

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter
polgármester

Készítette: Kolossay Anett
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási
Osztályvezető

Előterjesztés

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójának, közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

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

A törvény előírásainak megfelelően először 2012. évben készült el Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terve, mely tartalmazta az Önkormányzat aktuális vagyoni helyzetét, valamint a vagyongazdálkodásának irányelveit. Az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 11/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelet alapján a vagyongazdálkodási tervet rendszeresen felül kell vizsgálni, melynek legutóbb a 365/2021. (X. 21.) határozat elfogadásával tettünk eleget.

Az önkormányzati vagyongazdálkodási koncepció, közép- és hosszú távú terv célja az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatos közép- és hosszú távú célkitűzések meghatározása.

Jelen előterjesztés keretében javaslatot teszünk a módosított, aktualizált vagyongazdálkodási koncepció, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elfogadására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2023. október 13.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (X. 19.) határozata
Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójának, közép- és
hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepcióját, közép és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a határozat melléklete szerint jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület ezzel egyidejűleg hatályon kívül helyezi Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójának, közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról szóló 365/2021. (X. 21.) határozatát.

Felelős: Polgármester
Jegyző

Határidő: azonnal



**SAJÓSZENTPÉTER VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
VAGYONGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓJA,
KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**

2023-2033.

TARTALOM

I. Bevezetés.....	3
II. Jogszabályi háttér.....	4
II.1. A vagyongazdálkodást meghatározó magasabb szintű jogszabályok.....	4
II.2. Helyi szabályozás.....	4
III. A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal.....	4
IV. vagyongazdálkodás alapelvei.....	5
V. Az önkormányzati vagyon funkciói, csoportosítása.....	6
VI. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai.....	10
VII. Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának áttekintése.....	11
VIII. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv célkitűzései.....	17
VIII.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2023-2028).....	18
VIII.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2029-2033).....	19

I. Bevezetés

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

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint „A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”

A fenti jogszabályi rendelkezésekre tekintettel jelen vagyongazdálkodási terv célja, hogy kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más önkormányzati gazdasági, településfejlesztési koncepciókkal, stratégiákkal összhangban – megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

Az önkormányzatnak és a képviselő-testületnek, mint az önkormányzati jogok gyakorlójának kitüntetett felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való gazdaságos, hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás.

A vagyongazdálkodás komplex tevékenység, mely magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését, jogi formáinak megválasztását, a vagyon hasznosítását (pl. értékesítés, bérbeadás), a közszolgáltatások ellátását. A hasznosítási formák valamelyikének kizárólagos használata nem ajánlott, azok megfelelő arányainak kialakításával azonban egy rugalmas, a piac dinamikájára gyorsabban reagáló, a lakosság igényeit jobban kiszolgáló várost lehet kialakítani.

A vagyongazdálkodási terv alapvető célkitűzései:

- rövidtávon a vagyongazdálkodás minimális célja, hogy megőrizhetővé váljon a város fizetőképessége a városkép és a kulturális értékek megőrzése mellett,
- hosszútávú cél egy olyan piacgazdasági szerepvállalás, melynek eredményeként folyamatos, tervezhető bevétel érhető el,
- vagyongazdálkodás eszközeivel elősegítse Sajószentpéter város folyamatos fejlődését, a fejlődés feltételrendszerének mindenkori megteremtését,
- kiszámítható és átlátható gazdálkodás,
- a biztonságos feladatellátás feltételeinek megteremtése,
- pénzügyi egyensúly biztosítása,
- a vagyon értékének megőrzése, lehetőség szerinti növelése,
- az ingatlanok piacorientált bérbeadásának biztosítása, vagy piaci értéken történő értékesítése,
- a gazdaságosan nem hasznosítható vagyonelemek értékesítése.

Az önkormányzat középtávú vagyongazdálkodási célkitűzései 2-5 éves időtartamot, hosszú távú célkitűzései 6-10 éves időtartamot foglalnak magukban.

II. Jogszabályi háttér

Az önkormányzatok működésére, gazdálkodására vonatkozóan rendkívül alapos és sokrétű szabályozás van hatályban. Ez az általános szabályozás egészül ki az önkormányzatok rendeletalkotási jogköréből adódó további előírásokkal. Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodását érintő legfontosabb jogszabályok a következők:

II.1. A vagyongazdálkodást meghatározó magasabb szintű jogszabályok

1. Magyarország Alaptörvénye
2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)
3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)
5. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
6. Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény
7. Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet

II.2. Helyi szabályozás

1. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013. (VI. 27.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól (a továbbiakban: Vagyonrendelet)
3. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól

III. A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal

Az önkormányzat vagyongazdálkodását négy fő cselekvési, tevékenységi terület köré lehet csoportosítani:

- a vagyon növekedésének, gyarapításának elősegítése (beruházás, fejlesztés, kisajátítás, adomány elfogadása, térítésmentes juttatás),
- a meglévő vagyon fenntartása (üzemeltetés, karbantartás, felújítás),
- vagyonhasznosítás (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás),
- értékesítés, térítésmentes átadás, csere.

A vagyongazdálkodás alapelvei, célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól, hiszen valamennyi koncepció, terv érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a konkrét vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

Az önkormányzat vagyongazdálkodást érintő koncepciói, programjai:	A koncepciók lényeges vagyongazdálkodási vetülete
SAJÓSZENTPÉTER VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT GAZDASÁGI PROGRAMJA 2020-2024	Meghatározza a 2020-2024 közötti időszak fejlesztésének irányait, a város gazdaságfejlesztési eszközeit. Legfőbb cél Sajószentpéter befektetői vonzerejének és gazdasági potenciáljának növelése, és ezeken keresztül az önkormányzati bevétel gyarapítása. Ezen célok elérését kell a vagyongazdálkodásnak is szolgálnia.
SAJÓSZENTPÉTER VÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2021-2027. ÉVEKRE VONATKOZÓAN	Kiemelt stratégiai célokra koncentrált, beavatkozási irányokat jelöl ki, célhierarchiát állít fel, projekteket nevesít és részletez. Ebben kerülnek meghatározásra a város átfogó, illetve városrészekre lebontott, tematikus, 7 éves időtávlatra szóló céljai: épített környezet fejlesztése; fenntarthatóság elvének érvényesítése (pl. energiahatékonysági beruházások, zöldterület fejlesztése); életminőséget javító, munkahelyteremtő, ill. gazdaságélénkítő beruházások (pl. hálózati infrastruktúra fejlesztése.)
SAJÓSZENTPÉTER ZIFFA – ZÖLD INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI ÉS FENNTARTÁSI AKCIÓTERV	Zöld infrastruktúra fejlesztése, fenntartása és védelme (pl. közterületek felújításának ütemezése, fásítás, növénytelepítés, fasorok telepítése, zöldfelületi hálózat fejlesztése, fásított parkolók kialakítása, stb.).
SAJÓSZENTPÉTER FENNTARTHATÓ ENERGIA- ÉS KLÍMA (SECAP)	A SECAP tényeken alapuló betekintést ad az Önkormányzat számára az (lakossági, önkormányzati és közlekedési eredetű) energiafogyasztásról és a CO2 kibocsájtásról, ami segítséget nyújt a rövid- és hosszútávú beruházások tervezéséhez.

