

PILISSZENTLÁSZLÓ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE 2013

I. Bevezető

Magyarország Alaptörvényének 2012. január 1-jei hatálybalépésével egyidejűleg jelentős jogszabályi változások történtek, amelyeknek nagy része érinti és lényegesen meghatározza az önkormányzat gazdálkodását, ezért az új jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően szükséges a helyi szabályozási rendszer harmonizációját a felsőbb szintű jogszabályokkal megteremtteni.

Magyarország Alaptörvénye 38. cikkében rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

A nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzatnak a vagyon fentiek szerinti rendeltetés biztosítása céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet kell készítenie. E tervek elkészítéséhez, az Önkormányzatnak ki kell jelölnie a vagyongazdálkodás irányvonalát, stratégiát kell felállítania, hogy a célkitűzések következetesen végrehajthatóak legyenek.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) és Áht végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára.

A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

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 terv** elégíti ki.

Ez a két dokumentum alapja a felelős vagyongazdálkodásnak.

A vagyongazdálkodási terv tartalmi elemeinek kidolgozásánál figyelembe kell venni az önkormányzat gazdálkodásához kapcsolt hatályos rendeleteket, különösen a Költségvetési rendeleteket.

A község teljes területe a Duna-Ipoly Nemzeti Park része, teljes külterülete NATURA 2000 védettség alá esik, az erre vonatkozó jogszabályok szintén figyelembe kell venni, úgyszintén figyelemmel kell lenni a község hatályos Szabályozási tervére.

A vagyongazdálkodási terv tervezése során Szentendre Város vagyongazdálkodási programja is elemzésre került, abból a célból, hogy milyen gazdálkodási technikák alkalmazásával sikerült egy-egy komolyabb célkitűzést megvalósítani.

Természetesen minden településnek megvan a maga specifikuma, ezt kell megtalálni és erősíteni.

Pilisszentlászló vonzereje, erőssége és gyengeségei már a 2009-es Szabályozási Terv során elemzésre kerültek, ezért ennek az anyagnak már nem ez a feladata, hanem a Településfejlesztési 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 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 újraelőállítás, használati értékének megőrzése, nem támaszthatók vele szemben hozamelvárások, piaci értéket csupán korlátozottan képez.

Ezzel szemben olyan speciális elvárásoknak kell megfelelniük, amelyek a közvagyon jellegükből 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 terv kialakítása

A terv megvalósíthatóságának, egyik fontos pillére az önkormányzati vagyonállomány pontos ismerete és az ezzel való gazdálkodás leghatékonyabb módjának megtalálása.

Egy alapos, végrehajtható gazdálkodási terv 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 terv elkészítése „kikényszeríti” a község jövőjéről, lehetőségeiről való objektív gondolkodást.

A Szabályozási tervben szereplő SWOT analízist is alapul véve, **rövidtávon a vagyongazdálkodási stratégia minimális célja, hogy végrehajtásának eredményeként a település vagyonát megőrizzük és gyarapítsuk, megvalósuljanak azok a struktúraátalakítási és minőségfejlesztési tevékenységek, amelyek az új önkormányzati gazdálkodás feltételeit megteremtik, a településkép és kulturális értékek megőrzése mellett.**

Hosszútávon a kitűzendő cél egy olyan szerepvállalás melynek eredményeképpen folyamatos, tervezhető bevétel érhető el.

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

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

II.2.1 Vagyonszervezés

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

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.

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.
- Az önkormányzati piacképes vagyonnak mindezek mellett kellő rugalmasságot kell biztosítani a vagyongazdálkodásban, vagyis alkalmazkodnia kell a piaccgazdasági

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, igénybevételeért sokszor nem jelentéktelen összegű díjat kell fizetni. Pl.: közterület használati 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?

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 igényeit jobban kiszolgáló struktúrát 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) Bérletkésítések 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 más önkormányzatoknál – 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 példákkel 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 adott önkormányzat működési költségvetése felélte.

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

Általában az önkormányzatok 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 szükségesen együtt járó költségek kerülnek megfizetésre.

