

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 194/2023. (X.19.) 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 jóváhagyni szíveskedjen!

Sajószentpéter, 2025. október 20.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (X. 30.) 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 194/2023. (X. 19.) határozatát.

Felelős: Polgármester
Jegyző

Határidő: azonnal



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

2025-2035.

TARTALOM

I. Bevezetés.....	3
II. Jogszabályi háttér.....	4
II.1. A vagyongazdálkodást meghatározó magasabb szintű jogszabályok.....	4
II.2. Helyi szabályozás.....	7
III. A vagyongazdálkodási koncepció stratégiai szerepe, kapcsolatrendszere a meglévő koncepciókkal.....	7
IV. Vagyongazdálkodás alapelvei.....	8
V. Az önkormányzati vagyon funkciói, csoportosítása.....	9
VI. Az önkormányzati vagyongazdálkodás sajátosságai.....	16
VII. Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának áttekintése.....	17
VIII. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv célkitűzései.....	24
VIII.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2025-2030).....	25
VIII.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2031-2035).....	27

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 mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor 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 átfogó képet adjon Sajószentpéter Városi Önkormányzat ingatlanvagyonáról, valamint kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területén szükséges intézkedések irányvonalát, továbbá hogy a jövőre vonatkozóan – más önkormányzati gazdasági, településfejlesztési koncepciókkal, stratégiákkal összhangban – megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

Az önkormányzati tulajdon fogalmát a rendszerváltás eredményezte, mely egy folyamat eredményeként jött létre, hiszen mintegy negyven éven át az önkormányzati vagyon fogalma nem létezett. A rendszerváltást követően az önkormányzatok egy hosszabb törvényalkotói folyamat révén jutottak jelentős, korábban állami tulajdonban lévő vagyonhoz. Az önkormányzati törvény „a törvény erejénél fogva” jelentős állami vagyont juttatott az önkormányzatoknak, másrésztől kijelölte azt a – szintén jelentős – vagyoni kört, amelyet a továbbiakban (külön törvényekben) szintén át kell adni az önkormányzatok tulajdonába. Az önkormányzati vagyon struktúrájának kialakítása alapvetően igazodott az állami feladatok lebontásához. Az állam az önkormányzatokra bízott feladatok ellátásának vagyoni alapjait engedte át az önkormányzatok tulajdonába.

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 reagáló, a lakosság igényeit jobban kiszolgáló várost lehet kialakítani. Tekintettel arra, hogy a lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében a magasabb szintű jogszabályok miatt már nincs lehetőségünk a licitáltatásra, ezért a piaci tendenciákra való reagálási képességet nagymértékben befolyásolja a bérleti díjak évenkénti felülvizsgálata.

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. Jogsabályi 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 jogsabályok a következők:

II.1. A vagyongazdálkodást meghatározó magasabb szintű jogsabályok

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

Az önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon, amelynek garanciális elemei a legmagasabb szinten az Alaptörvényben rögzítettek. Az Alaptörvény kiemeli, hogy a nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele [Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés]. Ezen értelmezésben **a nemzeti vagyon csak és kizárólag a közérdek szolgálatában állhat, magánérdekből felhasználni azt nem szabad**. A szabályozás részleteit sarkalatos törvény határozza meg. A nemzeti vagyonnal való

gazdálkodáshoz annak védelme érdekében az Alaptörvény az alábbi alapelveket fogalmazza meg:

- **célhoz kötöttség és értékarányosság elve:** Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevételével.
- **felelős gazdálkodás követelménye:** Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.
- **átláthatóság és közélet tisztaságának elve:** Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható. A közpénzeket és a nemzeti vagyont az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kell kezelni. A közpénzekre és a nemzeti vagyonra vonatkozó adatok közérdekű adatok.

Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit sarkalatos törvény határozza meg. Ezen sarkalatos törvények egyike a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.). A nemzeti vagyon megőrzése és védelme érdekében alkotott Nvtv. általánosan bevezetett szabályokkal kívánja biztosítani a nemzeti vagyon biztonságát. Az Nvtv. az okszerű és célszerű gazdálkodás szabályait fekteti le, meghatározva továbbá a legalapvetőbb fogalmakat, alapelveket. A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni [Nvtv. 7. § (1) bekezdés].

