolkodás.

Pomáz társadalmát tekintve ez a saját hagyományaihoz ragaszkodó, a nemzetiségi kultúrát ápoló népekből eredő erősségek kiaknázását jelenti, illetve a munkahelyek teremtésének elősegítését. Ennek megvalósulásához olyan gazdasági és infrastrukturális alapok kellene, hogy az embereknek lehetőségük legyen itt dolgozni, tanulni, kikapcsolódni.

Az új gazdasági szereplők számára új gazdasági területek biztosítása elsődleges, melyhez elengedhetetlen a kiépített infrastruktúra, ami értékessé és vonzóvá teszi ezeket a területeket gazdasági szempontból. A meglévő adottságok, belső tartalékok kiaknázása ezen a téren is fontos, az egyes fejlesztések csak úgy valósulhatnak meg, hogy a meglévő települési, táji értékek nem csorbulnak, hiszen a meglévő értékes természeti környezet megóvása egyrészt növeli a Pomázon élők komfortérzetét, másfelől jelentős mértékben erősíti a város élhetőségét s hozzájárul a fenntarthatósághoz.

Pomáz a Budapesti Agglomeráció szerves részeként, centrális fekvéséből adódóan összeköti a környező településeket, Budakalászt, Csobánkát, Pilisszentkeresztet.

Mindezek alapján Pomáz a társadalmi integráció helyeként és a gazdasági fejlődés motorjaként hosszú távon megerősíti térségi szervező és integrátor szerepét, egyúttal fenntartható módon javítva a természeti és az épített környezet minőségét.

A város számára nagy kihívást jelent, hogy megtalálja azokat a pozíciókat, amelyek fenntarthatják a fejlődés dinamikáját. A jövőkép elérése érdekében egyszerre szükséges a város működésének, gazdaságának, termelő infrastruktúrájának és (köz) szolgáltatásainak fejlesztése, valamint a városban és környékén élő lakosság életminőségének emelése – kiemelten kezelve a leszakadó társadalmi rétegek helyzetének javítását is.

Pomáz készítés alatt álló településfejlesztési koncepciója a fentiek alapján - és a prioritásokhoz kapcsolódóan – az alábbi fejlesztési célokat jelöli ki.

A helyi gazdaság élénkítése, a foglalkoztatás növelése

- a. Munkahelyteremtés
- b. Ipari park infrastruktúrájának fejlesztése, területi bővítés, inkubátorház létesítése
- c. A gyümölcs- és szőlőtermesztés bázisára építő gazdaságfejlesztés
- d. A turizmus jövedelmezővé tétele

2. Minőségi lakókörnyezet és magas színvonalú ellátás biztosítása, a közösségi kohézió folyamatos erősítése, a helyi kultúra, a nemzetiségi identitás megőrzése és továbbadása
 - a. Közösség építés
 - b. Életkörülmények javítása, intézmény- és infrastruktúra fejlesztés
 - c. Új óvoda építése az újonnan beépülő Alcsevica városrészben
3. A települési környezet értékőrző megújítása, arculatának javítása, a településszerkezet fejlesztése
 - a. A városkép javítása és a település-szerkezet fejlesztése
 - b. Település-fejlesztés érdekeit szolgáló közlekedés-fejlesztés
 - c. A települési környezet értékőrző fejlesztése, klímabarát település

A település jellemzői:

1. Pomáz helyzetét, fejlődési lehetőségeit meghatározza Budapest közelsége és az agglomerációban elfoglalt helye (ez korlátozza, de egyben bővíti is a város lehetőségeit).
2. A város lakossága társadalom- és gazdaságökonómiai szempontból sajátos összetételű, mérsékelt növekedést mutat, szerkezete nyitott.
3. A fentiekből fakadóan egyes városi funkciók hiányosak, nem szervesültek.
4. A város a környezetéből, és helyzetéből fakadó gazdasági, turisztikai kapcsolati humán-erőforrásbeli pozíciókat kevésbé tudja kihasználni.
5. Egyes területeken (közlekedés, közszolgáltatások, stb.) jelentős fejlesztésre szorul a város.

XVIII.