IV. Vagyongazdálkodás alapelvei

A vagyongazdálkodásnak olyan módon kell az önkormányzati feladatellátáshoz rendelnie a szükséges erőforrásokat, vagyonelemeket, hogy az:

- igazodjon az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez,

- elsődlegesen a közfeladatok ellátását, a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítését szolgálja,
- biztosítsa a vagyonnal való felelős, rendeltetésszerű gazdálkodást,
- feleljen meg az önkormányzati vagyon rendeltetésének,
- a működtetés egységes elveken alapuljon, átlátható, hatékony és költségtakarékos legyen,
- biztosítsa a vagyon értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, gyarapítását, hasznosítását,
- elősegítse az önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítését.

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

V. Az önkormányzati vagyon funkciói, csoportosítása

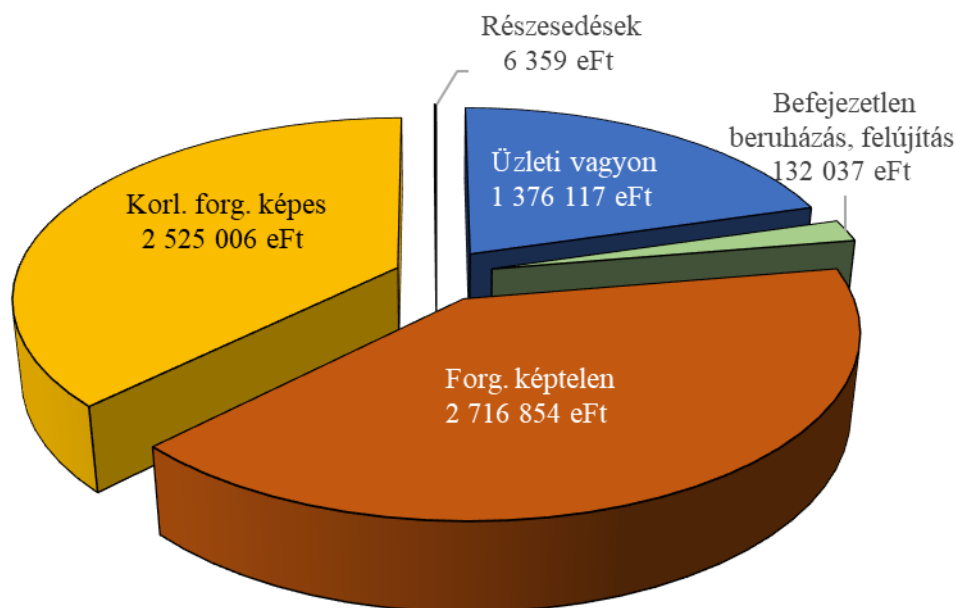
Az önkormányzati vagyon funkciója kettős:

- mindenekelőtt infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához,
- másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára a közfeladatok ellátásához, a vagyon állagmegóvásához, felújításához, a beruházások megvalósításához.

Ezen alapul az önkormányzati vagyon Nvtv. szerinti felosztása is:

- a forgalomképtelen törzsvagyon funkciója elsődlegesen az infrastruktúra biztosítása,
- az üzleti (forgalomképes) vagyon funkciója a bevételtermelés, hozam elérése ésszerű kockázatvállalás mellett,
- a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon mindkét célt szolgálja, elsősorban infrastrukturális célja van, azonban a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyonelemek az alapfeladatok sérelme nélkül hasznosíthatóak.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának összetételét a 2022. december 31-i állapotnak megfelelően az alábbi grafikon szemlélteti:



A vagyongazdálkodási koncepció és terv az önkormányzati vagyon összetételét, funkcióját figyelembe véve határozza meg a célkitűzéseket:

1. Forgalomképtelen törzsvagyon

A Nvtv. meghatározza a **forgalomképtelen törzsvagyon** körébe tartozó vagyonelemek csoportját:

- kizárólagos tulajdonban lévő dolgok, (a helyi közutak és műtárgyaik, az önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok)
- a törvényben vagy helyi önkormányzati rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának 40,21%-a a forgalomképtelen törzsvagyon kategóriába tartozik a 2022. év végi adatok alapján. A Vagyonrendeletünk nem sorolt vagyont a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe.

A megvalósított pályázatoknak köszönhetően 2020. és 2021. években jelentős vagyongyarapodás történt ebben a kategóriában, melyek eredményeként az év végi vagyonérték lényegesen meghaladta az előző év azonos időszaki adatát (2020. december 31-én 338.729 eFt-tal, 2021. december 31-én 98.195 eFt-tal volt magasabb a záróállomány az egy évvel korábbihoz képest). Ezen éveket követően 2022. év végén 71.695 eFt-os mérséklődés következett be a forgalomképtelen vagyonban.

A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A forgalomképtelen törzsvagyon felett a rendelkezési jog gyakorlását jogszabály feltételhez köti. A törzsvagyon forgalomképtelen része – az Nvtv-ben meghatározott kivételekkel – nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálati kivételével nem terhelhető meg, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

2. Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon

A törzsvagyon további része az a vagyonelem, amelyet törvény vagy önkormányzati rendelet **korlátozottan forgalomképes vagyoneként** állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának 37,37%-át alkotják a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek, melyek a megelőző évhez képest növekedtek, mintegy 108.305 eFt-tal. A bővülést elsősorban a TOP-3.2.1 Hunyadi Mátyás Tagiskola energetikai szempontú fejlesztése pályázat megvalósítása eredményezte.

A korlátozottan forgalomképes körbe sorolt közművek, intézmények és középületek esetében biztosítani kell a vagyonelem megőrzését, a vagyonelem értékmegőrző fenntartását és hasznosítását a közfeladat, valamint a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásának biztosítása céljából.

A vagyonelem hasznosítása történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladatának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

3. Üzleti vagyon

A forgalomképes üzleti vagyonnal az Önkormányzat – a jogszabályokban meghatározott keretek között – szabadon rendelkezik.

Ebbe a kategóriába Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának mindössze 20,37%-a tartozik. Az egy évvel korábbihoz képest itt is vagyonnövekedés volt tapasztalható 2022. év végén. Ennek mértéke 311.160 eFt volt, ami szintén elsősorban pályázati forrásokból valósulhatott meg.

A forgalomképes vagyon hasznosítása alapvetően a bevétel növelését, hozam elérését szolgálja, mert erre forrásigény is készíti az önkormányzatot. Ez megvalósítható elidegenítéssel, használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával. Ezek a források optimális esetben felhalmozási célt szolgálva kerülnek felhasználásra, rosszabb esetben felemésztik őket a működési költségvetés.