„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, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének....” [Nvtv. 7. § (2) bekezdés]

A sarkalatos törvény kiter az önkormányzatnak a gazdasági társaságokkal összefüggő tulajdonosi viszonyaira, alapelvekre, a vagyon kezelésére és annak hasznosítására is. Bár az önkormányzat szabadon vállalkozhat, azonban vállalkozási tevékenysége a kötelező feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. A helyi önkormányzat csak olyan gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben felelőssége nem haladja meg vagyoni hozzájárulásának mértékét.

Tekintve, hogy a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása - ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés felsorolásából képet kapunk az önkormányzatok feladatairól, amelyek ellátásához nélkülözhetetlen az önkormányzati vagyon megléte. Ezen önkormányzati vagyon a feladatok ellátását és célok megvalósítását kell, hogy szolgálják.

„13. § (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

- 1. településfejlesztés, településrendezés;*
- 2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);*
- 3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;*
- 4. törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;*
- 5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);*
- 6. óvodai ellátás;*
- 7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;*
- 8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;*
- 8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;*
- 9. lakás- és helyiséggazdálkodás;*
- 10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;*
- 11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;*
- 12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;*
- 13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;*
- 14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;*
- 15. sport, ifjúsági ügyek;*
- 16. nemzetiségi ügyek;*
- 17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;*
- 18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;*
- 19. **
- 20. távhőszolgáltatás;*
- 21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.”*

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat a képviselő-testület gyakorolja, törvényben meghatározott eltérésekkel. A testületet megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyonelemokről kormányrendeletben meghatározott módon nyilvántartást kell vezetni.

Az önkormányzati vagyonnyilvántartás (vagyonkataszter) folyamatos vezetéséért, az adatok hitelességeért és folyamatos vezetéséért a jegyző felelős. Az önkormányzati törzsvagyont a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani.

Az Nvtv. és az Mőtv. által lefektetett vagyont érintő korlátok mellett az államháztartásról szóló törvény is megemlíti, hogy a helyi önkormányzat hitelfelvétele, kötvénykibocsátása fedezetül az önkormányzati törzsvagyon nem használható fel.

Összességében tehát kijelenthető, hogy az önkormányzati vagyon, mint nemzeti vagyon, a közfeladatok ellátását és célok megvalósítását kell, hogy szolgálja, ennek érdekében a törvényhozás számos sarkalatos törvényben biztosít védelmet a magántulajdontól eltérő szabályozással.

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: Vagyონrendelet)
2. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól
3. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2024. (I. 29.) önkormányzati rendelete a közterületek használatáról

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),
- a meglévő vagyon **fenntartása** (üzemeltetés, karbantartás, felújítás),
- **vagyonhasznosítás** (bérbeadás, haszonbérlet, használatba adás), és így a bevétel növelése (új építési telkek létrehozása és értékesítése, ipari terület bérbeadása, garázsor kialakítása, stb.),
- **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 2025-2029	Meghatározza a 2025-2029 közötti időszak fejlesztésének irányait, a város gazdaságfejlesztési eszközeit. Legfőbb cél a gazdaságösztönzés, Sajószentpéter befektetői vonzerejének és gazdasági potenciáljának növelése, valamint a gazdasági racionalitás a helyi értékek és értékrendek figyelembevételével, 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 koncentrálni, beavatkozási irányokat jelöl ki, célhierarchiát állít fel, projekteket nevesít és részletez. Ebben kerültek 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.).
Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv (SECAP)	Az Önkormányzat számára kiemelt fontosságú a klímavédelmi szempontok érvényesítése, melyet energiahatékonysági fejlesztésekkel, a megújuló energiaforrások fokozottabb használatával és a zöld infrastruktúra fejlesztésével kíván elérni. Ezen célok elérése érdekében csatlakozott az Európai Polgármesterek Szövetségéhez és kidolgozta Sajószentpéter Fenntartható Energia- és Klímaakciótervét (SECAP).

