

VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

I. Bevezető

Az Önkormányzatnak és az önkormányzati választott testületnek, mint az önkormányzati jogok gyakorlóinak, kitüntetett felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás.

Ennek érdekében a vagyongazdálkodás legfontosabb kérdéseit, az önkormányzat érdekeinek leginkább megfelelő módon szabályozni kell.

Ennek a szabályozásnak egyrészt magában kell foglalnia a felsőbb szintű jogi szabályozás helyi végrehajtási rendelkezéseit, ennek a követelménynek a **vagyonrendelet** felel meg, másrészt meg kell alapozni azt, hogy a vagyongazdálkodás tervszerűen, az önkormányzat fő célkitűzéseivel összhangban, de a változó körülményekhez alkalmazkodva történjen. E követelményt a **vagyongazdálkodási koncepció** elégíti ki.

Ez a két dokumentum alapja a felelős vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodási koncepció tartalmi elemeinek kidolgozásánál figyelembe kell venni az önkormányzat gazdálkodásához kapcsolt hatályos rendeleteket úgymint a Költségvetési rendelet, a Lakásépítés és vásárlás helyi támogatására vonatkozó rendelet, a Lakás és Helyiségbérletekre vonatkozó rendelet, a Közterület, valamint a Reklám rendelet, továbbá összhangban kell lennie a „Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiával” valamint a „Dumtsa Jenő Integrált Városfejlesztési Stratégiával”.

A program csak úgy lehet sikeres, ha az önkormányzat partnerséget nyújt a vállalkozói szférának, a civil szervezetekkel, a legjelentősebb gazdasági szervezetekkel (Pro - Szentendre, Papszigeti Revitalizációs Kft, VSZ Zrt.), pénzügyi intézményekkel, kulturális társaságokkal (Szentendrei Új Kulturális Központ N Kft.) közösen valósítja meg a programot.

A vagyongazdálkodási koncepció tervezése során néhány „sikeresen” működő önkormányzat (Debrecen, Pécs, Sopron, Hódmezővásárhely, Ferencváros) vagyongazdálkodási programja is elemzésre került, abból a célból, hogy milyen gazdálkodási technikák alkalmazásával sikerült egy-egy komolyabb célkitűzést megvalósítani (pl. bérlakás program, ipari területek kialakítása, belvárosi rekonstrukciók, sportlétesítmények és egyéb beruházások).

Természetesen minden városnak megvan a maga specifikuma, ezt kell meg találni és erősíteni.

Szentendre vonzereje, erőssége és gyengeségei már a Városfejlesztési Stratégia során elemzésre kerültek, ezért ennek az anyagnak már nem ez a feladata, hanem a Városfejlesztési program vezérprojektjeinek minél sikeresebb előkészítése, a vagyonállomány pontos felmérésével és az ebben rejlő gazdálkodási lehetőségek meghatározásával.

Az önkormányzati vagyon működésének, a tulajdongyakorlásnak alapvető feladata az önkormányzati célok megvalósításának szolgálata.

A tulajdonost megillető jogok – a birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés – gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

A képviselő- testület feladatainak ellátása céljából:

- költségvetési szervet alapíthat
- társulhat más képviselő testülettel (körjegyzőség, intézményi társulás stb.)
- közalapítványt hozhat létre
- gazdasági társaságot (betéti társaság, korlátolt felelősségű társaság, részvénytársaság) alapíthat,
- egyes feladatait koncesszióba adhatja.

A tulajdon egyes részjogosítványainak gyakorlása a képviselő-testület és a

- képviselő-testület bizottsága
- a polgármester
- részönkormányzat testület
- a helyi kisebbségi önkormányzat testülete, illetve az általa alapított vagy közreműködésével létrehozott szervezet között kerülhet megosztásra.

Forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának értékhatárait a melléklet tartalmazza.

A vagyongazdálkodás tartalmi elemei:

- a vagyon rendeltetésszerű használata, üzemeltetése
- állagának megóvása, karbantartása
- rendes és rendkívüli felújítása
- értékének, összetételének, nagyságának a feladatok által meghatározott mértékű bővítése
- hasznosítása
- értékesítése, selejtezése
- védelme

A vagyongazdálkodás egyes tartalmi elemei a tulajdon egyes részjogosítványainak megfelelőek. A vagyongazdálkodás bizonyos elemei, jogosítványai, feladatai gyakorlása nagyrészt a tulajdoni részjogosítványok gyakorlásával azonos módon történik.

Az önkormányzati vagyon jellegzetességei:

A helyi közösségi vagyont számtalan, változtathatatlan adottsága teszi különbözővé (és emiatt nehezen összehasonlíthatóvá) a nemzetgazdaság más szféráiban működtetett vagyonhoz viszonyítva.

Nincs reális értéken nyilvántartva, nincs biztosítva az automatikus újraelőállítása, használati értékének megőrzése, nem támaszthatók vele szemben hozamelvárások, piaci értéket csupán korlátozottan képez.

Ezzel szemben olyan speciális elvárásoknak kell megfelelniük, amelyek a közvagyon jellegűkből adódnak és emiatt különböznek a magánvagyontól.

Az önkormányzat vagyona, tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják.

Az önkormányzatok vagyongazdálkodása széleskörű átfogó komplex tevékenység, mely rendszerszemléletű megközelítést igényel.

A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését jogi formáinak megválasztását, a vagyonhasznosítást (értékesítést, bérbeadását) a közszolgáltatások ellátását.

A kötelező feladatok mellett az önkormányzat maga határozza meg, hogy a lakosság igénye alapján, illetve anyagi lehetőségeitől függően mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el.

A képviselő testület a feladatkörébe tartozó közszolgáltatások céljából, önkormányzati intézményt, más szervezetet, gazdasági társaságot alapíthat, vagy szövetkezet alapítását kezdeményezheti.

Külön törvényben meghatározott közszolgáltatásokat koncesszióba adás útján is elláthatja, valamint saját felelősségre vállalkozói tevékenységet is folytathat.

Az önkormányzatnak a vagyon használata során biztosítania kell, hogy a rendelkezésre álló vagyon hatékonyan, célirányosan, a legjobb minőségben szolgálja a közszolgáltatások ellátását.

II. A vagyongazdálkodási koncepció kialakítása

A Szentendrei önkormányzat irányított („kézben tartott”) gazdálkodásának és a ” Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégia” kiemelten a Belvárosi koncepció megvalósíthatóságának, egyik fontos pillére az önkormányzati vagyonállomány pontos ismerete és az ezzel való gazdálkodás leghatékonyabb módjának megtalálása.

Egy alapos, végrehajtható gazdálkodási koncepció elkészítése, a „gondos gazda” elv alapján az alábbi kérdések megválaszolását teszi szükségessé:

1. Mi a vagyongazdálkodás célja?
2. Mi az a vagyonállomány, amiből most gazdálkodunk, a vagyonelemenkénti bontás elemzése?
3. Mi a jövőbeni gazdálkodás lehetséges iránya?

II.1.Mi a vagyongazdálkodás célja ?