A mobilizálható vagyon értékesítése rövidtávra szóló, egyszeri, esetenként nagyobb mértékű forrásszerzési megoldást jelent, azonban hosszú távon nem tekinthető megbízható bevételi forrásnak. Az önkormányzat feladatellátásra le nem kötött vagyona véges, frekvenciát helyen, kedvező piaci adottságokkal rendelkező ingatlanok száma egyre fogy.

Jelenleg értékesíthető ingatlanjaink között alapvetően zártkerti ingatlanok, valamint a Baross Gábor utca páros oldalán kialakított építési telkek találhatóak. Ezen utóbbi ingatlanokat 2008. évtől hirdetjük eladásra, jelenleg a 16 kialakított telekből már csak 4 db nem talált gazdára. Ezekon kívül a Harica utca 1. szám alatt található 441/2 hrsz-ú, a Csurgai Árpád u. 8. szám alatti ingatlanokat, valamint a 151/12 hrsz-ú 4075 m² nagyságú területet pályáztatjuk megvételre.

Az önkormányzat pénzügyi forrásai, az állami normatívák közfeladatokat nem teljesen lefedező szintje, az önkormányzati hitelfelvétel jelentős korlátozása miatt a vagyonelem hasznosítás ezen módozatából származó bevételek csak részben kerülhetnek visszaforgatásra főként a fennmaradó ingatlanállomány állagmegőrzési munkálatainak

fedezeteként.

Ez alól kivételt képeznek a lakások értékesítéséből származó bevételek, melyeket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján csak meghatározott célokra (pl. új lakás építése, lakások felújítása, korszerűsítése, új vagy használt lakás vásárlása, városrehabilitáció, stb.) fordíthat az önkormányzat. Ennek elkülönítésére szolgál a Lakásalap számla, melynek év végi egyenlegét a következő ábra szemlélteti:



A Lakásalap számla egyenlegét az esetleges lakásértékesítések mellett döntően a '90-es években eladott lakások esedékes törlesztő részletei növelik évről-évre csökkenő mértékben. 2021. évben 3 db lakás (Újbánya telep 12., Tárna u 7. I/16., Sport u. 11. I/3.) 2022. évben 2 db lakás (Bányász u. 2. II. lh. 3/3., Bányász u. 2. II. lh. 4/1) eladásának eredményeként emelkedett még a számlán lévő pénzállomány. A számla felhasználását tekintve az utóbbi években a bérlők kérelme alapján, vagy a lakás megüresedésekor a képviselő-testületi döntés szerint a lakások részleges felújítását (pl. nyílászárók, gázkazán cseréje, stb.) valósítottuk meg.

Az értékesítés mellett az üzleti vagyonunk hasznosításának leggyakoribb módja a bérbeadás. Ez egy folyamatosan, évről-évre tervezhető bevételi forrást jelent. Jelenleg az összes, azaz 38 db lakás ingatlanunkat hasznosítjuk bérbeadással. A nem lakás céljára szolgáló 35 db ingatlanunkból jelenleg 27 helyiségben vannak bérlőink.

A lakások döntően az 1960-1980-as években épültek, többségük felújításra szorul, közülük 24 db komfortos, 14 db összkomfortos. Az utóbbi két évben az önkormányzati lakások száma összesen ötten (Újbánya telep 12., Tárna u. 7. I/16., Sport u. 11. I/3. Bányász u. 2. II. lh. 3/3., Bányász u. 2. II. lh. 4/1) lecsökkent tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszonyok megszűnése után a Képviselő-testület a költséges felújítás helyett ezen lakások értékesítése mellett döntött. A befolyt bevételek a Lakásalap elkülönített számla egyenlegét növelték, mely kötött felhasználhatósága révén a meglévő lakásállomány korszerűsítésére, bővítésére visszaforgatásra került. Az értékesítések eredményeként az önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti összetétele javult azáltal, hogy 2 db komfort nélküli és 3 db komfortos lakás került eladásra.

A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok közül 2022. évben a Hunyadi utca 2. szám alatti ingatlan került eladásra 24.112 eFt összegben és tárgyévben hosszú idő után sikerült a jelentős felújításra szoruló Zrínyi utca 3. szám alatti ingatlant is értékesíteni, melyből 20.650 eFt bevételünk származott.

A bérbeadás szinte minden esetben pályáztatás útján történik a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázó részére. A lakások esetében a bérleti díj mértéke rendeletileg meghatározott, nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a licit induló értékét a Képviselő-testület állapítja meg. A Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díja évente az előző évi inflációs ráta mértékével automatikusan megemelésre kerülnek.

A bérleti díjakból származó bevételeink az alábbiak szerint alakultak az elmúlt években:

Évek	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. I. félév
Bérleti díj bevételek	38 457	37 733	36 771	42 037	26 986

A TOP 1.1.3 15 BO1 2019 00054 Városi piac kialakítása Sajószentpéteren című projekt keretében Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. szám alatti, 1817/2 hrsz-ú ingatlanon 2023. március 17. napján megnyitásra került a Városi piac, mely 4 üzlethelyiséggel és 3 raktárhelyiséggel növelte a nem lakás céljára szolgáló bérleményeink számát.

Tekintettel arra, hogy jelenleg kevés kivételtől eltekintve (Kossuth u. 149., Harica u. 1/A – büfé, Kossuth Lajos út 167. sz. alatt 2 db üzlethelyiség és 3 db raktárhelyiség) nem hirdetünk üresen álló, bérbeadásra váró ingatlant, ezért a következő években – új, bérelhető ingatlanok bevonása nélkül – nem várható a bérleti díjakból származó bevételünk jelentős mértékű növekedése. Ugyanakkor lakossági, vállalkozói igény rendszeresen jelentkezik önkormányzati ingatlanok bérlése iránt.

A volt Lévay iskola épületét jelenleg önkormányzati irattárként, illetve a közfoglalkoztatottak egyik munkavégzési helyeként használjuk. Ezen ingatlan állagmegóvása és költséghatékony fenntarthatósága érdekében szükséges a jövőbeli hasznosításának átgondolása.

4. Részesedések

A részesedések között 2023. évben már csak az 1 db ÉRV részvényünket, valamint a két, 100%-os önkormányzati tulajdonú kft-ben meglévő tulajdonrészünk értékét tartjuk nyilván.

5. Befejezetlen beruházás, felújítás

A befejezetlen beruházások 2022. december 31-i állománya 132.037 eFt volt, mely az önkormányzati vagyonnak mindössze a 1,95%-át képviselte és alapvetően a folyamatban lévő pályázatokhoz kapcsolódott. Legnagyobb értéket a TOP-1.1.1 – Ipari park, illetve a TOP-2.1.3 – Belterület védelmét szolgáló vízelvezető-hálózat fejlesztése pályázatok áthúzódó beruházási munkái jelentették.

VI. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai

1. **Célhoz kötöttség:** Az önkormányzati vagyonnak mindenekelőtt az önkormányzat feladatainak ellátását kell szolgálnia. A vagyon hatékony felhasználásának mutatója meghatározóan nem a pénzügyi hozam, hanem a közfeladatok ellátásában elért társadalmi hozam, az ellátási mutatók, az intézményi kihasználtság stb.