A Képviselő-testület a 99/2025. (VI.26.) határozatával a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdésének megfelelően Településterv készítését rendelte el, és a 116/2025. (VIII. 28.) határozattal döntött a Településterv kidolgozásának elindításáról, mely 2027. évtől egységesen fogja tartalmazni a korábbi integrált városfejlesztési stratégiát, a településfejlesztési koncepciót és a településszerkezeti tervet.

IV. Vagyongazdálkodás alapelvei

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

- igazodjon az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez,
- elsődlegesen a közfeladatok ellátását, a mindenkor 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,
- elősegítse a helyi gazdaság élénkítését,
- növelje az önkormányzat pénzügyi önállóságát,
- támogassa a fenntartható, klímatudatos városfejlesztést.

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

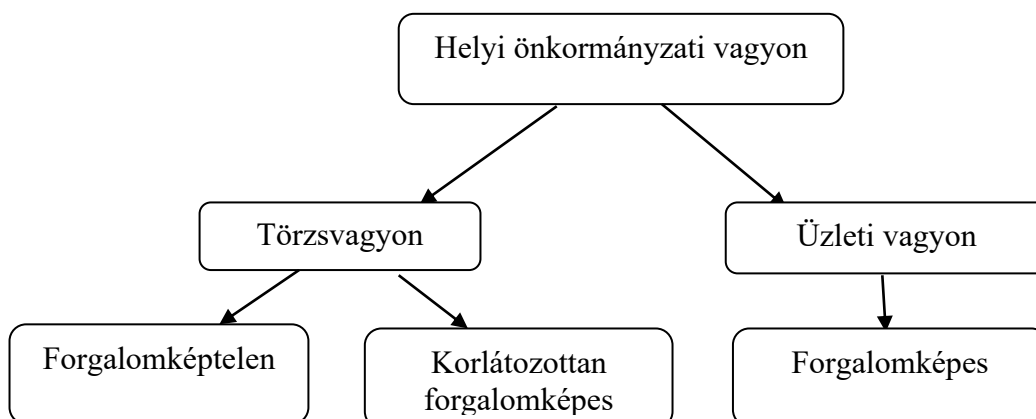
V. Az önkormányzati vagyon funkciói, csoportosítása

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős:

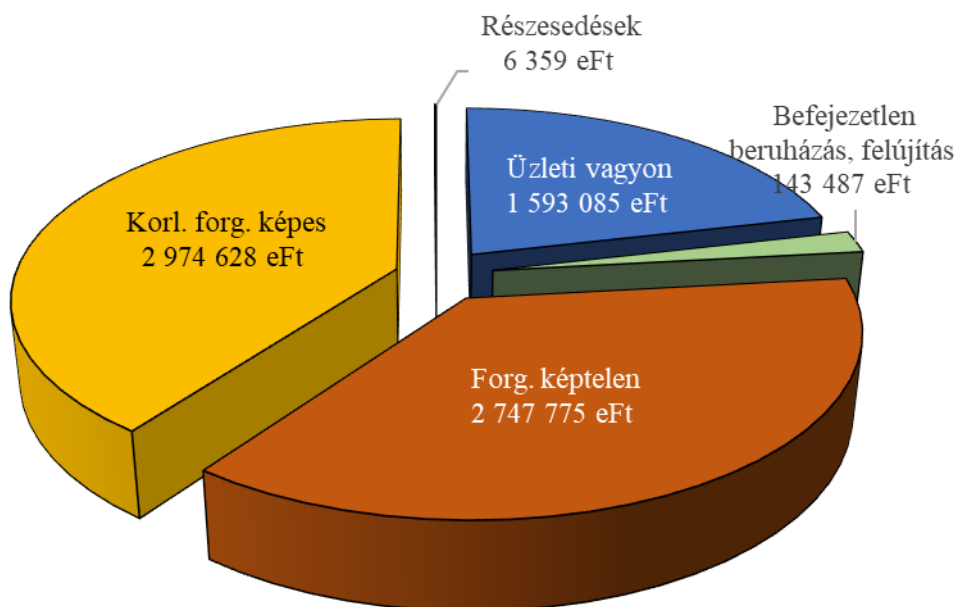
- mindenekelőtt infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához,
- másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára a közfeladatok ellátásához, a vagyon állagmegóvásához, felújításához, a beruházások megvalósításához.