A település vagyongazdálkodását meghatározó hosszú távú koncepciók, a település ágazati koncepciói

- a) Környezetvédelmi program,
- b) Kulturális koncepció,
- c) Sportkoncepció,
- d) Szociális szolgáltatástervezési koncepció,
- e) Pomáz Integrált Városfejlesztési Stratégiája.

XIX.

Az önkormányzati beruházásokkal kapcsolatos gazdálkodási feladatok

„Minden megtérülési lehetőséggel kecsegtető befektetés beruházásnak minősül.”

A közgazdaságtanban a beruházás fogalma alatt termelőeszköz előállítását vagy vásárlását (néha magát az előállított vagy vásárolt termelőeszközt is) értjük.

A beruházás lényege tehát, hogy a gazdaság egy szereplője – többnyire, de nem minden esetben egy üzleti vállalkozás – olyan javakhoz jut, amelyek más javak termelését segítik elő. Ezért a beruházás a tőkeállomány növekedése.

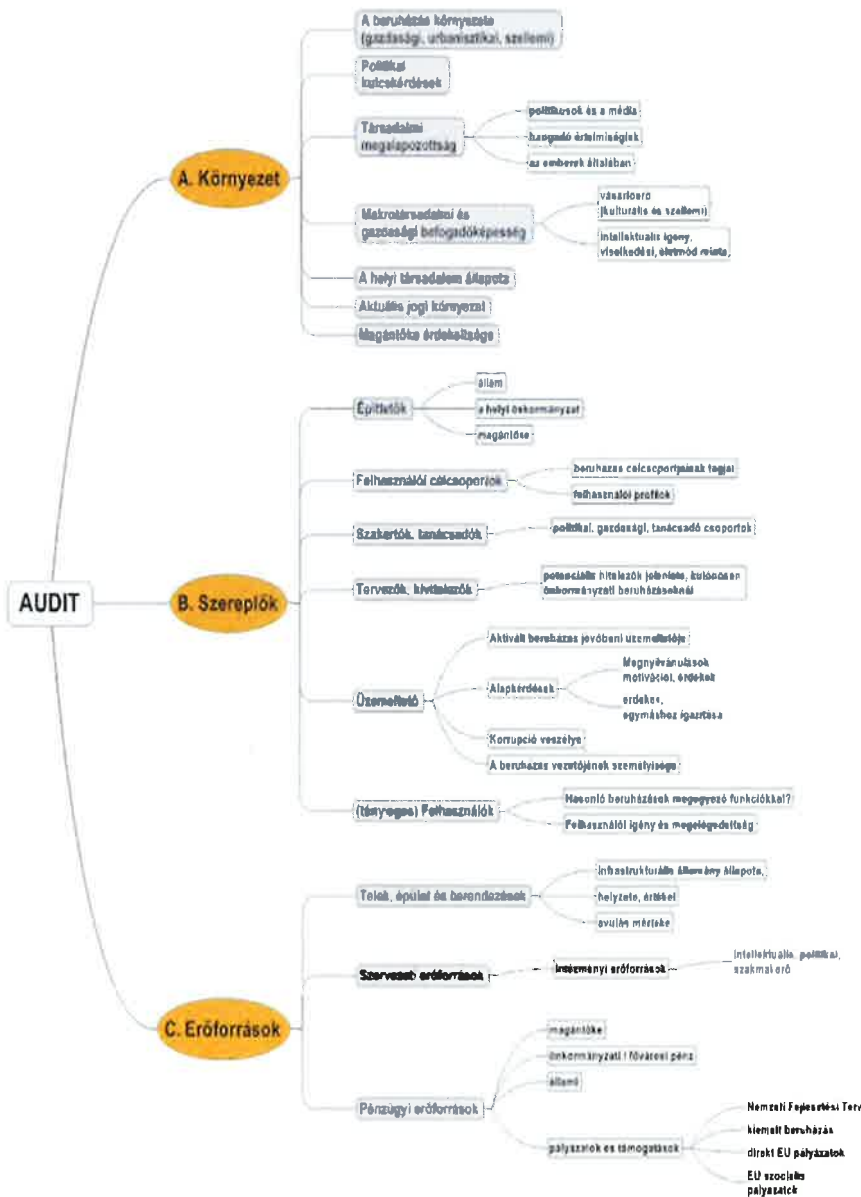
Más megközelítésben:

A beruházás valamely dologra fordított (a dologba fektetett) költségek. Ebben a megközelítésben a beruházás

- szükséges, ha a dolog fenntartására szolgál;
- hasznos, ha a dolog jövedelmezőségét emeli;
- kényelmi, ha csupán a dolog kellemesebb használhatósága vagy a beruházó szépiészeti érzékének kielégítése végett történt.