A vagyongazdálkodási koncepció elkészítése „kikényszeríti” a város jövőjéről, lehetőségeiről való objektív gondolkodást.

A Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában szereplő SWOT analízist is alapul véve, **rövidtávon a vagyongazdálkodási stratégia minimális célja, hogy**

végrehajtásának eredményeként megőrizhetővé váljon a város fizetőképessége, megvalósuljanak azok a struktúraátalakítási és minőségfejlesztési tevékenységek, amelyek az egyensúlyos gazdálkodás feltételeit megteremtik, a városkép és kulturális értékek megőrzése mellett. Hosszútávon a kitűzendő cél egy olyan piacgazdasági szerepvállalás melynek eredményeképpen folyamatos, tervezhető bevétel érhető el.

A Városfejlesztési Stratégia hosszú távú 10-15 évre szóló távlati célokat tűz ki, de a dokumentum alapján négyéves, illetve éves cselekvési ütemtervet kell meghatározni.

A célok megfogalmazását követnie kell, ennek számokban történő meghatározása is, ehhez elengedhetetlen, vagyonállományunk összetételének pontos ismerete és az ebben rejlő lehetőségek elemzése.

II.2. A jelenlegi vagyonállomány, a vagyonelemenkénti bontás elemzése

II.2.1 Vagyonkataszter

A vagyon egységes, pontos, naprakész nyilvántartása elősegíti a vagyongazdálkodást, valamint hozzájárul a vagyonvédelemhez.

Az önkormányzati vagyon nyilvántartása egyrészt a számvitel, másrészt egyéb részletező nyilvántartások keretében történik. A részletező nyilvántartások között kiemelt jelentősége van az ingatlanvagyon-kataszternek.

A nyilvántartások vezetésénél többek közt **fontos**, hogy a:

- számviteli nyilvántartásokba a törzsvagyon és az egyéb vagyon a főkönyvi számlák alábontásával részletesen az analitikus nyilvántartással egyezően kerüljön vezetésre
- az üzemeltetésre, kezelésre átadott vagyont (amennyiben van ilyen) a jogszabály által előírt főkönyvi számlán kell szerepeltetni
- a vagyon helyi szabályozásban rögzítetteknek megfelelő leltározási kötelezettség teljesítése és kiértékelése
- a számviteli nyilvántartás és az ingatlanvagyon-kataszter közötti egyeztetés, egyezőség biztosítása.

A 2007. december végi vagyonkataszteri állapotot az 1 sz. melléklet tartalmazza.

A törzsvagyon megőrzésének (megóvásának) kötelezettsége a szükséges állagmegóvás, felújítás tekintetében a mai gazdálkodási rendszerben teljesíthetetlen követelmény.

Az alacsony nyilvántartási (könyvszerinti érték) vagyonérték a viszonylag magas törzsvagyon aránnyal ill. a magas vagyonértékelési költséggel magyarázható ugyan, de *a reális érték megállapítást sürgeti többek között a valós vagyonbiztosítás igénye, a hitelfedezeti érték megállapítása, a valós vagyonmérleg összehasonlításának igénye, valamint az uniós számviteli előírások egyaránt.*

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt-és mindenekelőtt-infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok

ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára, amely részben ebből fedezi a közszolgáltatás költségeit.

Ezen alapszik az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása is: a forgalomképtelen vagyon funkciója az infrastruktúra biztosítása, míg a forgalomképes vagyon funkciója a bevételtermelés.

A korlátozottan forgalomképes vagyon pedig mindkét célra szolgál (elsősorban infrastrukturális célja van, azonban a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyon, az alapfeladatok sérelme nélkül bérbeadás útján hasznosítható).

Az üzleti forgalomképes önkormányzati vagyonnal való **gazdálkodás specifikumai:**

- a befektetések maximális biztonságának követelménye: csak olyan vállalkozásba lehet befektetni, ahol a kockázat mértéke nem haladja meg a bevitt vagyon értékét, az üzleti vállalkozási tevékenység nem veszélyezteti az alap(kötelező) feladatok elvégzésének biztonságát.
- Az üzleti vagyonnak mindezek mellett hozamtermelőnek kell lennie, mert erre a forrásigény is készíti az önkormányzatot. Ezek a források jó esetben a vagyongazdálkodás keretei között - felhalmozásra, felújításra – kerülnek felhasználásra, rosszabb esetben felemésztik őket a működési költségvetés. Valódi értelmet akkor kapna a hozamtermelés, ha **egy önálló fejlesztési, felújítási alap** fenntartását szolgálná, amely az elkülönülő és hatékonyabb vagyongazdálkodás pénzügyi megalapozását szolgálná.
- Az önkormányzati piacképes vagyonnak mindezek mellett kellő rugalmasságot kell biztosítani a vagyongazdálkodásban, vagyis alkalmazkodnia kell a piacgazdasági követelményeihez (pl. keresleti és kínálati piac alakulásához). Egy rosszul megállapított bérleti díj vagy értékesítési egyéb feltétel az üzlet kudarcához vezethet.
- Ez a követelmény viszonylag széles skálán értelmezhető a közvagyonnal való felelős gazdálkodástól a kockázatokat sem kizáró piaci események követéséig.
- Speciális piaci hasznosulást jelent az önkormányzati vagyonnak az a része, amely a forgalomképtelen törzsvagyon kategóriájába tartozik ugyan, de számottevő piaci tényezőként jelenik meg, mivel használatáért, igénybevételéért sokszor nem jelentéktelen összegű díjat kell fizetni. Pl.: közterület használati díj, parkolási díj. Bár ezek a díjak elméletileg a közvagyon indokolatlan "túlhasználatának" korlátozását szolgálják, ezek a szolgáltatások számottevő piaci tényezővé váltak, amelyekből a tulajdonosoknak jelentős bevételei származnak. Ezek a sajátos vagyongazdálkodási bevételek szintén a költségvetési „nagykalap” forrásai közé kerülnek, s a működési kiadásokat fedezik.

A vagyonnal való gazdálkodási feladatok közül kiemelendők:

- a vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok és hatáskörök, ezek gyakorlásának szabályozása az önkormányzat vagyonrendeletében, mely szabályozás során gondoskodni kell többek közt a vagyon forgalomképességének megváltoztatási feltételei rögzítéséről.

- a vagyongazdálkodás átláthatóságát, nyilvánosságát biztosítja az államháztartási törvényben előírt közzétételi kötelezettség teljesítése.

- a vagyonnal való gazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani a forgalomképessége szerinti besorolásra, pl. a forgalomképtelen vagyon (közterület út,) értékesítésére szerződés nem köthető. A vagyon forgalomképessége besorolása megváltoztatására megoldást a jogszabályi előírások keretei között kell találni.

- a vagyongazdálkodás ellenőrzése- az ellenőrzés konkrét formájától függetlenül - a szabályozottság, a hatáskörök gyakorlásának, a gazdálkodás gyakorlatának eredményességének a vizsgálatát jelenti.

A tulajdonosi ellenőrzés egyik kiemelt formája az éves zárszámadáshoz csatolt vagyonkimutatás, vagyonállapot elemzés, a tervezett gazdálkodási célok megvalósítására vonatkozó beszámolás.