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 2024. december 31-i állapotnak megfelelően az alábbi grafikon szemlélteti. A vagyon 0,09 %-át a részesedések, 1,91 %-át a még befejezetlen beruházások, felújítások alkotják. Ezek kivételével kerül a vagyon az Nvtv. által meghatározott kategóriák szerint bemutatásra.



Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök alakulása

	eFt		
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	2006.12.31	2022.12.31	2024.12.31
Immateriális javak	8 043	9 029	543
Ingatlanok	2 500 651	6 531 154	7 200 220
Gépek, berendezések, járművek	56 436	77 794	114 725
Beruházások, felújítások	46 572	132 037	143 487
Befektetett pénzügyi eszközök	97 901	6 359	6 359
Összesen	2 709 603	6 756 373	7 465 334

A táblázatból megállapítható, hogy - a befektetett pénzügyi eszközök és az immateriális javak kivételével - valamennyi vagyonelem vonatkozásában jelentős vagyongyarapodás történt az elmúlt tizennyolc és az utóbbi két évben is.

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

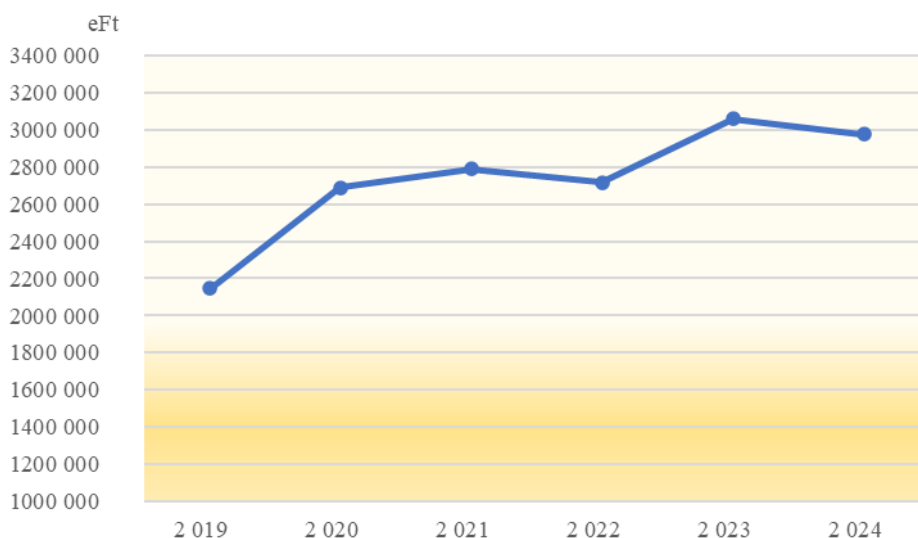
1. Forgalomképtelen törzsvagyon

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 36,81%-a a **forgalomképtelen törzsvagyon** kategóriába tartozik a 2024. év végi adatok alapján. A vagyonrendeletünk nem sorolt vagyont a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe.

A megvalósított pályázatoknak köszönhetően **az elmúlt években jelentős vagyongyarapodás történt** ebben a kategóriában, a **2019. év végi 2.146.221 eFt záróértékről 2024. év végére 3.057.689 eFt-ra emelkedett** a forgalomképtelen törzsvagyon értéke.



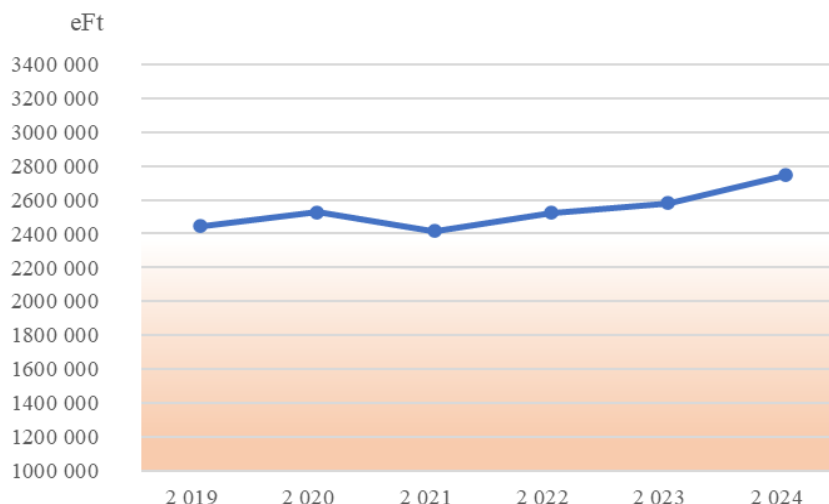
A forgalomképtelen törzsvagyont meg kell tartani és megfelelő fenntartásáról, karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