Az értékesítésre alkalmas állomány (Kultúrház, szolgálati lakások, Egészségház) 2002-ig gyakorlatilag értékesítésre került.

2012-ben konkrét ingatlan értékesítésből befolyt árbevételünk nem volt.

Jelenleg nincsenek értékesítésre kijelölt telkeink.

2) Bérlakások értékesítése

A bérlakásállomány értékesítésre került, jelenleg 1 db szükséglakással rendelkezik az Önkormányzatnak amely jelenleg lakott, de megürülése esetén is esetlegesen más célokra is célszerű fenntartani.

Bérlakások esetében a hosszú távú hasznosítási módot kell megtalálni, 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 Szabályozási tervben 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 nem zárkózik el a telek kiegészítésekre vonatkozó kérelmek teljesítése előtt, ha azok önállóan nem beépíthető önkormányzati ingatlanra vonatkoznak.

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, stratégiaileg fontos helyeken elhelyezkedő, vagy piaci hasznosításra egyébként nem 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.

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 település 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 településüzemeltetési 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 ingatlan terhelő, az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetése.

Kisajátítási célokat és feltételeket a törvény taxatívén meghatározza.

6) Útlejegyzés

A kiszolgáló és lakót céljára történő lejegyzést az 1997. évi LXXVIII törvény 27. § tartalmazza.

B). Tulajdonváltással nem járó hasznosítás

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

1) Helyiségbérlet

A folyamatosan tervezhető bevétel, ebből ered.

A helyiségbérleti díjak egyedi megállapodások keretében kerültek meghatározásra.

- 1) A bérleti díjak mértéke szóródást mutat.
- 2) Az éves bérleti díjemelések általában automatikusan történnek, túlnyomórészt az inflációs ráta mértékével.
- 3) A bérleti díjak, néhány kivételtől eltekintve, nem követik a piacon alkalmazott értékeket.

Fontos feladat a szerződések folyamatos karbantartása.

Pozitívum, hogy az Önkormányzat közvetlen ráfordítással vagy bérbeszámítás útján rendszeresen forgat vissza pénzeszközt az ingatlan állagának megóvására.

Továbbra is lényeges szempont, hogy az Önkormányzat vagyonának állagromlását, a felújítások halasztását megállítsuk!

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

2) Lakásbérlet

1 db szükséglakásunk van, amely jelenleg is lakott, a bérleti díj folyamatosan fizetik.

Amennyiben a bérlő helyzete megoldódik, és belátható időn belül a szükséglakásra igénybevételeire nem lesz szükség, ingatlan jövőbeni hasznosítására számos máslehetőség kínálkozik, a tervezett hosszú távú cél szlovák tájhoz kialakítása.

3) Külterületi termőföldek hasznosítása

Az Önkormányzat nagy számú külterületi ingatlannal rendelkezik, ezek a határban szétszórva találhatóak, művelésük és karbantartásuk ugyanúgy nem megoldott, mint a magántulajdonú ingatlanoknál. Ezek a község hosszú távú vagyonát képezik ezért értékesítésük továbbra sem indokolt. Támogatjuk ugyanakkor ezen ingatlanok tényleges hasznosítását mezőgazdasági, kulturális és sportcélokra. A használat "ellenértéke" és egyben feltétele, hogy a használó vállalja az ingatlan karbantartását.

C) Közterület használati díj, Behajtási engedély

Közterület-használati díj szedése szempontjából az egyetlen reálisan számbajöhető terület a település főtere és környéke. A település főtere állami tulajdonban van, akkor lehet rajta és környékén közterület használati díjat érvényesíteni, ha az állam átadja az önkormányzatnak. Ez lenne az egyik legjelentősebb bevételi forrás abból a szempontból, hogy ezen a területen vállalkozóktól elérhető a piaci mértékű díj.

A közterület – használatról az önkormányzat rendelete rendelkezik.

Célszerű lenne a községben az önkormányzati úthálózatra a teherautókra behajtási engedélyes rendszert bevezetni. Ezt indokolja az utak megóvása, illetve a fokozott igénybevételekből fakadó karbantartási költség felhasználóra történő áthárítása is.