A koncepcionális elképzelések kialakítása érdekében szükséges a vagyonelemek pontos ismerete ezek **műszaki** állapotának, **értékének** és **jogi** helyzetének felmérése.

A koncepcionális elképzelés kialakítása érdekében vagyonelemenként szükséges felmérni az elérhető bevételeket, ennek érdekében felmerülő szükséges ráfordítási igényeket a jogi és műszaki helyzetet, esetleges rendezetlenségeket, a megteendő intézkedéseket.

II.2.2 Vagyonállományunk elemzése

Hogyan történik jelenleg a vagyon hasznosítása, és mekkora bevételünk, származik ebből?

Vagyonelemekből származó 2005-2007 bevételeket a 2.sz. melléklet tartalmazza.

A vagyongazdálkodás klasszikus formája az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása, értékesítése, míg újabban elterjedt forma az önkormányzati vagyonból egy adott célra elkülönített pénzösszeg, ingóság vagy ingatlanok egy pályázat elnyerése érdekében önerőként való biztosítása.

A hasznosítási formák valamelyikének kizárólagos alkalmazása nem ajánlott, azok megfelelő arányainak kialakításával azonban egy rendkívül rugalmas, a piac dinamikájára gyorsabban reagáló, a lakosság valamint a Szentendrére ellátogatók igényeit jobban kiszolgáló várost lehet kialakítani.

Az Önkormányzati vagyon klasszikus hasznosítási formája az adott ingatlan tulajdonosváltással járó, valamint tulajdonosváltással nem járó hasznosítása.

A) Tulajdonosváltással járó hasznosítás

A legalapvetőbb forrásszerzési lehetőség, melynek szintén két iránya van:

- az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítése, és az önkormányzat tulajdonszerzése révén az önkormányzati vagyon mértékének növelése.

- 1) Ingatlanok értékesítése
- 2) Bérlakások értékesítése
- 3) Telek kiegészítések
- 4) A Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok
- 5) Kisajátítás, Útlejegyzés

1) Ingatlanok értékesítése

Az Önkormányzatok számára gazdasági gondjaik (forráshiányuk) kezelésére két megoldás kínálkozik.

Egyrészt a bevételek növelése új források feltárásával, amelyek közül a legkézenfekvőbb megoldásnak a vagyonhasznosítási – értékesítési-többletbevételek elérése látszik.

Másrészt a kiadások indokoltságának felülvizsgálata, a nem gazdaságosan működtethető ellátó kapacitások megszüntetése, s így a kiadási szükségletek csökkentése.

A döntési helyzetek többségében – legalábbis, amíg mobilizálható vagyon áll rendelkezésre – a választás a „gyengébb ellenállás” irányába nyilvánul meg. Vagyis a gazdálkodás takarékosabbá, ésszerűbbé tétele (átszervezés, kapacitás megszüntetés) helyett, jóval egyszerűbb – az előzőnél sokkal kényelmesebb, de ugyanakkor csak rövidtávra szóló és egyszeri – megoldásra esik a választás: a mobilizálható vagyon értékesítésére.

Az éves önkormányzati költségvetést készítő szakemberek rendszeres példákkal tudják igazolni azt a gyakorlatot, mely szerint a bevételi oldal „puffer” tényezője az ingatlanvagyon hasznosításából származó bevételek csoportja, amelynek megalapozott vagy megalapozatlan megtervezése mindig alkalmas az induló költségvetési hiány megszüntetésére.

Az eladott vagyonból származó pénz nagy részét az önkormányzat működési költségvetése felélte.

Ez a forrásszerzési módozat viszonylag rövid idő leforgása alatt nagyobb mértékű bevételt eredményez, hosszú távon mégsem tekinthető megbízható bevételi forrásnak, mivel az önkormányzat más célra, feladatellátásra le nem kötött vagyona véges, frekvenciált helyen és kiváló piaci adottságokkal rendelkező ingatlanok száma egyre fogy.

Az önkormányzat pénzügyi forrásai, a folyamatosan csökkenő állami normatívák és a rendkívüli hiteligazdálkodás miatt a vagyonhasznosítás ezen módozatából befolyt bevételek rendkívül kis mértékben kerülnek visszaforgatásra, többnyire csak a többi ingatlan veszély elhárítási munkálatai, valamint az elidegenítéssel szükséges együtt járó költségek kerülnek megfizetésre.

Az értékesítésre alkalmas állomány egyre szűkül (köszönhetően többek közt az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai ellátásához szükséges intézménybővítéshez szükséges helyszínek biztosításának, újból és újból felmerülő igényének pl.: a növekvő lakosságszám miatt újabb oktatási intézmények létrehozási kényszere).

A jelenleg rendelkezésre álló területek már nem rendelkeznek kiváló piaci adottságokkal (nem frekventált területen található, illetve fekvése, terepviszonyai értékcsökkentő tényezőként kerülnek számításba).

2007- ben konkrét ingatlan értékesítésből befolyt árbevételünk nem volt, a főkönyvi kivonatban szereplő tételben egy 2006-os értékesítésből befolyt összeg és egy ingatlan csere szerepel, illetve kisebb törlesztő részletek .

Jelenleg is vannak értékesítésre kijelölt telkeink (javarészt üdülőtellek), megközelítőleg nettó 135. 000. 000 Ft összértékben.

Ezeket, a telkeket évek óta pályáztatjuk (azonos módon) sikertelenül.

*Egyik feladat, ezen ingatlanok hasznosítási lehetőségeit megtalálni, sürgető feladat egy **értékesítési akcióterv készítése.***

Az ilyen és a későbbiekben felmerülő problémák hatékony megoldására javaslom teamek alakítását (work shopokat), illetve „brain storming „formájában (minden terület képviselőjének részvételével) a leghatékonyabb értékesítési módszert megtalálása érdekében.

Lehetőségek a pályáztatási rendszer megváltoztatására:

- *alacsonyabb induló ár meghatározása, licittárgyalás kiírásával*
- *csomagban történő értékesítés*
- *célzott pályáztatás (megkeresni a lehetséges potenciális befektetőket)*
- *internetes aukció*
- *koncessziós lehetőségek*

Fontos a pályázatok hatékony célba juttatása! (akár ingatlanforgalmazó cégek igénybevételével is)

2) Bérlakások értékesítése

A bérlakások értékesítése során az Önkormányzat nincsen piaci alku helyzetben, az értékesítésre kijelölt lakások a lakástörvényben meghatározott áron és feltételekkel tudja értékesíteni, amely lényegében lakott áron történő értékesítést jelent a vásárló bérő egyoldalú nyilatkozatára teljesíteni köteles 25 évi részletfizetéssel.

Bérlakás értékesítés, egy db. lakás kivételével nem történt az elmúlt 5 évben.

Bérlakások esetében a hosszú távú hasznosítási módot kell megtalálni, de ennek gyakorlati megvalósításához szükséges 2-3 belvárosi bérlakás értékesítésre való kijelölése, hogy a meglévő állomány felújítása és hasznosításának új alapokra helyezése elkezdődhessen.