2. A vagyonelemeket érintő üzleti döntések korlátozottsága: Az Nvtv. alapján a helyi önkormányzat csak részben, a forgalomképes üzleti vagyonával gazdálkodhat szabadon.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően az önkormányzatnak kerülnie kell a kiemelt kockázatot, és ennek következtében sok esetben nem célozhatja meg a maximális nyereség elérését. Az önkormányzat számára a közfeladatok ellátásának biztonsága az elsődleges cél, a szabad források, vagyonelemek befektetése, hasznosítása fontos feladata a vagyongazdálkodásnak, de csak korlátozott, ésszerű kockázatvállalás mellett. Az önkormányzati működés folyamatos fenntartása prioritást élvez a gazdaságossági, jövedelmezőségi szempontokkal szemben.

Az üzleti vagyon hasznosításának eredményét az elért pénzügyi hozam mutatja.

3. A testületi döntéshozatal: Az önkormányzatnál a legtöbb vagyongazdálkodási döntés a képviselő-testület hatásköre, ezt a jogosítványát a képviselő-testület a vagyonrendeletben rögzített feltételek esetében átruházza polgármesteri hatáskörbe.

4. Nyilvánosság: A nyilvánosság fontos követelménye az önkormányzati gazdálkodásnak, ennek részeként a vagyongazdálkodásnak is.

5. Az elszámolt amortizáció fedezetihiánya: Az önkormányzat alapvetően olyan közfeladatokat lát el, amelynek elvégzését az állam az önkormányzatra bízta. Ezen feladatok ellátásához a központi költségvetés normatív alapon állami támogatást biztosít, mely azonban nem fedezi az önkormányzat által nyújtott közfeladatok teljes költségét. Az állam nem csak az azonnali, rövid távú kiadásokat nem téríti meg, de a hosszabb távon felmerülő vagyonpótlási, karbantartási, állagmegóvási költségeket sem.

A jelenlegi feladatfinanszírozási rendszer az önkormányzati vagyon megfelelő karbantartásához, pótlásához szükséges forrásokat nem bocsátja az önkormányzatok rendelkezésére, ezt az önkormányzatoknak pályázati forrásból vagy saját bevételeiből kell biztosítani.

Az eszközök elszámolt értékcsökkenési leírásának megfelelő visszapótlás pénzügyi fedezete ezáltal nem, vagy csak nagyon nehezen (saját bevételek terhére, vagy pályázati forrás igénybevételeivel) biztosítható.

6. A vagyon felélésének veszélye: Az önkormányzati működés folyamatos hiányának egyik tipikus fedezete a vagyonértékesítés, vagyonfelélés.

A költségvetési bevételek növelése érdekében egyre nagyobb kényszer nehezedik az önkormányzatra, melyben kiemelt szerepet kap a mobilizálható vagyon értékesítése is. A gyakorlatban az önkormányzatot jogszabályi előírás nem korlátozza abban, hogy a vagyongazdálkodást a rövid távú céljai alá rendelje és vagyonát ennek érdekében részben felélje.

A vagyon feláldozása a feladatellátás céljaira a pénzügyi körülmények által kikényszerített egyszeri megoldás, a pénzügyi egyensúly megteremtésének céljához csak rövid távon járulhat hozzá, hosszú távú érdekeket csak abban az esetben szolgálhat, ha az értékesített ingatlanok, egyéb vagyontárgyak megtartása olyan kiadásokat vonna maga után, melyek vállalása mellett hosszú távon sem várható a bevételek - kiadások pozitív egyenlegű alakulása.

VII. Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának áttekintése

A vagyon egységes, pontos, naprakész nyilvántartása elősegíti a vagyongazdálkodást, hozzájárul a vagyon védelméhez. A koncepcionális elképzelések kialakításához is szükséges a vagyonelemek pontos ismerete, műszaki állapotának, értékének és jogi helyzetének felmérése.

A vagyonyilvántartással, adatszolgáltatással, beszámolással kapcsolatos feladatok ellátását két költségvetési szerv: a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal és a Sajószentpéteri Városgondnokság végzi az önkormányzat és önkormányzat irányítása alá tartozó valamennyi költségvetési szerv részére.

A vagyonyilvántartásból származó adatok alapján megállapítható, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyona 2019. évről 2023. I. félévig összesen 10%-kal növekedett, ami pozitív folyamatnak tekinthető, hiszen az önkormányzati vagyongazdálkodás elsődleges célja a közfeladatok ellátásához szükséges vagyon biztosítása.

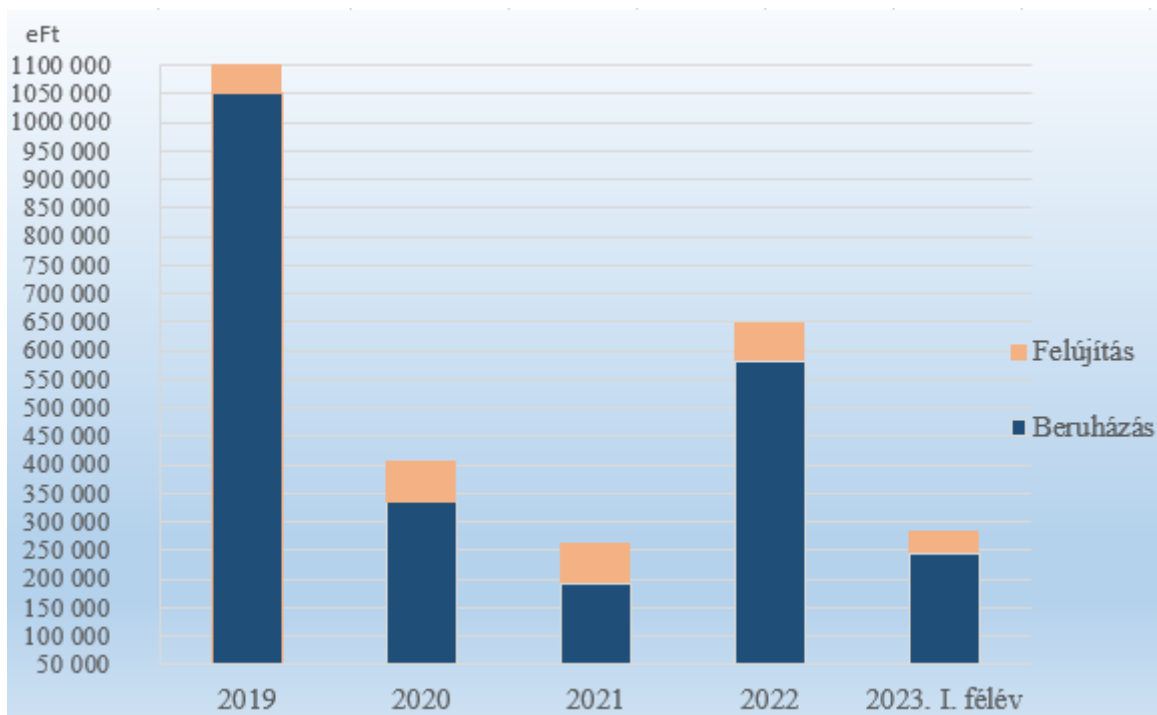
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök alakulása (eFt)

Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. I. félév
Immateriális javak	11 861	6 200	11 463	9 029	6 095
Ingatlanok	5 702 162	6 207 857	6 194 437	6 531 154	6 675 988
Gépek, berendezések, járművek	77 904	72 644	64 307	77 794	90 787
Beruházások, felújítások	395 764	31 411	76 705	132 037	72 367
Befektetett pénzügyi eszk.	40 519	6 359	6 359	6 359	6 359
Összesen	6 228 210	6 324 471	6 353 271	6 756 373	6 851 596

A 21. század elejére jellemző módon a vállalkozásokhoz hasonlóan már a települések is folyamatosan versenyeznek egymással. Versenyeznek a lakosokért, a lakosok életminőségének fenntartását közvetve támogató gazdasági szereplőkért, a támogatási forrásokért, a befektetőkért. Kulcskérdéssé vált a hatékonyság, a versenyképesség, a fenntarthatóságra való tudatos törekvés. Várható, hogy idővel bizonyos eszközök (pl. ipari park) önmagukban megszűnnek versenyelőnyt jelenteni. Felértékelődik az eszközök kombinált alkalmazása, a specializáció, az önkormányzat által nyújtott kiegészítő szolgáltatások, átfogó kreatív gazdasági környezet, a településmarketing szerepe.

Az önkormányzatok feladatvállalása már nem kizárólag a törvényben meghatározott közszolgáltatások biztosítására korlátozódik, hanem egyre inkább előtérbe kerül az önkormányzat szerepe a helyi gazdaság tudatos fejlesztésében, a fejlődés katalizálásában. Annak érdekében, hogy a városban megvalósuló önkormányzati fejlesztések fenntarthatóak legyenek, a vagyongazdálkodás során is fenti prioritásokat kell szem előtt tartanunk.

A befektetett eszközök beszerzésére, felújítására fordított költségvetési kiadások az alábbiak szerint alakultak 2019. és 2023. I. féléve között:



A grafikon jól szemlélteti, hogy az önkormányzat 2019. évben kiugróan magas összeget fordított felhalmozásra.

A beruházási kiadások 2019. évi 1 mrd Ft-ot meghaladó volumene döntően az elnyert uniós pályázatok (pl. TOP-2.1.1-15-Barna mezős területek rehabilitációja, TOP-3.2.1-15-Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése, TOP-7.1.1-16-„Kulturális programok szabadterén - Többfunkciós közösségi tér létrehozása Sajószentpéteren”, TOP-4.2.1-16-TSZK Generációk kertje) párhuzamosan történő megvalósításának volt köszönhető.

Legnagyobb beruházásaink nemcsak 2019. évben, hanem azt megelőzően, illetve azóta is alapvetően uniós, illetve hazai pályázati forráshoz köthetőek, hiszen a saját bevételeinket elsődlegesen az intézményrendszerünk fenntartása érdekében működési kiadásokra kell fordítanunk.

Ezen a téren hozott jelentős változást a 2020. év, amikor a magánszemélyek kommunális adója bevezetésre került. Ez az adó nem kifejezetten fejlesztési forrásként szolgál az önkormányzat számára. Első évben 34.057 eFt bevétel folyt be belőle, melyet az Ibolya telepi szennyvízhálózat rekonstrukciójára fordítottunk és egy évek óta húzódó problémát oldottunk meg vele.

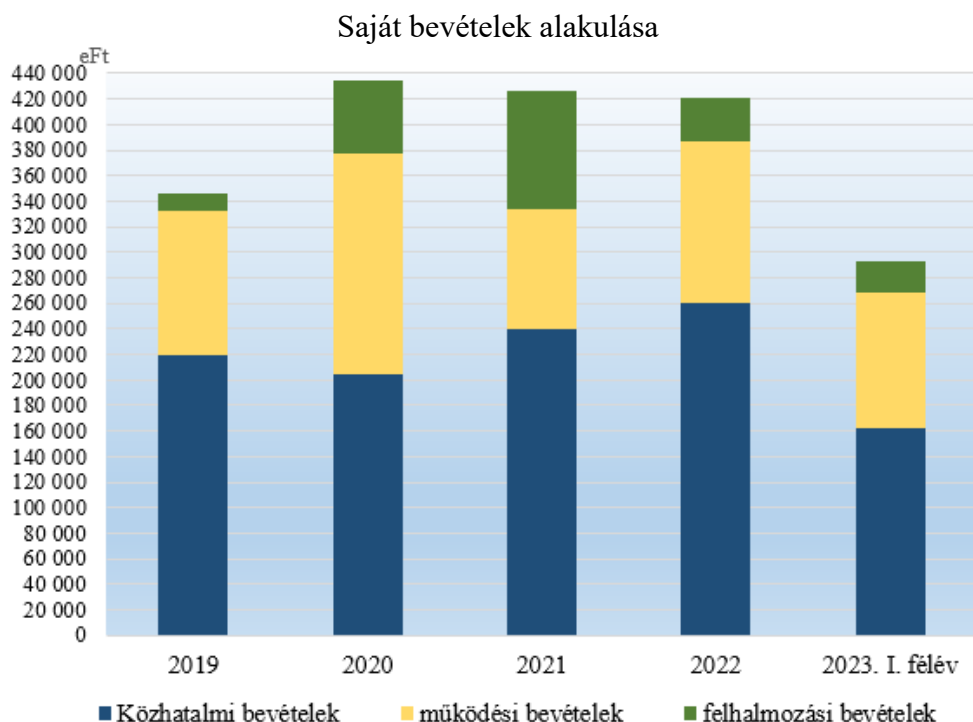
2021. évben elsősorban az Alvég csapadékvíz-elvezetését, 2022. évben a Thököly út felújítását valósítottuk meg ebből a bevételünkből.

Tárgyévben ezidáig a Temetővel szembeni járda térkövezését, a Bocskai utcai járda felújítását, az Erzsébet telep közvilágításának fejlesztését, valamint a Fecske, Ibolya, Bartók utcák zúzottkövezését végeztük el.

Az alábbi ábra jól szemlélteti, hogy az új adó nem bevezetése ellenére a közhatalmi bevételeink összességében 2020. évben nem emelkedtek, amit a gépjárműadó 40%-a átengedésének eltörlése, illetve egyéb, a helyi iparüzési adót érintő központi intézkedések okoztak. 2022. évre összességében 18%-os emelkedés (2019. évi bázison) volt tapasztalható ezen bevételeinknél.