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

A **vagyon bővítése, gyarapítása** kiemelt gazdálkodási feladat. Nagyon fontos ezen feladatok körütekintő 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 községben várható beruházásokról, infrastrukturális változásokról (melyek a környező telkekre nézve érték növekedéssel járnak), a területek átsorolásáról, valamint naprakészség az ingatlanpiac változásairól.

A jelenlegi nyomott ingatlanpiaci árak mellett az Önkormányzat célja belterületi ingatlanjainak gyarapítása illetve a meglévő ingatlanok karbantartásával, felújításával azok értékének emelése. Ezt az irányt kívánjuk folytatni mindaddig, amíg a vagyon el nem éri legalább a 2002 előtti vagyonvesztés szintjét.

Egy-egy ingatlan esetében a következőket kell vizsgálni:

- 1. Mi a célunk a területtel, milyen fejlesztésre alkalmas.*
- 2. Milyen ráfordítás szükséges és mennyi a megtérülési idő.*
- 3. Milyen formában történjen az ingatlanfejlesztés*
- 4. Szükséges-e befektetők célzott megkeresése.*

Folyamatos államegóvás:

-egészségház

Karbantartási szükséglet:

-községháza komplexum

-ravatalozó

-iskola.

Fejlesztés:

- Óvoda komplexum

Mielőbbi stratégiai tervet igényel:

- Sportpálya, sportöltöző és környéke hasznosítása a sportcélú használat (focicsapat, tömegsport) jelenlegi szintjének megőrzése mellett.

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

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, adott esetben hitelfelvételre is szükség lehet.

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.

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 hasznot hozó vállalkozásokba, hanem a település számára ellátást javító létesítményekbe kerülnek investálásra.

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

A valóban hatékony módszer az érdekeltség megteremtése a különféle településfejlesztési 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.

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.

Pilisszentlászlónak természetesen csak más önkormányzatokkal együtt érdemes ilyen gazdasági társaságban részt venni, abban az esetben, ha az önkormányzati felügyelet a társaságban társönkormányzatokon keresztül biztosított.

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

Pilisszentlászlón koncesszióba adható tevékenység jelen pillanatban nem ismert.

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 vagyongazdálkodóra oly módon bízta, hogy az a vagyongazdálkodási szerződés alapján a vagyont birtokolhatja, használhatja és hasznosítja.

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

Az önkormányzati tulajdon a vagyongazdálkodó nem idegenítheti el, illetve arra zálogjogot, hasznélvezeti jogot nem alapíthat, továbbá a vagyongazdálkodói jogot másra nem ruházhatja át.

Az önkormányzat kötelező közfeladatai ellátásának egyre nagyobb körét bízhatja a magánszférára (pl. egészségügy, oktatás). Ennek során a vagyongazdálkodói jog intézménye az önkormányzatok választási lehetőségét bővíti a feladatellátásban, a tulajdonukban lévő vagyont védelmének megvalósulásával.

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

A vagyongazdálkodói jog létesítése során *fontos szempontok*:

- az önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes, illetve forgalomképes vagyont létesíthető
- a vagyoni kört az önkormányzat rendeletében kell meghatározni
- a vagyongazdálkodói jog jogosultjáról a képviselő testület dönthet, a hatáskör nem ruházható át.
- a vagyongazdálkodói jog kijelöléssel ingyenes, illetve pályázat útján ellenérték fejében szerződéssel szerezhető meg.
- a pályázat kiírása előtt az önkormányzat köteles vagyontértékelést végezni
- a nyilvános pályázat szabályait a vagyongazdálkodói joghoz kapcsolódva a közfeladatot szabályozó külön törvény határozza meg
- a vagyongazdálkodói 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-vagyont önkormányzati fennhatóság alá vonása és gazdálkodási társaság formájában vagy vagyongazdálkodói 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.

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 valamennyi nagyobb projekt megvalósíthatósági lehetőségeinek vizsgálatakor.

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