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 szolgálat 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 vagyonként** állapít meg, és amely esetében törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának 39,85%-át alkotják a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek, melyek összértéke szintén növekedést mutat az elmúlt években. A 2019. év végi záróértékhez képest **2024. év végére 12,35%-kal, 302.068 eFt-tal emelkedett a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon**, mely elsősorban szintén a nyertes uniós projektek (pl. energetikai fejlesztések) megvalósításának volt köszönhető.



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

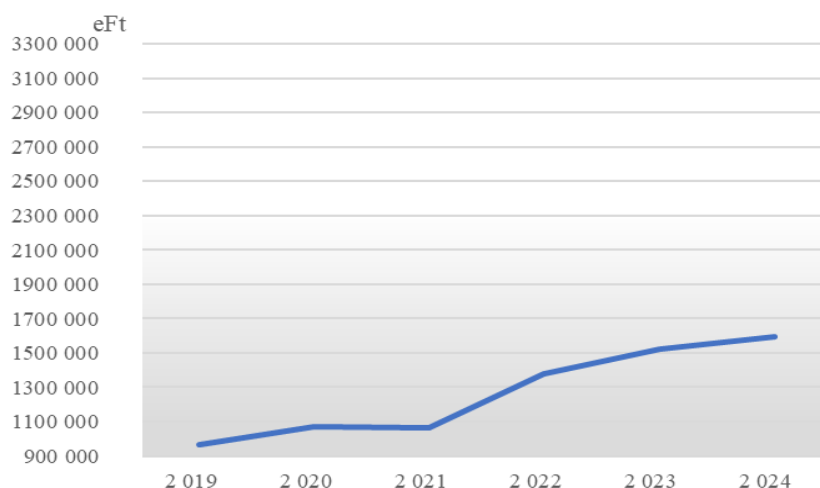
A vagyon hasznosítása történhet a vagyontárgy használatba adásával, illetve bérbeadásával, valamint vállalkozási tevékenység folytatásával. Mindezeket az önkormányzat kötelező feladat ellátásának veszélyeztetése nélkül kell folytatni.

A forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon rendeltetése, hogy közvetlenül és elsődlegesen szolgálja az önkormányzati feladatellátás céljait, így megőrzése és folyamatos rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása alapvető vagyongazdálkodási feladat.

3. Üzleti vagyon

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

Ebbe a kategóriába Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának mindössze 21,34%-a tartozik. Ezen vagyonelemek esetében is növekedés volt tapasztalható az elmúlt években, ugyanakkor az üzleti vagyon összértéke továbbra is elmarad a törzsvagyontól.