3) Telek-kiegészítések

A harmadik értékesítési forma a **telek- kiegészítések** köre, melynek lehetősége a város Szabályozási tervében foglaltaktól függ, mert az ad tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy az adott ingatlanok között lehetséges-e telekalakítás a felek által elképzelt paraméterekkel vagy sem. A Képviselő testület és az önkormányzat a jövőben nem kívánja támogatni a túlépítkezések miatti telek kiegészítésekre vonatkozó kérelmeket.

Az eljárás hosszadalmas, és nem eredményez kimagasló bevételt.

4) A Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonszerzése történhet az önkormányzat közigazgatási területén a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által kezelt ingatlanok térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülés igénylésével, melynek eredményeképpen az önkormányzat tulajdonába kerülhetnek, stratégiaiilag fontos helyeken elhelyezkedő, vagy piaci hasznosításra egyébként alkalmas ingatlanok. Az ilyen igénylésekről a Kormány évente kétszer dönt. Jelenleg is rendelkezünk információkkal arról, hogy Magyar Állam tulajdonában álló, azonban nem kincstári kezelésben álló ingatlanok értékesítését jelenlegi kezelője javasolja, azonban a Kincstár úgy nyilatkozott, hogy saját maga kívánja azokat értékesíteni, azonban a lehetőség erre nem nyílt meg, mert a kezelői jog nem lett rendezve.

3 sz. melléklet tartalmazza a 2007 –es évet megelőzően a Szentendrei Önkormányzat tulajdonába került ingatlanokat.

5) Kisajátítás

A tulajdonszerzés másik módja, amikor valamely közfeladat megvalósítása érdekében a Szabályozási Tervnek a magántulajdonosra nézve hátrányos megváltoztatása következtében szükségessé válik az ingatlan kisajátítása. Ez történhet pl.: egy közlekedési csomópont kialakítása céljából is, valamint a város zöldfelületeinek megtartása céljából is. A közvetlen csomópont kialakítása közvetlen gazdasági hasznot is hozhat, mert a kialakuló jobb infrastruktúra további vállalkozások megtelepedését teszi lehetővé.

A kisajátítás következtében megszerzett bármely ingatlanon a kívánt funkció kialakítását követően a tulajdonosok fenntartási költségei merülnek fel, melyek zömében városüzemeltetési feladatok (pl.: utak karbantartása, zöldfelületek gondozása, köztisztasági feladatok).

A kisajátítás eszközrendszerét az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai megvalósítására lehetséges igénybe venni. Feltétlen, azonnali és teljes körű kártalanítás mellett. Az önkormányzat által az SZT-ben tervezett útszélesítésekkel az Étv. 27. §-a szerinti útlejegyzés lehetséges. A ráfordítás közvetetten térül meg többnyire adók formájában.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. Törvény 2008-tól hatályos szabályozása szerint:

Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a törvényben meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

Kisajátítani az alábbi közérdekű célokra lehet:

- honvédelem
- nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere
- terület és településrendezés

- kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladatok kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése
- közlekedési infrastruktúra fejlesztése
- energiatermelés
- energiaellátás
- bányászat
- elektronikus hírközlési szolgáltatás
- kulturális örökségvédelem
- természetvédelem
- vízgazdálkodás
- fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés
- építésügyi korlátozások felszámolása
- az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése.

Kisajátítási célokat és feltételeket a törvény taxatív meghatározza.

6) Útlejegyzés

A kiszolgáló és lakút céljára történő lejegyzést az 1997. évi LXXVIII törvény 27. § tartalmazza, mely jogszabályi hivatkozást mellékelem.

B). Tulajdonváltással nem járó hasznosítás

- 1) Helyiségbérlet
- 2) Lakásbérlet
- 3) Földhaszonbérlet, Területbérlet

1) Helyiségbérlet

A folyamatosan tervezhető bevétel, mint a fenti táblázat is mutatja ebből ered.

A 4 és 5 sz. mellékletben, szereplő táblázatban feltüntetésre kerültek az elmúlt két év és a 2008-as év m²-re jutó bérleti díjai és azok elemzései.

A helyiségbérleti díjak pályáztatás útján, egyedi megállapodások keretében kerültek meghatározásra.

A mellékletből olvasható megállapítások:

- 1) A bérleti díjak nagyon nagy szóródást mutatnak, még azonos régió belül is.
- 2) Az éves bérleti díjemelések automatikusan történnek, túlnyomórészt az inflációs ráta mértékével.
- 3) A bérleti díjak, néhány kivételtől eltekintve, nem követik a piacon alkalmazott értékeket.

Fontos: A szerződések folyamatos karbantartása!

1) Azoknál a szerződésekénél, mely lehetővé teszi a bérleti díj emelését, ne alkalmazzuk automatikusan az inflációs rátával való felszorzást.

Minden év végén tartsunk a következő év bérletére vonatkozó „kondíciós tárgyalást”, melyben megfogalmazható a piaci viszonyokat is követő bérleti díj.

2) Attól függetlenül, hogy pályáztatással tudjuk a helyiségeinket bérbe adni, határozzunk meg (a piaci viszonyokat is követő) régiókat és az ehhez tartozó minimum fizetendő bérleti díjakat.

3) A bérleti díjak differenciálódjanak olyan irányba, hogy a magas haszonkulccsal dolgozó üzletágak magasabb bérleti díjat fizessenek.

4) A jövőben kötendő szerződéseknél, a szerződésbe a következő mondat szerepeljen: „ Az Önkormányzat a bérleti díj emelésének jogát fenntartja, melynek mértéke minimum az előző évi fogyasztói árindex”.

5) A helyiségbérletekkel kapcsolatosan felmerülő probléma, hogy az Önkormányzat a helyiségeinek egy részét kedvezményes bérleti díj mellett, vagy térítésmentesen bocsátja bizonyos egyesületek szervezetek birtokába, és csak a használatból eredő közüzemi költségeket fizetik (pl. Dunakorzó 18.)

Nélkülözhetetlen (ÁSZ előírásának megfelelően), hogy az ilyen jellegű szerződésekben is nevesítve legyen a piaci áron elérhető bérleti díj mértéke, hogy számszerűen kimutatható legyen az, hogy kit, és milyen mértékben támogat az önkormányzat.

6) A jelenlegi bérleményekre vonatkozó pályáztatási rendszer újragondolása, akárcsak a telekértékesítések esetében.

Problémaként merül fel az, hogy az Önkormányzat évek óta nem forgat vissza pénzeszközt az ingatlan állagának megóvására, csak a feltétlenül szükséges veszély elhárítási munkákat látja el.

A helyiségek többsége az erősen leromlott állapotú Belvárosban található, az épületek szinte kivétel nélkül felújításra szorulnak.

Lényeges szempont, hogy az Önkormányzat vagyonának állagromlását, a felújítások halasztását megállítsuk!

A helyiségbérletekből keletkezett bevételek jelentős tételek, ezért ennek a forrásnak az átgondolt kezelése elengedhetetlen, a szerződéseket folyamatosan felül kell vizsgálni és a benne foglalt lehetőségekkel élni kell!