A beruházás definícióját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3.§ (4) bek. 7. pontja adja meg.

Az önkormányzati beruházást is meg kell, hogy előzze egy átfogó vizsgálat, mely során az összes lehetséges tényezőt figyelembe kell venni.



A beruházás megkezdése előtt el kell végezni a szükséges hatásvizsgálatokat, szem előtt kell tartani annak eredményeit, a megvalósulásra irányuló szándékot, annak a beruházás várható hatásait.

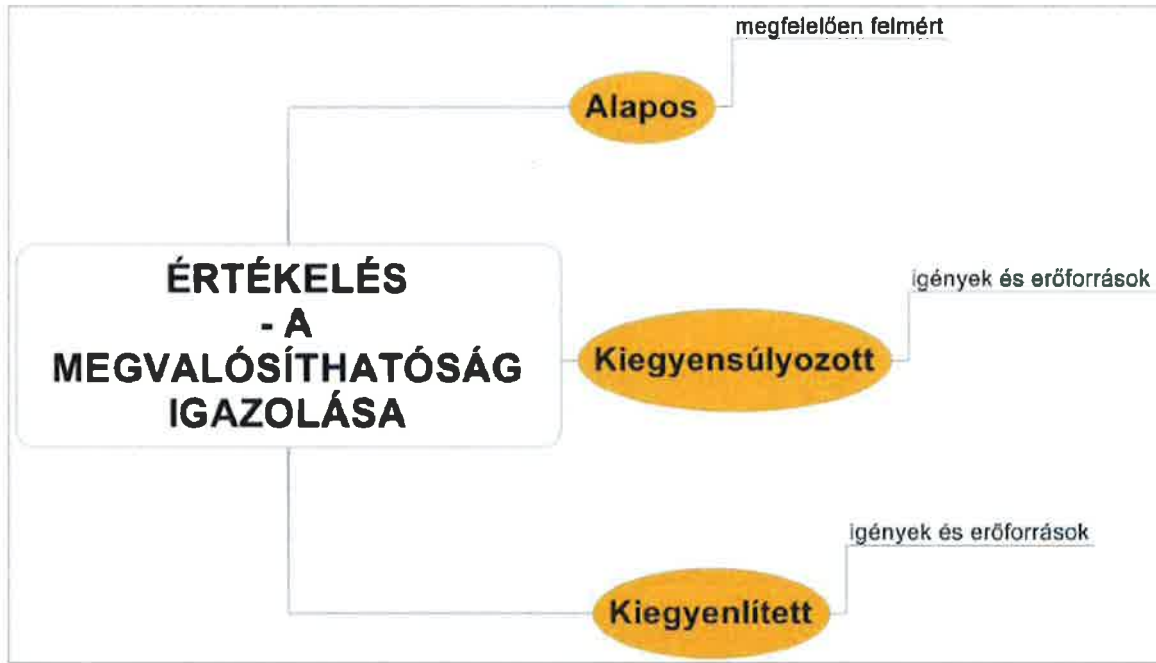


A felmerült igények pontos számbavételével kiderül, mire is van pontosan szükség. Mik azok a funkciók, amelyeket mind az önkormányzat, mind a magántőke megvalósítani tervez.



Ingyanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota.

A megvalósítás szakaszában megkezdődhet az ingatlanfejlesztés. A beruházási tervben tisztázni kell, hogy kik is a projekt tényleges szereplői, hogyan történik az ő kiválasztásuk, és mi az eljárás folyamata (szükséges-e a közbeszerzési eljárás).



A fejlesztési terv a beruházási terv azon része, melyben tisztázni kell, hogy a beruházás valóban megvalósítható-e, valóban lehetséges-e a felvázolt elképzelések megvalósítása. A területnek szánt

Ingyatlanfejlesztés esetén meghatározó a rendelkezésre álló tárgyi eszközrendszer állapota. Érdemes elgondolkodni azon, hogy a beruházás során az adott területen már meglévő ingatlant érdemesebb-e felújítani vagy valóban teljesen le kell rombolni, és a helyére egy új épületet felépíteni.