Az összes saját bevételünket vizsgálva 2020. évben volt tapasztalható jelentősebb növekedés (mintegy 25%) 2019. évhez képest, melyet az Émász részvényeink tőzsdei kivezetése és törlése, illetve annak elszámolása okozott. Tekintettel arra, hogy az így befolyt bevétel

jelentős részét fejlesztési céltartalékként elkülönítettük, így a jövőbeni – értékcsökkenéssel összefüggő – vagyronvesztést legalább részben kompenzálni tudjuk.



Az önkormányzat számos pályázatot nyújtott be annak érdekében, hogy közintézményeinket, az általunk nyújtott közösségi szolgáltatások színvonalát fejleszteni tudjuk. Elsődleges céljaink között szerepelt Sajószentpéter lakossága számára egy élhetőbb, komfortosabb város megteremtése, a vállalkozók számára új területek biztosítása, az üresen álló, nem hasznosított önkormányzati épületek, területek tartalommal, feladattal való megtöltése.

Ezen törekvések megvalósítását Sajószentpéter Városi Önkormányzat az utóbbi 2,5 évben az alábbi pályázati források igénybevételével tudta biztosítani:

A 2021-2023. években befejezett projektek által eredményezett vagyongyarapodás

Támogatás forrása	Pályázat kódszáma, megnevezése	Vagyongyarapodás összege 2021-2023. években
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-3.2.1-16-BO1-2020-00162 „Hunyadi Mátyás Tagiskola energetikai szempontú fejlesztése”	146 921 489 Ft
	TOP-1.1.3-15-BO1-2019-00054 „Városi piac kialakítása Sajószentpéteren”	313 892 158 Ft
Hazai	2021. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések - Belterületi utak és járdák felújítására került sor: Harica utca (Coop ABC és	36 951 505 Ft

forrásból támogatott	Bükkalja utca közötti szakasz) térkő burkolat építése és aknafedlapok szintbeemelése, Bányász utca 1-14. útburkolat felújítása.	
	Összesen	497 765 152 Ft

A nyertes pályázataink közül idén, illetve a következő években a

- TOP-1.1.1-16 – Ipar terület kialakítása,
- TOP_PLUSZ-3.3.2-21 – A Területi Szociális Központ szolgáltatásainak, ellátásainak infrastrukturális fejlesztése,
- TOP_PLUSZ-1.2.3-21 – Belterületi utak fejlesztése,
- TOP_PLUSZ-1.2.1-21 – Közösségi infrastruktúra és okos települési fejlesztések,
- TOP_PLUSZ-1.2.1-21 – Belterületi zöldinfrastruktúra fejlesztése,
- TOP_PLUSZ-1.2.1-21 – Települési kékinfrastruktúra fejlesztése,
- TOP_PLUSZ-2.1.1-21 – Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése,
- TOP_PLUSZ-1.1.3-21 – Helyi turizmusfejlesztés

megnevezésű pályázatok eredményeznek vagyongyarapodást.

Az *Ipari területi kialakítása* projektben Sajószentpéter külterületén ipari park kerül létrehozásra a terület körbekerítésével, a 27. számú főútról útsatlakozás megépítésével, várakozóhelyek, autótöltő hely, valamint porta épület és szolgáltató helyiségek kialakításával. A projekt megvalósítása kiemelt jelentőségű, hiszen együtt járhat bizonyos gazdasági mutatók (pl. vállalkozások száma, mérete, foglalkoztatottság aránya, adóbevétel stb.) javulásával is a településen.

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 288.474.408 Ft.

A *Területi Szociális Központ szolgáltatásainak, ellátásainak infrastrukturális fejlesztése* projekt keretében az intézményhez tartozó udvart/parkot fejlesztjük tovább: új játszóeszközök, utcabútorok, napvitorlák telepítése, okos pavilon, interaktív oktató játék kihelyezése, kerékpár szervíz állomás kialakítása, parkoló fejlesztés stb.

Az ellátások részére új eszközök (IT eszközök is), berendezési, felszerelési tárgyak beszerzésére is sor kerül. Ezekon kívül az épületen belül egy játszósarok kialakítása valósul meg. A család- és gyermekjóléti szolgálat részére pedig egy személygépjárművet vásárolunk.

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 221.430.610 Ft.

A *Belterületi utak fejlesztése* megnevezésű projektben a Tárna utcának a Harica u. – Bányász u. közötti szakaszán útszélesítés valósul meg teljes pályaszerkezet kialakításával. A Harica u. – Vörösmarty u. közötti útszakaszokon teljes szélességben aszfalt kopóréteg építése történik, illetve napelemes rendszerű közvilágítási oszlopok kerülnek elhelyezésre.

A Vörösmarty u. kereszteződésében lévő gyalogos átkelőhelynél „okos zebra” kerül kialakításra, a Kőkény utcában a meglévő aszfalt burkolatú út teljes pályaszerkezetét felújítjuk.

A Baross Gábor utcának a Vörösmarty u. és a Nyögő patak hídja közötti szakaszán, illetve az Erőmű utca teljes szélességében új kopóréteg és kétoldali padka építése valósul meg.

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 186.915.887 Ft.

A *Közösségi infrastruktúra és okos települési fejlesztések* című projektben a Semmelweis tömb főút felé mutatott „arcának” rendezése (a főút felőli zöldsáv fejlesztése, utcabútorok, dekorációs elemek, köztéri óra, padsor, napelemes kandelláberek telepítése stb.), a belső területeinek rehabilitációja (a zöldfelületek felújítása, a közlekedési és parkoló felületek racionalizálása és felújítása) valósul meg.

A Bercsényi téren esztétikus rendezett közparkot teremtünk a belvárosban. Jelentős mértékű zöldfelület növelést, pihenőhely, akadálymentes közösségi tér kialakítását tervezzük, innovatív utcabútorok, okospad stb. kihelyezésével.

Ezek mellett a Semmelweis Park körül fejlesztésre (parkolók kialakítása, zöldterület fejlesztés, sportpálya, teqball és tollaslabda pálya kialakítása).

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 377.124.434 Ft.

A *Belterületi zöldinfrastruktúra fejlesztése* projektben a Harica utcai zöldterületen új szemléletű játszótér megvalósítását (hagyományos és energia-játszótér, interaktív (okos) játszótér kialakítása, ülőkövek elhelyezése, pihenőliget kialakítása), valamint a 26-os főút Miskolcra bevezető szakaszán egységes, zárt, többszintes környezetvédelmi célú (zaj, és szállópor-megkötő) zöldsáv kialakítását tervezzük, fogadópont kialakításával.

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 86.644.967 Ft.

Települési kékinfrastruktúra fejlesztése megnevezésű projektben az alábbiak megvalósítását tervezzük:

- I. Agit-árok fejlesztése összesen 601 m hosszban.
- II. Attila utcai árok bővítése 314 m hosszban.
- III. övások létesítése a Baross Gábor utca mögött 553 m hosszban.
- IV. övások létesítése a Kinizsi utca felett 616 m hosszban.

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 286.406.500 Ft.