2) Lakásbérlet

A lakbérek mértéke rendeletileg határozott (szociális, költségelví és piaci), a bérlakásoknál jelenleg kizárólag a szociális lakbért alkalmazzuk, a jelenlegi 2008-as 15%-os emelést megelőzően utoljára 2003-ban volt emelés, szerződéseink határozatlan időre szólhatnak és a lakástörvény alapján ez utóbbi konstrukció kvázi tulajdonként funkcionál.

A regiszteres nyilvántartás szerint jelenleg 374 db bérlakással rendelkezünk, ebből a belvárosban 184 db lakás van döntő többségük a fő tengely (Kossuth –Dumtsa-Bogdányi utca) mentén.

A lakásbérletekből befolyt 2007 évi bevétel 31.500.000 Ft volt.

A lakásokra fordított éves költség 28.000.000 Ft., fajlagos költség (amortizációt nem számítva) egy lakásra vetítve 74.866 Ft.

A görgetett lakbérhátralék (2008 februárig): 22.790.245 Ft

A számok különösebb elemzése nélkül is levonható az a következtetés, hogy a szociális bérlakások jelenlegi helyzetén változtatni kell.

Érdemes mérlegelni hogy, az Önkormányzat saját hatáskörbe kívánja-e kezelni ezt a lakásállományt, vagy a lakások és helyiségek kezelésével és hasznosításával kapcsolatos feladatokra az Önkormányzat „vagyonkezelési megállapodás„ keretében céget bíz meg.

A vagyonkezelési tevékenység körébe tartozna az önkormányzati lakásokra vonatkozóan elsősorban az ingatlanok kezelése, hasznosítása és üzemeltetése.

Feladata lenne a lakások felújítása, üres lakások pályáztatása, lakásbérleti szerződések kötése, módosítása, lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos ügyek intézése, jogcím nélküli lakáshasználókkal, önkényes lakásfoglalókkal kapcsolatos intézkedések megtétele, lakbérkedvezményre, lakbércsökkentésre való jogosultság elbírálása, lakáskiürítésre vonatkozó eljárások ügyintézése, lakások karbantartása.

Az Önkormányzat határozná meg a lakásállománnyal kapcsolatos irányelveket:

- az önkormányzat továbbra is részt venne a szociálisan rászoruló lakhatási problémájának megoldásában, megfelelő lakások biztosításával*
- a lakóházakkal beépített ingatlanok értékesítéséből származó bevételt az állomány fejlesztésére, kell fordítani, amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos másképp nem dönt*
- az Önkormányzat részt vesz a belvárosi tömb-rehabilitációs területek kiépítésben*
- az Önkormányzat törekszik a komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú lakások kiváltására*
- rendeletmódosítás útján a lakás-mobilitás elősegítése*
- pénzeszközök biztosítása az épületek felújítására*

Amennyiben célul tűzzük ki a jelenlegi bérlakás program megváltoztatását, a jövőben az alábbi irányba kellene elmozdulni:

- Új bérlakások létesítése: - a jelenlegi belvárosi szociális bérlakások kiváltására épített lakások, illetve olyan belvárosi bérlakások, amelyeknél piac alapú lakbér érvényesíthető*
- Egyes lakásoknak a szociális bérlakások köréből történő kivonása*
- Szociálisan rászoruló bérlők támogatása a lakás fenntartásában*
- A lakások leadása esetén járó térítési díj mértékének megfelelőbb meghatározása*
- A magánúton történő cserék megfelelő ellenőrzése*
- Szállásépületek létesítése*
- A lakásigénylési várakozó lista megszüntetése*

*A bérlakás program jövőbeni rendszeréhez ki kell dolgozni a lakáshoz jutás új rendszerét – **lakáspályázat** formájában, mely pályázati lehetőség lehet: **szociális támogatással és szociális támogatás nélkül.***

Amennyiben a lakások bérbeadása pályázat útján történne, a lakások bérei piaci viszonyokhoz igazodó meghatározása mellett olyan támogatási rendszert kell bevezetni, amely törekszik a családok jövedelmi viszonyainak és körülményeinek figyelembevételére is.

A lakások rendeletben meghatározott módon meghatározott időre, öt évre lennének bérbe adhatók, amennyiben a lakást a bérlő maga újítja fel a szerződés 10 évre köthető.

Kardinális pontja a bérlakás programnak a 184 db belvárosi bérlakás, mely Szentendre legértékesebb, a „Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában”, kulcsfontosságú szerepet betöltő főtengely , mentén fekszik.

Meg kell vizsgálni jogi szempontból, hogy ezek a lakások valóban bérlakásként funkcionálnak-e.

Feladatok.

I. Első körben kiválasztani 2-3 bérlakást, amellyel a szociális bérlakás kiváltását megkezdhetnénk

A kiválasztásnál figyelembeveendő szempontok:

- az ingatlan kevés lakást tartalmazzon, lehetőleg 3-4 lakásnál többet ne (pl.: Batthyányi út 3, Alkotmány u. 1, Bogdánnyi úti lakások nagy része, Dumtsa 22, Dunakorzó u. 8, Kossuth u. 15, Fő tér 12)
- tiszta tulajdonviszonyokkal rendelkezzen
- lehetőleg főtengelyre nyíló, utcafronttal rendelkező lakásokat válasszuk ki, ha üzlethelyiségként szeretnénk hasznosítani, olyat ahol a környezetben is szolgáltató egységek vannak.

II. a lakók elhelyezésének megoldása

A belváros megújításának alapfeltétele, a belvárosi szociális bérlakások felszámolásának megkezdése, ezért szükséges lenne a Lakásalapban lévő pénzösszeget, szociális bérlakások építésére fordítani.

A jelenlegi alapból kb. egy 10 lakásos szociális alapon működtethető blokk építhető.

Módja:

- meglévő telekre szociális jellegű bérlakás építése
- lakások vásárlása valamelyek közeli lakótelepen (itt a távfűtés lehet akadályozó tényező), melyet később a bérlő az önkormányzattól megvásárolhat.
- meglévő, a város külső részén található (Sztaravodai út, 11-es út) területen lakótömbök megvásárlása azok felújítása
- zöldmezős beruházásként, kifejezetten szociális bérlők számára épített tömblakások

III. Kommunikáció a lakók felé

- felvázolni akár látványtervekkel a jobb lakhatási körülményeket, a magasabb komfortfokozatot
- érvként felhozni a lakások rossz műszaki állapotát
- alternatívákat felajánlani számukra

Az üzlethelységek, és bérlakások elhelyezkedése alapján valamint a fenti szempontoknak a Fő tér 12 sz. alatti ingatlan maximálisan megfelel:

- központban fekszik
- környezetében szolgáltatási egységek helyezkednek el
- a teljes ingatlan bérlakásokat tartalmaz
- a lakások alacsony komfortfokozatúak, ez növeli az alku pozíciót.

Az ingatlan hasznosítására számos lehetőség kínálkozik (szálló, szolgáltató ház vagy piaci áron kiadható lakás).