Forrás: Dr. Gyulai-Rostás szerzőpáros modelljének felhasználása

XX.

A beruházások tervezése

A beruházások tervezésénél **három fontos tényezőt** szükséges kiemelni:

1. Meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket. A pénzáramlás tervezése.
2. A gazdasági folyamatokat az időtengelyen kell tervezni.(Nem mindegy, hogy egy kiadás vagy bevétel most vagy három év múlva jelentkezik.)
3. A jövő természetesen bizonytalan, így tervváltozatok készítése szükséges, amelyek alapján készített érzékenységvizsgálatok és kockázatelemzések tájékoztatnak a beruházással járó kockázatokról.

A beruházások alapvetően három területen befolyásolják **az eredményességet**:

1. Elsősorban közvetlenül gyakorolt hatáson keresztül, a többleteredmény vagy a hatékonyabb termelés révén.
2. A likviditási helyzet alakítása, amely a kivitelezési időszak kiadástöbbletét, a beruházásokkal kapcsolatos hitelek törlesztését, valamint a működtetés során jelentkező bevételeket foglalja magában.
3. A vagyoni helyzetnek, (a vagyon nagyságának és összetételének) megváltoztatása révén miként hat vissza a gazdálkodás (működés) eredményességére.

XXI.

Gazdaságossági számítások módszerei

A beruházások, vagyonhasznosítás gazdaságossági előkészítése:

- Projekt terv készítése a kivitelezési folyamat tervezésére, valamint a beruházási költségek meghatározására.
- Árbevétel és költségterv a tervezett beruházás, vagyonhasznosítás pénzügyi működésének előrejelzésére.
- Az időtényező figyelembevételén alapuló korszerű mutatószámok számítása. A tervezés pontatlanságának ellensúlyozását szolgáló érzékenységvizsgálatok elvégzése, amely az adott beruházás, vagyonhasznosítás stabilitását mutatja az elkerülhetetlenül bekövetkező társadalmi, közgazdasági változások mellett.

A beruházások, valamint a vagyonhasznosítás gazdaságossági vizsgálata során a következő három fő terület meghatározása szükséges:

1. beruházási költségek,
2. árbevételek és a
3. működési költségek.

A beruházás pénzügyi tervezésekor a fenti tételeket részletezve időbeni esedékességük szerint kell tervezni. A beruházási költségeket a projekt terv, az árbevételeket és a működési költségeket a működési terv tartalmazza.

A beruházási-fejlesztési programok közép- és hosszú távú prioritásainak megállapítása:

Annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy az önkormányzati ingatlanok ténylegesen vannak-e fejlesztésre érdemes adottságai, a piaci körülményeket kell tanulmányozni. Ez a tanulmányozás kiterjedhet a környező ingatlanok fejlesztési lehetőségeire vagy lehet célirányosan csak egyetlen terület piaci viszonyait vizsgálni.

Az általános piaci feltételek, az ingatlan adottságai és a legelőnyösebb használati mód együttes vizsgálata az adott ingatlan gazdasági lehetőségeinek komplex megismeréséhez juttatja az önkormányzatot. Azonban a hasznosítás rangsorának megállapításához közel sem elég az elérhető legmagasabb bevétel figyelembevétele. Ebben a fázisban meg kell vizsgálni ismét az eredeti célkitűzéseket és ezeket össze kell vetni az ingatlanvizsgálat eredményeivel. Különösen figyelmes munkát kívánnak azok a részek, ahol ellentmondás van a gazdasági és egyéb szempontok között.

XXII.

Pomáz Város Önkormányzat középtávú céljainak prioritása

A **középtávú** vagyongazdálkodási, gazdasági, tematikus célok alapvetően a településfejlesztési koncepciónak, Pomáz Integrált Városfejlesztési Stratégiájának megfelelően, valamint a 2015-2019 évi gazdasági programjának azt kismértékben kiegészítve, ágazati bontásban kerülnek meghatározásra.