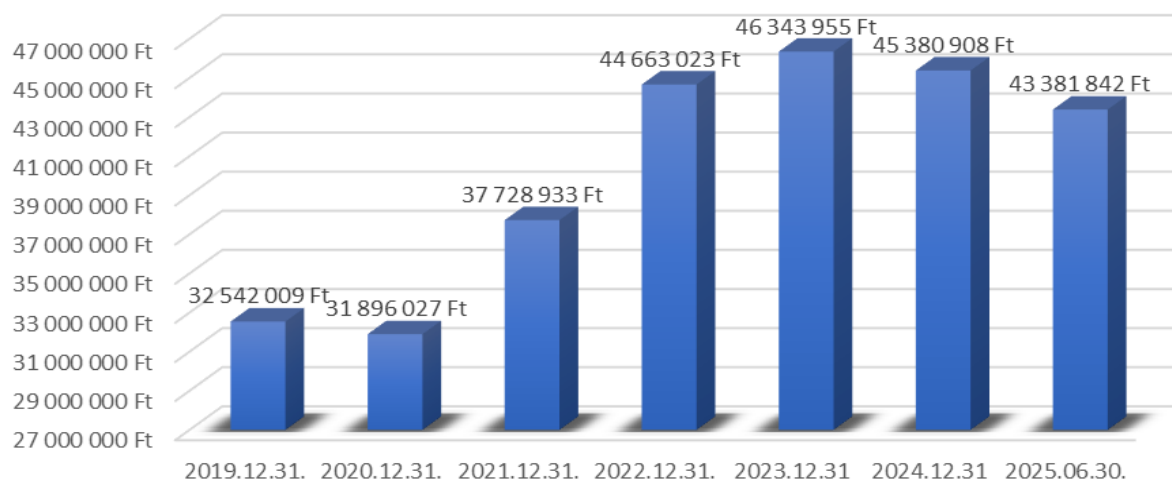
A forgalomképes vagyon hasznosítása alapvetően a bevétel növelését, hozam elérését szolgálja, mert erre forrásigény is készíti az önkormányzatot. Ez megvalósítható elidegenítéssel, használatba adással, bérbeadással, illetve vállalkozási tevékenység folytatásával. Ezek a források optimális esetben felhalmozási 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, frekvenciált helyen, kedvező piaci adottságokkal rendelkező ingatlanjai száma egyre fogy.

Jelenleg értékesíthető ingatlanjaink között alapvetően zártkerti ingatlanok, beépítetlen területek (Csurgai Árpád u. 8., 151/12 hrsz.), külterületi szántó, szőlő, illetve a Harica u 1. szám alatti ingatlan szerepel, melyeket már hosszú idő óta folyamatosan hirdetünk. A Baross Gábor utca páros oldalán kialakított építési telkek közül az idei évben az utolsó 2 db is vevőre talált, így újabb építési telkek kijelölése és kialakítása nélkül a jövőben nem számíthatunk számottevő felhalmozási bevételre.

Az önkormányzat pénzügyi forrásai, az állami normatívák közfeladatokat nem teljesen lefedező szintje, az önkormányzati hitelfelvétel jelentős korlátozása miatt a vagyonhasznosítás ezen módozatából származó bevételek csak részben kerülhetnek visszaforgatásra főként a fennmaradó ingatlanállomány állagmegóvási 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 Lakáshalap 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. Legutóbb 2024. évben 1 db lakás (Bükkalja u. 1. 2.lh. 2/1.) eladásának eredményeként emelkedett még nagyobb mértékben (5.530 eFt-tal) 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 37 db lakás ingatlanunkat hasznosítjuk bérbeadással. A nem lakás céljára szolgáló 35 db ingatlanunkból jelenleg 28 helyiségben vannak bérlőink.

A lakások döntően az 1960-1980-as években épültek, többségük felújításra szorul, közülük 23 db komfortos, 14 db összkomfortos. Az utóbbi két évben az önkormányzati lakások száma összesen eggyel (Bükkalja u. 1. 2. lh. 2/1.) csökkent tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszonyok megszűnése után a Képviselő-testület a költséges felújítás helyett ezen lakás értékesítése mellett döntött. A befolyt bevétel a Lakásalap elkülönített számla egyenlegét növelte, mely kötött felhasználhatósága révén a meglévő lakásállomány korszerűsítésére, bővítésére visszaforgatásra kerül.

Az elmúlt 2 évben összesen 13 db önkormányzati lakásban történt korszerűsítés (pl. kazáncsere, nyílászáró csere, villamos hálózat fejlesztése, gáz kiépítése, stb), melyből egy esetben a lakás komfortfokozata is javult.

A bérbeadás szinte minden esetben pályázat útján történik a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázó részére. Lakás bérbeadására vonatkozó pályázat esetében idén egy alkalommal fordult elő, hogy azonos ajánlatok között sorsolással állapítottuk meg a nyertes pályázót.

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 kerül.