Természetesen bármelyik hasznosítási mód komoly ráfordítást igényel, és a beruházások megkezdéséhez mindenképpen szükséges egy induló tőkeállomány, mely néhány ingatlan értékesítése során nyerhető.

Elemezve a jelenlegi belvárosi ingatlanokat, és összevetve a Belvárosi koncepció elképzeléseivel az ideális megoldás az lenne, ha az ingatlanok funkcionális felosztása megtörténhetne, az alsó szinten üzleti egységek, míg az emeleten piaci alapú bérlakások működhetnének.

Az említett elemzések kapcsán felmerült néhány ingatlan (Bogdányi u.26, Kör u. 7, Dunakorzó 8), melyek értékesítése kapcsán, néhány kedvezőbb adottságú ingatlan fejlesztése elkezdhető lenne.

3) Földhaszonbérlet, Területbérlet

Földhaszonbérleti szerződést mezőgazdasági haszonbérlet céljára kötünk.

A szerződés előnyei, hogy a művelése alapvető gazdasági érdek, az elérhető bérleti díjak azonban alacsonyabbak, mint az egyéb kategóriákban. A mezőgazdasági célokra hasznosítható területek a város szélén található, általában más jellegű hasznosításra nem alkalmasak (nem fekszenek ipari szempontból frekvenciált területen).

Lényeges mértékű bevétel növekedés nem érhető el.

Területbérleti szerződést általában akkor kötünk, amikor a föld valamint az azon található felépítmény tulajdonjoga elválik egymástól.

Ilyen eset ritkán fordul elő. Többnyire az ilyen esetek közterületre épített felépítmények vonatkozásában áll fenn, azonban a kettős tulajdoni helyzet rendezése a jelenleg hatályos jogszabályok alapján nem lehetséges (nem lehet a tulajdonjog elválását megszüntetni), mert az úszótelek kialakításának jogszabályi lehetősége megszűnt.

Fentiek alapján csak földhasználati díj szedése áll az önkormányzat rendelkezésére.

C) Közterület használati díj, Behajtási engedély

Tekintettel arra, hogy vállalkozók veszik igénybe a közterületet, jelenleg az egyik legjelentősebb bevételi forrás abból a szempontból, hogy ezen a területen könnyebben elérhető a piaci mértékű díj.

A közterület – használati megállapodások jogcímeiről és a tarifákról az önkormányzat rendelete rendelkezik.

A jelenlegi rendszer azt támogatja, hogy a vállalkozó minél hosszabb időre váltsa meg előre egy összegben a közterület használatot, így minél hosszabb időre köt szerződést, annál nagyobb kedvezményt kap a megfizetendő bérleti díjból.

A jelenlegi rendszer előnye, hogy csökkenti az adminisztrációs terhet.

A 2008-as év rendeletmódosítása eredményeképpen a vendéglátó előkertek, kerthelyiségek, időjárástól való függésére tekintettel, a közterület-használati tarifáknál érvényesül a szezonális jelleg.

A közterület használatból származó bevételek az alábbi kategóriákból tevődnek össze:

- homlokzat, portál, kirakatszekrény, előtető
- reklámhordozó cégér és címtábla
- megállító-tábla
- árubemutató
- árusító és egyéb fülke
- alkalmi és mozgóárusítás
- idényjellegű árusítás
- szezonjellegű kellékárusítás
- vendéglátóhely előkert
- vendéglátást kiegészítő berendezések kihelyezése előkertbe

Mivel ebből a tevékenységből származó jövedelmünk igen jelentős célszerű lenne egy pontos elemzés készítése a bevételek kategóriánkénti megoszlásáról, egy összehasonlítás készítése más városok tarifáival, a szezonáltság vizsgálata, a fejleszthető kategóriák és piaci rések megtalálása

A behajtási engedélyek szabályaiban, az utóbbi időben olyan jellegű változások következtek be, melynek következtében jelentősen megnőtt a kiadott ingyenes behajtási engedélyek száma. Az e területen keletkező bevételt az intézményi, áruszállítási- szolgáltatási valamint a súlykorlátozós területekre túlsúlyos járművekkel behajtani kívánó járművek adják.

Ezen a területen egy átfogóbb, szigorúbb ellenőrzési rendszer bevezetése javasolt.

III. A jövőbeni gazdálkodás lehetséges irányai (Beruházások, területfejlesztés, vállalkozások)

A **vagyon bővítése, gyarapítása** kiemelt gazdálkodási feladat. Nagyon fontos ezen feladatok körültekintő tervezése és tervszerű megvalósítása.

A vagyon bővítése (a bevételeket teremtő vagyonelemek irányába), a fejlesztési célok meghatározását, a beruházási döntések előkészítését, a források megteremtését és a beruházások lebonyolítását foglalja magába.

Az átgondolt, megtervezett ingatlan befektetés legalább annyira fontos eszköze a vagyongazdálkodásnak, mint az ingatlanok értékesítése.

Az ingatlan beruházások sikerének kulcsa a folyamatos tájékozódás a Szentendrén és környékén várható beruházásokról, infrastrukturális változásokról (melyek a környező telkekre nézve érték növekedéssel járnak), a területek átsorolásáról, valamint naprakészség az ingatlanpiac változásairól.

Fel kell tární a”Dumtsa Jenő Integrált Városfejlesztési Stratégiával” összhangban a Szentendrén stratégiai pontoknak számító területeket, és mindegyikre stratégiai terv kidolgozás szükséges:

Tartalma:

- 1. Mi a célunk a területtel, milyen fejlesztésre alkalmas.*
- 2. Milyen ráfordítás szükséges és mennyi a megtérülési idő és a profit.*
- 3. Milyen formában történjen az ingatlanvásárlás (Önkormányzat saját hatáskör: elővásárlás jog – vásárlás, vagy Strómen alkalmazása.)*
- 4. Befektetők célzott megkeresése.*

Jelenleg Szentendre városának a következő területeken kellene beruházóként megjelennie:

- Szentendre déli része, → ipari centrum
- Budakalászi bánya tavak, → rekreációs központ
- Tehermentesítő, nyugati elkerülő út

Fejlesztések.

- Pap sziget
- Castrum
- Kőhegy
- Szigetmonostori vízitábor
- Malom
- Parkolási rendszer- Parkolójázak

Mielőbbi stratégiai tervet igényel:

- Radnóti útnál található belterületi 8634/69 hrsz-ú több mint 10 hektáros egybefüggő önkormányzati terület

A megalapozott fejlesztési célok meghatározásához, a fejlesztési tervek kidolgozásához az önkormányzatnak ismernie kell az ellátottság mértékét, a mennyiségi és minőségi szükségletet, a meglévő tárgyi eszközök műszaki állapotát, s nem utolsósorban a pénzügyi lehetőségeket.

Az önkormányzati vagyon fejlesztésének rendkívül fontos kérdése a finanszírozási döntés.

Az önkormányzati források mellett elsősorban a központi költségvetésben szereplő pénzeszközökkel, az uniós pályázatokkal lehet számolni, illetve a magántőke bevonásának lehetőségeit kell számba venni.