1. A külső és belső megközelíthetőség és elérhetőség javítása.
 - 1.1 Kerékpárút létesítése Szentendre felé:
Pomáz-Szentendre közötti szakasz megépítése. Terveink szerint a 1112. j. ök. út mellett épül meg a kerékpárút ezen szakasza.
 - 1.2 Közlekedési infrastruktúra fejlesztése:
Tovább kell növelni a település belterületi közúthálózatának szilárd útburkolattal történő ellátottságát. Ennek érdekében a rövidtávú tervek között szerepel a Boglárka utca, Liliom utca, Tulipán utca, Majdán utca, Árvácska utca, Panoráma utca aszfalt/mart aszfalttal történő burkolása, Tél utca alsó szakaszának és a Wass Albert, Tamási Áron, Koós Károly utcák felületi felújítása, és Margitligeti utca járda építése. Középtávú tervek között szerepelnek olyan utcák, melyekre korábban készültek úttervek, azonban azokat aktualizálni szükséges. Ilyen a Vróci utca I és II. ütem útépitése, a Középhegy utca és az Ipartelepi körforgalom.
2. Fejlett és innovatív vállalkozói infrastruktúra kiépítése a stabil és diverzifikált gazdasági struktúra kialakításához.
 - 2.1 Ipari park bővítése, közművesítése.
A Pomázi Ipari Üzleti Park (Pomáz) címet Pomáz Város Önkormányzata 2008-ban nyerte el. Az ipari park összterülete 25,7 ha, melyből a hasznosítható terület: 23,5 ha. Az itt működő cégek mindegyike kis és középvállalkozás. A terület út- és közmű ellátottsága teljes körűen még nincs megoldva. Az ipari park a jövőben jelentős közműfejlesztést igényel: a meglévő régi, elavult vízhálózat korszerűsítése szükséges. A csatornarendszer részlegesen épült ki, korlátozott kapacitással, ennek is további fejlesztése szükséges. A villamos energia hálózat esetleges további bővítési igényéhez a terület megfelelő adottságokkal rendelkezik. Az iparterület gázhálózata is részlegesen, korlátozott kapacitásokkal épült ki, ennek bővítése szükséges. A csapadékvíz elvezetés jelenleg nem megoldott, az egyes ingatlanokon sok esetben szivárgók és záportárolók elhelyezése szükséges.
Az ipari park 1112. j. ök. úti csomópontjában új körforgalom építése jelentősen megkönnyítené a terület megközelítését, mely több éve szerepel Önkormányzatunk tervei között. Cél az ipari park bővítése (22 hektár), amelynek egy része még nem betelepített terület, valamint a Tripolszki terület fejlesztése.

2.2 Ipartelepi inkubátorház

Az ipari park bővítési területén elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú telken egy inkubátorház megépítésével a helyi kisvállalkozásokat lehetne helyzetbe hozni, elindulásukat segíteni. A vállalkozásokkal támogatási szerződés köthető, melynek keretében meghatározott ideig kedvezményesen bérelhetnek iroda- ill. üzemerületet az inkubátorházban, melynek lejártát követően kötelesek lennének továbbra is Pomázon működni, ezzel is növelve a helyi iparüzési adó bevételeket, valamint a foglalkoztatottságot.

3. A gazdaság igényeihez illeszkedő humánerőforrás-fejlesztés.

3.1 Ipartelepi inkubátorház (bővebben 2.2)

4. Intézményi hálózat korszerűsítése.

4.1 Új óvoda építése

Pomázon az élve születések száma magasabb, mint a hallozások száma, valamint e számhoz jön még hozzá betelepülő fiatalok száma, így az óvodai férőhelyek száma nem elegendő. A megfelelő számú óvodai férőhelyek biztosítása, valamint a jelenleg széttagolt telephelyeken működő, korszerűtlen és gazdaságtalanul üzemeltethető óvodák kiváltása érdekében cél egy min. 4 csoportos új, korszerű óvoda felépítése, mellyel a férőhelyek számát ~50 fővel növe.