Az *Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése* projekt keretében a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal A, B és D épület, a Rendezvények Háza, a Sajószentpéteri Területi Szociális Központ és Bölcsőde, a Sajószentpéteri Gyógyító-Megelőző Intézmény energetikai fejlesztése valósul meg napelemes rendszerek és hibrid hőszivattyús rendszerek telepítésével.

A projekt tartalmazza továbbá a Petőfi Sándor Művelődési Ház komplex energetikai fejlesztését (hőszigetelés, fűtés korszerűsítés, napelemes rendszerek és hibrid hőszivattyús rendszerek telepítése).

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 268.938.000 Ft.

A *Helyi turizmusfejlesztés* projektben a Pipiskén olyan komplex turisztikai attrakció megvalósítását tűztük ki célul, amely kiszolgálja a helyi és térségi igényeket, alkalmazkodik, sőt kihasználja a táji adottságokat, kultúrtörténeti értékeket, épít a meglévő turisztikai kínálatra és továbbfejleszti azokat:

- Csúszdapark és szabadtéri trambulinliget kialakítása.
- Pipiske liget továbbfejlesztése.
- Pipiske Tippegő (új típusú tanösvény) kialakítása.
- Infrastrukturális fejlesztések (megközelítés javítása, vizesblokk kialakítása, pihenőhely kialakítása, napelemes kandeláberek stb.).

A projekt tervezett beruházási összköltsége: 360.443.976 Ft.

A hazai, illetve uniós forrású pályázatok folyamatos figyelése és ezen támogatási lehetőségek rendszeres kihasználása mellett minden évben a közfoglalkoztatási programok keretében is – amennyiben lehetőség van rá – igyekszünk a vagyonunk állagmegóvását, fejlesztését megvalósítani.

Kiemelt figyelmet fordítunk a város zöld területeinek fejlesztésére, fásításra (pl. SZÉP nap), virágosításra is, melyhez a közfoglalkoztatási programok keretében is lehetőség nyílik.

Az elmúlt időszakban lezajlott, illetve jelenleg is folyamatban lévő nagy beruházások az önkormányzati vagyon valamennyi kategóriáját érintették, érintik. Ezen beruházások az

önkormányzati vagyonnak nemcsak a mennyiségét növelték, hanem az értékét, hasznosíthatóságát is, így az átgondolt fejlesztési célkitűzések megvalósítása hozzájárult a közösség ellátási színvonalának javulásához és elősegítik az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű felhasználását, hasznosítását.

A fejlesztéseknek nemcsak a helyi lakosság életminősége, ellátási színvonala tekintetében van pozitív hatása, hanem az önkormányzat gazdálkodását érintően is. Az önkormányzati épületek már megvalósított, illetve folyamatban lévő energetikai korszerűsítése például nemcsak a vagyongyarapítást szolgálta, hanem hozzájárul a működtetés gazdaságosabbá tételéhez azáltal, hogy az épületek üzemeltetési, fenntartási költségeit csökkentik.

Beruházásaink célja továbbá a város infrastrukturális adottságainak folyamatos fejlesztése is, melyek közvetlenül hatnak Sajószentpéter gazdaságára, elősegítve a jövőben új munkahelyek teremtését.

Összességében megállapítható, hogy a fentiekben részletezett – döntően pályázati forrásból finanszírozott – beruházások pozitív eredményt hoznak Sajószentpéter Városi Önkormányzat számára, jelentős vagyongyarapodást idéztek és idéznek elő. A jövőbeni vagyonfelélés elkerülése érdekében mindenképpen szükséges a további fejlesztési lehetőségek felkutatása, a fejlesztési elképzelések minél szélesebb körű megvalósítása a jövőben is, amelyeket a vagyongazdálkodás során is mindig szem előtt kell tartani.

VIII. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv célkitűzései

A városnak a fenntartható fejlődés érdekében az ésszerű városüzemeltetés feltételeinek biztosítására a racionális terület-felhasználásra, a beépíthető és be nem építhető területek egészséges arányának megtartására kell törekedni. Mindezekkel összefüggésben kiemelt hangsúlyt kell adni az épített és a természetes környezet rehabilitációs folyamatainak.

A megvalósítandó beruházási tevékenység során figyelmet kell fordítani a szükségleteket a lehető leg gazdaságosabban lefedő beruházási mód kiválasztására, a beruházás eredményeként az önkormányzati források hatékony felhasználásának biztosítására, a beruházások jogszabályok szerinti finanszírozására és elszámolására. A beszerzések során kiemelt figyelmet kell fordítani a közbeszerzésre vonatkozó jogszabályok és belső szabályok maradéktalan betartására. Fontos továbbá az önkormányzat és az irányítása alatt álló intézmények takarékos gazdálkodása, az eszköz-beszerzések megfelelő koordinálása.

Középtávú cél feladatok:

- az ingatlan vagyon áttekintése mind a forgalomképes, mind a korlátozottan forgalomképes ingatlanok tekintetében
- a magas költségráfordítást igénylő ingatlanokat, a használaton kívül lévő ingatlanokat az ingatlanpiac változásait figyelembe véve el kell idegeníteni lehetőleg funkció meghatározásával
- az önkormányzat feladatellátására szolgáló épületek folyamatos karbantartására, állagmegóvására figyelmet kell fordítani
- ahhoz, hogy városunk a vállalkozások szélesebb köre számára is vonzóvá váljon, meg kell teremteni és folyamatosan fejleszteni kell a szükséges infrastrukturális hátteret
- az önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás célú ingatlanok bérleti jogviszonyát és díját rendszeresen felül kell vizsgálni, a bérleti díjakat a piaci viszonyokhoz közelítően kell kialakítani

Hosszú távú településfejlesztési célok:

- belterületi utak és járdák karbantartása, építése
- középületek környezetének rendezése, parkolók kialakítása
- csapadékvíz elvezető rendszer megtervezése, felújítása
- turisztikai jellegű területek további fejlesztése, kialakítása
- a megújuló energiák fokozatos kiaknázása
- játszóterek kialakítása
- parkok, közterületek növényekkel való beültetése, kulturált pihenőövezetté alakítása
- külterületi utak karbantartása

Az Önkormányzat saját bevételei növelésének lehetőségét folyamatosan keresni kell. Ennek keretében törekedni kell egy olyan helyi adórendszer megteremtésére, amely megfelel a helyi adópolitika elvárásainak és hatékony eszköze a saját forrás növelésének. Ezen célok elérése érdekében 2020. évben bevezetésre került a magánszemélyek kommunális adója. Az ebből az adónemből keletkező bevétel egy elkülönülő fejlesztési alapként szolgál, mely a hatékonyabb vagyongazdálkodás pénzügyi megalapozását szolgálja.