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

adatok eFt-ban							
Évek	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. I. félév
Bérleti díj bevételek	38 457	37 733	36 771	42 037	59 581	76 088	39 854

A táblázat alapján látható, hogy a Covid járvány miatti veszélyhelyzeti korlátozó intézkedések elmúltát követően – 2022. évtől – kezdtek el dinamikusabban növekedni a bérleti díj bevételeink. 2023. évben ezt részben a lakásbérleti és helyiségbérleti díjak egységes 14,5%-os emelése, másrészt az önkormányzati tulajdonú ingatlanban működő nyugdíjasház (Harica u. 1.) bérleti díjából származó bevételünk indokolta. Emellett a bevételek növekedéséhez hozzájárult még, hogy 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.

2024. évben a lakásbérleti díjak 20%-kal, a helyiségbérleti díjak az előző évi inflációnak megfelelően 17,6%-kal emelkedtek a Képviselő-testület döntésének megfelelően. Tárgyévben a helyiségbérleti díjak szintén az előző évi inflációval egyezően, 3,7%-kal, a lakások bérleti díja 10%-kal növekedett. A díjemelés ellenére a féléves adatok alapján – az év közben megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségek miatt – várhatóan 2024. évhez hasonlóan alakulnak a bevételeink.

Jelenleg üresen álló, meghirdetett, bérbeadásra váró helyiségek:

- Kossuth u. 149. szám alatti 49 m² üzlethelyiség,
- Kossuth u. 155/1. szám alatti 28 m² üzlethelyiség,
- Kossuth u. 167 szám alatti vizesblokk és 2 db raktárhelyiség,
- Bercsényi u. 4. fsz. 1. szám alatti 46 m² üzlethelyiség
- Harica u. 1/A. szám alatti 88,34 m² helyiség.

Lakossági igény folyamatosan jelentkezik üres lakások bérlease iránt, azonban jelenleg nem rendelkezünk megüresedett, bérbe adható lakás célú ingatlannal.

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 2025. 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 és felújítások 2024. december 31-i záróállománya 143.487 eFt volt, mely az önkormányzati vagyonnak mindössze a 1,92%-át képviselte és alapvetően a folyamatban lévő pályázatokhoz kapcsolódott. Legnagyobb értéket a Községi infrastruktúra és okos település TOP_PLUSZ-1.2.1-21, illetve a Belterületi utak fejlesztése TOP_PLUSZ-1.2.3-21 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 fedezethiánya:** 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.

7. A lakosság is befolyással bír a vagyongazdálkodási folyamatokra: pl. a vagyron rongálása, ingatlan bérlése, vétele, felajánlása, stb.

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 vagyonnyilvántartással, 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.

Az elmúlt években nem készült olyan tanulmány, amelyben szakemberek felmérték volna az önkormányzati ingatlanok általános állapotát, ezért ebben a részben csak általános jelleggel kerülnek meghatározásra az ingatlanok.

A parkok, utak, hidak egyéb zöld területek fenntartására, illetve rendben tartása hatalmas feladat a Sajószentpéteri Városgondnokságnak. Erre a feladatra az állami támogatás igen csekély, viszont évről évre egyre több a munka. Az úthálózat karbantartásához korlátozottan rendelkezünk gépparkkal és a munka elvégzéséhez szükséges humánerőforrás sem megfelelő. A zöld területek rendben tartása tavasztól ősziig szintén rengeteg energiát emészt fel, hiszen nagyon sok zöldterülettel rendelkezik városunk. Korszerű gépek beszerzése ellenére a fokozott igénybevétel miatt a gépek karbantartása is sok időt és anyagi erőforrást igényel.

A lakás- és nem lakás céljára hasznosított ingatlanokkal kapcsolatban minimális összeget fordít az önkormányzat a fenntartásra, felújításra, ezért az ingatlanok állapota folyamatosan romlik, így a javítási munkák és az állagmegóvások elhalasztása a későbbi felújítások költségét növelhetik. A szakmunka elvégzéséhez, sem eszköz, sem pedig megfelelő végzettségű szakember-állománnyal nem rendelkezik az önkormányzat. Az önkormányzati ingatlanok felújítása elsősorban pályázatokból lenne megvalósítható.

A lakóingatlanok felújítása esetében nehézség többek között az is, hogy a bentlakók többsége nem tesz eleget karbantartási kötelezettségének, nem fordít összeget az állagmegóvásra. Halaszthatatlan javítások esetében az önkormányzattól várják a megoldást a bérlők. A határozatlan idejű szerződések fokozatos megszüntetése, a piacon alapon történő bérbeadás javíthat a jelenlegi helyzeten.