5. A(z inter)regionális szerepkör erősítése.

5.1 Új óvoda építése (bővebben 4.1)

5.2 Közlekedési infrastruktúra fejlesztése (bővebben 1.2)

5.3 Kerékpárút létesítése Szentendre felé (bővebben 1.1)

6. A fenntartható turizmus kialakítása és Pomáz versenyképes turisztikai célterületté tétele.

6.1 Kerékpárút létesítése Szentendre felé (bővebben 1.1)

7. Kiegyensúlyozott településszerkezet kialakítása és az épített környezet védelme.

7.1 Alcsevica közművesítése

Az alcsevica területet 2003-ban beépítésre szánt területként jelölte ki az önkormányzat, szükségessé vált a közművesítés. A fejlesztés csak az ingatlan-tulajdonosokkal együttműködve, közmű-társulat illetve közmű-társulás létrehozásával valósítható meg. A víz- és szennyvíz közművek megvalósítási tervei elkészültek, jelenleg a vízjogi engedélyezési eljárás folyik. Az úttervek szintén elkészültek, az úttükrök kiemelése megtörtént. Az önkormányzat közművesítéssel kapcsolatos megelőlegezett ráfordításai a kiépítés összköltségébe beleszámítanak, és a közműtársulatok által kivetett közműfejlesztési hozzájárulásnak részét képezik.

7.2 Helyi vízgazdálkodás fejlesztése

Az önkormányzat a 2015. évben folyó településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ és SZT) felülvizsgálatához kapcsolódva döntött arról, hogy készüljön egy egységes vízrendezési tanulmányterv. Kiemelten kell kezelni a felszíni és felszín alatti vizek áramlásával kapcsolatos kérdéseket.

8. A természeti és környezeti állapot javítása, a környezeti ártalmak csökkentése.

8.1 Rekultivált szeméttelen napelem park létesítésének lehetősége

Cél a rekultivált szeméttelen egy napelem-park létesítése. A projekt megvalósításával az önkormányzat képes lenne a villamos-energia felhasználásának jelentős részét saját maga előállítani napenergia hasznosításával.

8.2 Új hulladékgazdálkodási rendszer megvalósítása a Duna-Vértes hulladékgazdálkodási társulaton belül

A háztól menő szelektív hulladékgyűjtés megvalósítása. A településen 8 db. szelektív gyűjtősziget kialakítása, zöld hulladék elszállításának elszállítása (évi 16 alkalom)

9. A lakosság egészségi állapotának javítása és az egészségügyi ellátórendszer fejlesztése.

9.1 Kültéri fitness park

Felnőtt fitness parkok létesítése, a városban több helyszínen.

10. A magas szintű kultúra és a közművelődés lehetőségeinek biztosítása.

11. A szociális biztonság megteremtése.

11.1 Szociális jelzőrendszer kialakítása.

Az akcióterületi rangsor meghatározása a következő szempontok alapján történhet:

1. indokoltság, szükségesség: a fejlesztések időszerűsége, az érintett lakosság száma és szociális helyzete, a fejlesztések lakossági elfogadottsága;
2. hatások: a fejlesztések gazdasági és társadalmi multiplikátor hatása, valamint hatása a város egészére, a város lakófunkciójára;
3. finanszírozás és fenntarthatóság: támogatás megszerzésének esélye, önkormányzati saját erő nagysága, bevonható magánforrások mértéke, létrehozott kapacitások fenntarthatósága.

A fenti szempontok alapján az akcióterületek javasolt prioritási sorrendjét Pomáz Integrált Városfejlesztési Stratégiája határozza meg, valamint ezzel összhangban az Önkormányzat 2015-2019 időszakra készített gazdasági programja.

A megvalósítás mechanizmusai:

A fejlesztések megvalósítását többek között a kidolgozott vagyon- és ingatlangazdálkodási terv, Pomáz Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, a nem fejlesztési jellegű tevékenységek (pl. városmarketing, kiszámítható szabályozási környezet), az érintettekkel (lakosság, civil szervezetek, vállalkozások, szakhatóságok, környező települések) kialakított rendszeres együttműködések és szoros partnerségek szolgálják.

Emellett kiemelt jelentőséggel bír a követelményeknek megfelelő szervezeti struktúra kialakítása.