A településfejlesztés kompetencia szintjének változása, olyan lehetőséget teremt meg az önkormányzatok számára, hogy saját maguk határozzák meg és hajtják végre településfejlesztési programjukat, Szentendre esetében a „Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiát”.

A szabad döntési kompetencia a fejlesztések tekintetében természetesen annyit ér, amennyit meg lehet valósítani belőle.

A városfejlesztés pedig költségigényes tevékenység.

Az EU-s pályázati lehetőségek azonban kényszerítőerővel hatnak, mivel az önkormányzatok abszorpciós tevékenysége állami segítség nélkül nem teremthető meg.

A pályázati forrás elnyerésében akkor tudunk sikeresek lenni, ha időben tudunk reagálni a pályázati kiírásokra.

Ezért az olyan projektek esetében melyeket biztosan pályázati pénzből szeretnénk fedezni, már most egy vázlatos, pályázatra alkalmas, anyag készítése javasolt melynek csak kibővítése és aktualizálása szükséges, ha ilyen témába pályázat kerül kiírásra.

Az önkormányzatok az állami pénzek ill. az uniós strukturális alapokból elnyerhető támogatások kiegészítéséhez szükséges saját forrásaikat a vagyonuk

hasznosításával ill. pótlólagos bevételek, vagy kiadások megtakarítása révén tudják előteremteni. Ez azonban nem biztos, hogy elégséges forrást jelent.

Szentendre Város Önkormányzata 3,5 Mrd Ft-nak megfelelő összegű **kötvénykibocsátás** mellett döntött.

A kötvénykibocsátás a Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában szereplő fejlesztések, megvalósítást kívánja támogatni.

A kötvénykibocsátás főbb céljai:

- pályázati önerő biztosítása
- árvízvédelem
- új szakorvosi rendelőintézet megépítése
- vállalkozói park kialakítása
- belvárosi üzletek kialakítása
- bérlakásépítés
- szálloda-építés (Pap-sziget)
- távfűtés korszerűsítés

A kötvények ésszerű felhasználása érdekében fontos: a megfelelő befektetési politika kidolgozása, a folyamatos befektetési monitoring, valamint a kötvénytartozások pénzügyi monitoringának kialakítása.

A fejlesztés felgyorsítása érdekében új erőforrások feltárására és új közreműködők bevonására is szükség lesz.

Az új jövedelemtulajdonosokat – az uniós tagságból adódó lehetőségeken túlmenően – a különféle vállalkozások, alapítványok, befektető tőketulajdonosok, és a lakosság körében kell felkutatni.

Az önkormányzati vagyon mobilizálható részével (üres telkek, hasznosítható ingatlanok stb.) a vállalkozások számára ösztönző (letelepítő) feltételeket lehet teremteni, amelyek a település infrastruktúrájának és gazdaságosságának fejlesztéséből egyaránt terheket, vállalnak át.

Ahhoz, hogy a vállalkozások számára vonzóvá váljon, városunk meg kell teremteni a letelepedéshez szükséges infrastrukturális háttérrel (ipari park létesítése, út, közmű stb.)

Természetesen az sem kizárt, hogy az önkormányzat, önállóan aktív módon vesz részt a befektetésekben a szabad kockáztatható erőforrásaival, azonban az eszközök hasznosulása a település fejlődése szempontjából hatékonyabb, ha nem rövidtávú közvetlen hasznót hozó vállalkozásokba, hanem a település számára ellátást javító létesítményekbe kerülnek befektetésre.

A városfejlesztés, mint állami – önkormányzati feladat úgy tehető a piacorientált vállalkozások feladatává, ha annak költsége költségtenyezővé válik számunkra, illetve befektetésnek minősülnek egy későbbi haszon reményében.

A valóban hatékony módszer az érdekeltség megteremtése a különféle városfejlesztési programokban való részvétel.

Ezzel a módszerrel mobilizálhatók leghatékonyabban a település egyedi adottságai – idegenforgalmi, természeti és közgazdasági előnyök – és válhatnak a település fejlődésének meghatározó tényezőivé.

Összességében a településfejlesztést komplex feladattá kell tenni, amelyben leosztásos feladatként (az ellátási felelősségre alapozva), illetve érdekeltségi alapon az állam, az önkormányzatok és a vállalkozók egyaránt részt vállalnak.

Erre utal a Magyarországon is meghonosodott, az állami ösztönzést is élvező „private public partnership „ –ppp-rendszer.

PPP alkalmazása:

A PPP konstrukciók az önkormányzati szektorban is elterjedtek az elmúlt években.

A PPP konstrukciók alkalmazása változatos formákban valósulhat meg. Az önkormányzat részvétele nagyon eltérő lehet pl.: telek, tőke, hitelgarancia, szolgáltatásvásárlás, de központi kormányzat szerepe is változhat pl.: tőke hozzájárulás, szolgáltatásvásárlási garancia stb.

Az önkormányzatok részéről a konstrukciók alapvető célja a beruházások finanszírozásának időbeni elnyújtása, a közvetlen hitelfelvétel elkerülése.

A magán befektetők felveszik a hitelt, az önkormányzati közvetett vagy közvetlen garanciákkal, megvalósítják a fejlesztést, üzemeltetik a létesítményt, amiért meghatározott ideig kiszámítható bevételekre tesznek szert, és a szerződésben rögzített idő lejártá után a létesítmény tulajdonjoga átszáll az önkormányzatra.

A PPP konstrukciók attól függetlenül, hogy az önkormányzat számára kedvező konstrukciónak tűnik (nem kell felvállalni a túlzott eladósodottság terhét, hozzájuthat a kívánt fejlesztéshez, a költségeket hosszabb időre kitolhatja), az egyik legjelentősebb kockázati tényező.

Mindent összevetve a PPP programok nagy része korszerű infrastrukturális finanszírozási konstrukciónak tekinthetők.

Önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok:

Az önkormányzati vállalkozások működése a kötelező feladatok ellátását nem veszélyeztetheti, másrészt csak olyan vállalkozásokban vehet részt az önkormányzat, amelyben a felelőssége nem haladja meg a vagyon hozzájárulásának mértékét.

Ezek a vállalkozások tehát elsősorban az alapfeladatok elősegítését, javítását szolgálhatják, mintsem valódi haszon-orientált befektetések.

A gazdasági társaságban való részvétel döntésénél, tisztában kell lenni a gazdasági társasági forma nyújtotta előnyökkel és hátrányokkal.

Előnye az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, hogy a saját vállalkozás, jelentős társadalmi feszültségeket enyhíthet, illetve amennyiben eredményesen működik kiegészítő bevételt nyújt tulajdonosának.

A gazdasági társaságoknak Áfa visszaigénylési lehetőségük van.

Az önkormányzat mentesül az ellátó tevékenység operatív irányításától.

Hátránya: leszűkül az önkormányzat „ad hoc” jellegű beavatkozása, illetve másik kockázatforrása abban van, hogy a gazdasági társaságok hitelt, csak önkormányzati kezességvállalás mellett tudnak felvenni és ez megjelenik az önkormányzat vagyonmérlegében.