A 353/2021. (IX. 23.) határozattal elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégiában megfogalmazott célokhoz szorosan kapcsolódva, azok elérését elősegítve a vagyongazdálkodás közép- és hosszú távú céljai az alábbiakban kerültek meghatározásra:

VIII.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2023-2028)

- Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyonnal – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
- A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi igények kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- A vagyongazdálkodás további feladata az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása. A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg javítással a működőképességét a gazdaságosság elvének szem előtt tartásával biztosítani lehet.
- Törekedni kell az Önkormányzat vagyonát jelentő intézmények költséghatékonyabb működtetésére (pl. energiahatékonyságot növelő beruházások).
- Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (létrehozás, bővítés, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendeletek határozzák meg.
- A fejlesztések, beruházások esetében a döntés, megvalósítás előtt el kell végezni a szükséges hatásvizsgálatokat, figyelembe kell venni annak eredményeit.

- Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit továbbra is pályázati források igénybevételel kívánja megvalósítani.
- A megvalósítani kívánt célterület fejlesztéséhez koncentráltan kerüljenek pályázatok beadásra.
- Kisebb önerejű pályázatok esetében is a pályázati cél és az önkormányzati célok összhangjának maximális megteremtésére kell törekedni.
- Önkormányzati beruházásnál, vagy önkormányzat által indított, pályázat keretében megvalósuló fejlesztésnél is törekedni kell arra, hogy az elsősorban önkormányzati területen történjen. Amennyiben ez nem biztosítható és magán- vagy egyéb tulajdonú ingatlan megvételének szükségességével jár, arra csak egzakt költség-haszon elemzés és értébecslés alapján, a vagyonrendeletben meghatározott döntéshozó jóváhagyásával kerülhet sor.
- Beruházások és különféle, a város területén megvalósuló projektek tervezése és létrejötte esetén a kezdetektől fogva fokozott figyelemmel kell lenni a vagyoni kérdések és tulajdoni viszonyok rendezésére (törzsvagyonból kivonás, forgalomképes tétel, csere, vétel, kisajátítás stb.).
- Az önkormányzati vagyon hasznosításának lehetséges módjai:
 - A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése
A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értébecsléssel megalapozva, nyilvános pályázati kiírás alapján, a Vagyonrendelet előírásai szerint az Nvtv. alapján kell végezni.
 - Használatba-, illetve bérbeadás
A lakás és nem lakás célú helyiségek, valamint telkek hasznosítása elsősorban bérleti (haszonbérleti) szerződés keretében lehetséges. Törekedni kell arra a fenntartási és üzemeltetési költségek minimalizálása érdekében, hogy a bérlet útján hasznosítható helyiségek minél rövidebb ideig legyenek kihasználatlan állapotban, ennek érdekében folyamatos pályáztatás szükséges. A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok felújítására jelenleg nem áll rendelkezésre forrás.
- A hatékony feladatellátást, vagyonhasznosítást elősegítő komplex vagyonnyilvántartási rendszer megvalósítása. Szükség van a vagyonelemek, eszközök részletes, a műszaki, minőségi, jogi és pénzügyi jellemzőit, állapot- és teljesítményadatait egyaránt leíró nyilvántartására. A nyilvántartásnak megbízható, valós adatokat kell biztosítania az önkormányzati vagyontárgyakkal kapcsolatos döntés előkészítési folyamatokban.
- A fejlesztések kapcsán, a beruházók figyelemfelkeltése céljából, illetve a lakosság felé való kommunikáció egyik fontos eszközévé kell, hogy váljon a stratégiát támogató városmarketing, különös tekintettel az egyediségre és a kulturális arculatra.

VIII.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2029-2033)

- A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál.

- A vagyonhasznosítás során a bevételszerzés, illetve a kiadáscsökkenés mellett szem előtt kell tartani, hogy az ne eredményezzen vagyonfelélést.
- A vagyongazdálkodás távlati célja az önkormányzat vagyonából származó jövedelmének növelése ezáltal a fejlesztési források megteremtése, gyarapítása. A folyó- és tőkebevételek és kiadások elkülönített egyensúlyának biztosítása.
- A versenyképesség növelése érdekében folyamatosan törekedni kell a szolgáltatások színvonalának emelésére (pl. szociális, kulturális, sport, szabadidős), bővíteni kell az infrastruktúrát (pl. közműellátottság, megközelíthetőség javítása – utak, bekötőutak) és az eszközállományt. Ezen célok megvalósítása érdekében az Önkormányzatnak továbbra is kiemelt figyelemmel kell kísérnie a vagyongyarapodást eredményező pályázati kiírásokat.
- Az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához, a közszolgáltatások megfelelő színvonalú biztosításához a gazdasági stabilitás fenntartása, és a növekedés feltételeinek biztosítása nélkülözhetetlen.
- A gazdaságösztönzést is szolgáló infrastruktúrák fejlesztésénél kiemelt figyelmet kell, hogy kapjanak a működési fenntarthatósági szempontok.
- Magánszemélyek és vállalkozások letelepedésének ösztönzése érdekében elengedhetlenné válik új területek bevonása (pl. építési telkek, garázstelkek kialakítása, stb.), melyhez a képviselő-testületnek forrást kell biztosítania.
- Figyelmet kell fordítani a nem infrastrukturális fejlesztési lehetőségekre is, melyek kis befektetéssel, hatékony együttműködéssel, kreativitással gazdaságösztönző eszközként szolgálhatnak. Ehhez a gazdaságfejlesztésben érdekelt vállalkozókkal, kamarákkal, más intézményekkel és civil szervezetekkel történő kapcsolatok kiépítése és fenntartása kiemelten fontos.
- Sajószentpéter Város Önkormányzatának tulajdonában lévő vagyonelemek működtetésével, a vagyon mennyiségi és minőségi gyarapításával további cél a város fejlesztése olyan módon, hogy a környezeti és természeti erőforrásokat egyidejűleg a jövő generációi számára megőrizzük.
- A piaci helyzet ismeretében szükséges az értékesítendő (önkormányzati feladatellátást nem szolgáló) és más módon hasznosítható vagyonelemek felülvizsgálata.
- A rossz műszaki állapotban lévő, nehezen vagy magas ráfordítással bérbe adható önkormányzati ingatlanok értékesítése.
- A vagyonelemek legmagasabb társadalmi és pénzügyi hozamának elérésére irányuló, eredményközpontú vagyongazdálkodási kultúra megteremtése, a közösség, az egyén intenzív bevonásával, közreműködésével.
- Jellemző tendenciává válik, hogy a helyi gazdasági környezet vonzereje egyre kevésbé az infrastrukturális adottságot, az üzleti szolgáltatások, adókedvezmények, stb. körének a függvénye. Ezért a város fejlesztése érdekében az önkormányzatnak egyfajta katalizátor szerepet kell vállalnia abban, hogy a vállalkozások és a működésében érintett egyéb szereplők együttműködése megvalósuljon, és eredményessé váljon.
- Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:
 - a közszolgáltatások minél magasabb színvonalon történő ellátása;
 - a szabad kapacitásuk terhére egyéb - nyereséget eredményező, nem kötelező tevékenységek ellátása (az itt keletkező nyereség a közszolgáltatások színvonalának javítására fordítható);

- vagyongazdálkodásuk kiemelt figyelemmel kísérése, a náluk lévő önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, eredményesebb működtetése,
- a gazdasági társaságok öfenntartó képességének elősegítése.