Az ingatlangazdálkodási stratégiai irányvonalai:

Pomáz Város Önkormányzata számára több eszköz is rendelkezésre áll ahhoz, hogy meglévő ingatlanjainak állapotát és értékét javítsa:

1. „pótlás” jellegű beruházás a funkció ellátására való alkalmasság biztosítására (pl. leromlott állagú óvoda vagy lakás felújítása az eredeti állapotának való visszaállítás céljával, rossz közmű és kátyús útfelület felújítása);
2. „fejlesztés” jellegű beruházás az adott funkció magasabb minőségű ellátásához (pl. körforgalom építése, iskolai infrastruktúra-fejlesztés, komfort nélküli lakás komfortosítása, park növényzetének megújítása, ipari park közművesítése);
3. „funkcióbővítő fejlesztés” az eredeti rendeltetéshez képest további funkcióknak való megfelelés biztosítására (pl. fitness park építése meglévő parkokban);
4. „funkcióváltó fejlesztés” az eredeti rendeltetéshez képest új funkcióra való alkalmasság megteremtése (pl. korábban oktatásra használt iskolaépület átalakítása más célú használatra)

A nem, vagy korlátozottan forgalomképes ingatlanok – funkciójuktól függően – lehetnek csak kiadásokat generálók (pl. óvodai épület), vagy egyszerre jelenthetnek fenntartási költségeket és hozhatnak bevételt is (művelődési ház, múzeum).

A forgalomképes ingatlantípus folyamatos jövedelmet (pl. lakbér) generálhat az önkormányzat számára, vagy értékesítéséből származó bevételekkel (pl. építési telkek eladási ára) járulhat hozzá egyszeri alkalommal az önkormányzati költségvetéshez.

Az önkormányzatnak tehát a tulajdonában álló ingatlanokat céljai és feladatai megvalósításához alkalmazható eszközöknek kell tekintenie. Ennek tükrében lehetősége van eladói és szabályozói pozíciójával élve – de nem visszaélve – bizonyos ingatlanok eladását vagy hasznosításba adását olyan feltételekhez kötni, amelyek az önkormányzat által ellátandó feladatok megvalósítását garantálják (pl. fitness park építése a beruházó által használatba vett területen vagy más közterületen).

Pomáz Város Önkormányzat vonatkozó középtávú feladatait Pomáz Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája, valamint 2015-2019. Gazdasági Programja határozza meg. Jelenleg felülvizsgálat alatt van a Településfejlesztési Konceptió és a településrendezési eszközök. Ezek elkészülte után várhatóan a város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját is módosítani szükséges.

XXIII.

Vagyongazdálkodás és költségvetési tervezés

Az önkormányzat vagyongazdálkodásának elszámolása - értékében kifejezve - a vagyonszámbavételén keresztül történik. A vagyonelemek egyedi számbavételének helye a vagyonszámbavétel. A vagyonszámbavétel „stock-” vagy állományszemléletet tükröz, hiszen az állomány értékben vagy tárgyakban megtestesülő mennyiségét és annak változását méri,

vagyis azt, hogy csökkent vagy nőtt-e az önkormányzat vagyona. Összességében a vagyonmérleg az önkormányzati működés eredményességének egyik legfontosabb dokumentuma, a változás mérőszáma pedig az egyik legfontosabb indikátora. A vagyonmérleg és a vagyonelemtár része az önkormányzat költségvetési beszámolójának.

XXIV.

A vagyon állagának megóvása és bővítése

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.

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 vagyont.

XXV.

A vagyoneértékelés célja

A vagyoneértékelés 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 vagyoneértékelésnek. A vagyontárgyak értékének meghatározása nehéz és felelősségteljes feladat, amelyet részletes vizsgálattal megalapozottan szabad csak elkészíteni. A hibás vagyoneértékelés számtalan hátránnyal járhat. Példaként: alulértékelés esetén az önkormányzat hitelképességét vonhatják kétségbe, a túlértékelés pedig vagyonevesztés veszélyeit hordja magában.

XXVI.

A vagyongazdálkodás átfogó céljai

A vagyongazdálkodás átfogó céljai – függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől – a következők szerint foglalhatók össze:

- az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzati kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,
- 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,
- az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos kötelezettségeivel és jogaival, és e kötelezettségek és jogok érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,

- olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

XXVII.

Vagyongazdálkodás és nyilvánosság

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

Pomáz, 2015. szeptember 1.


.....
Vicsi László
Polgármester


Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina
Jegyző