Az ilyen vállalkozások általában adminisztráción kívül működnek, szabályozásuk a magánvállalkozásokkal egyező.

Ezek a társaságok gyakran nem csak önkormányzati feladatokat látnak el, hanem egyéb piaci tevékenységeket is folytatnak, és az adóminimalizálás érdekében keresztfinanszírozzák a nyereséges és veszteséges tevékenységeiket

Hátránya: az önkormányzati kontroll ebben az esetben sokkal kisebb, hiszen az önkormányzat rálátása kifejezetten azokra a tevékenységekre korlátozódik, amelyek önkormányzati feladatnak számítanak.

Koncesszió

A koncessziós és egyéb szolgáltatási szerződések esetében rendkívül fontos a feladatok pontos körülírása és a szolgáltató teljesítményének mérése.

Koncessziós szerződés során az önkormányzat tartósan használatba adja a vagyonát és ennek fejébe egy magántulajdonú gazdasági társaság, biztosítja a szolgáltatást.

Az önkormányzatnak megfelelő kapacitással kell rendelkeznie ahhoz, hogy szabályozza és ellenőrizze a gazdasági társaságok által meghatározott árat és működési teljesítményüket.

Ez a konstrukció bizonyos mértékig hasonlít a PPP-s konstrukciókhoz, hiszen ebben az esetben is arról van szó, hogy a szükséges beruházások, és fejlesztések elvégzéséhez a gazdasági társaság felveszi a hitelt, megvalósítja a fejlesztést, amiért meghatározott ideig kiszámítható bevételekre tesz szert.

Mivel a gazdasági társaság nem az önkormányzat tulajdona, ezért esetleges hitelfelvétele nem jelenik meg az önkormányzati költségvetésben, még kezességvállalás formájában sem. A koncessziós partnerek a beruházásokat általában a lakossággal fizettetik meg a szolgáltatási díjon keresztül.

Hátránya: a cég működőképessége pénzügyi kockázatot jelent, ennek kivédésére a szerződésben széleskörű jogi garanciákat kell rögzíteni

Vagyonkezelői jog:

A helyi önkormányzatok vagyongazdálkodásában a vagyonkezelői jog létesítése - amelyre 2007 január 1-től kerülhet sor - egy új lehetőség a közfeladatok hatékonyabb ellátására.

A vagyonkezelői jog azt biztosítja, hogy az önkormányzat a tárgyi eszközök tulajdonát megtartva, a közfeladat ellátását önkormányzati szektoron kívüli más gazdálkodó szervezetre, azaz a vagyonkezelőre oly módon bízza, hogy az a vagyonkezelési szerződés alapján a vagyont birtokolhatja, használhatja és hasznosítja.

Lehetővé válik, hogy a vagyonkezelő a számviteli törvény alapján a vagyonkezelésbe átvett vagyon saját könyveiben eszközként mutassa ki a kötelezettségekkel szemben. A vagyonkezelő az általa végzett közszolgáltatásnál ily módon átvett tárgyi eszközök értékcsökkenését költségként érvényesítheti. A vagyonkezelői jog megszüntetésével ugyanakkor a tulajdonos önkormányzat részére a vagyont legalább az átvett értéken kell visszaszolgáltatni.

Az Önkormányzati tulajdont a vagyonkezelő nem idegenítheti el, illetve arra zálogjogot, haszonélvezeti jogot nem alapíthat, továbbá a vagyonkezelői jogot másra nem ruházhatja át.

Az Önkormányzat kötelező közfadatai ellátásának egyre nagyobb körét bízhatja a magánszférára (pl. egészségügy, oktatás). Ennek során a vagyonkezelői jog intézménye az önkormányzatok választási lehetőségét bővíti a feladatellátásban, a tulajdonukban lévő vagyon védelmének megvalósulásával.

A vagyonkezelői jog átadása nem történhet meg az önkormányzat tulajdonában lévő, a bérbeadás céljára szolgáló lakások és nem lakás céljára szolgáló helységek ingatlankezelése tekintetében.

A vagyonkezelői jog létesítése során *fontos szempontok*:

- az önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes, illetve forgalomképes vagyonra létesíthető
- a vagyoni kört az önkormányzat rendeletében kell meghatározni
- a vagyonkezelői jog jogosultjáról a képviselő testület dönthet, a hatáskör nem ruházható át.
- a vagyonkezelői jog kijelöléssel ingyenes, illetve pályázat útján ellenérték fejében szerződéssel szerezhető meg.
- a pályázat kiírása előtt az önkormányzat köteles vagyonértékelést végezni
- a nyilvános pályázat szabályait a vagyonkezelői joghoz kapcsolódva a közfeladatot szabályozó külön törvény határozza meg
- a vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati közfeladat ellátásának kötelezettségét nem érinti.
- meghatározott vagyoni kör (pl. természetvédelmi terület, műemlékingatlanok) esetén a feladatellátásáért felelős szerv hozzájárulása szükséges)

Felmerülhet lehetőségként, a Vízközmű-vagyon Önkormányzati fennhatóság alá vonása és gazdálkodási társaság formájában vagy vagyonkezelői jogkörbe való átadással működtetni, a nagyobb kontroll és az esetleges gazdaságosabb működtetés miatt.

A nagy veszélye, hogy amennyiben a vízközművek, csatorna, szennyvízhálózat egy része elavult, rossz állapotú és felújításra szorul, ez rendkívül költséges feladattá válik.

Városmarketing - Reklámkonceptió

Ingatlanfejlesztések kapcsán, beruházók figyelemfelkeltése céljából, illetve a lakosság felé való kommunikáció (a félreértések elkerülése érdekében) egyik fontos eszköze a stratégiát támogató városmarketing, PR különös tekintettel az egyediségre és a kulturális arculatra.

Feladat: a marketing PR kommunikációs stratégia kidolgozása és végrehajtásának megszervezése.

A marketing eszközök célzott programszerű alkalmazásával befektető keresése.

Az önkormányzati gazdasági, gazdálkodási tevékenység kapcsán rendszeresen visszatérő kérdés, melyik gazdasági, jogi, szervezeti forma a megfelelőbb, melyik biztosít nagyobb előnyöket és melyik kevésbé kockázatos.

Általánosságban elmondható, hogy a hatékonyság és költségek terén nincsenek egyértelmű „trendek”, csak rövidtávú előnyök és hátrányok.

Egyáltalán nem egyértelmű, hogy pl egy bizonyos tevékenység kiszervezése költséghatékonyabb lenne, mint önkormányzati hatáskörben tartása, viszont minden gazdasági döntés előtt számba kell venni az összes szempontot, a döntés rövid és hosszú távú kihatásait a kockázati tényezőket és ennek alapján kiválasztani a követendő hasznosítási módszert. Ez a szempont kell, hogy érvényesüljön „Dumtsa Jenő Városfejlesztési Stratégiában” szereplő vezérprojektek megvalósíthatósági lehetőségeinek vizsgálatakor.

A vagyongazdálkodás állandó, folyamatos feladat, leghatékonyabb eszköz arra, hogy a forrásokat a lehető legjobb kombinációban rendelje a szükségletekhez.