A vagyonnyilvántartásból származó adatok alapján megállapítható, hogy Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyona 2019. évről 2024. év végéig közel 20%-kal növekedett, ami rendkívül kedvező, hiszen nemcsak az elszámolt amortizációnak megfelelően sikerült a vagyon pótlása, hanem ezt lényegesen meghaladóan bővült, korszerűsödött is. 2025. I. félévének végére az előző évhez képest mindössze 1,4%-os mérséklődés tapasztalható a befektetett eszközök összesített értékénél, egyrészt az I. és II. negyedéves értécsökkenés elszámolása miatt, valamint hogy a nagyobb projektek döntően az év II. félévében indultak meg (jogszabályváltozás miatt).

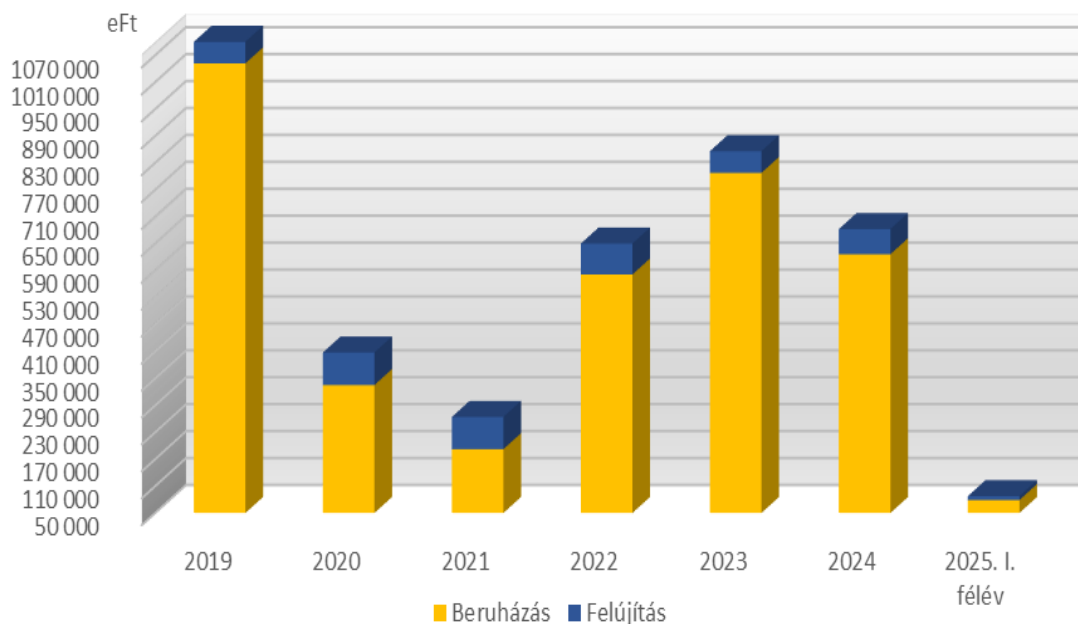
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök alakulása (eFt)

Nemzeti vagyonba tartozó befekt. eszközök	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025 I. félév
Immateriális javak	11 861	6 200	11 463	9 029	3 296	543	65
Ingatlanok	5 702 162	6 207 857	6 194 437	6 531 154	7 046 125	7 200 220	7 198 378
Gépek, berendezések, járművek	77 904	72 644	64 307	77 794	112 964	114 725	101 833
Beruházások, felújítások	395 764	31 411	76 705	132 037	41 592	143 487	54 249
Befektetett pénzügyi eszközök	40 519	6 359	6 359	6 359	6 359	6 359	6 359
Összesen	6 228 210	6 324 471	6 353 271	6 756 373	7 210 336	7 465 334	7 360 884

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. A vállalkozásokat a településekre vonzó korábbi eszközök (pl. ipari park, HIPA mértékének csökkentése) önmagukban megszűntek 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 2025. 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 szabadtéren - 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 adónem 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 húzódo problémát oldottunk meg vele.

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

2023. évben a Temetővel szembeni járda térkövezését, a Bocskai utcai járda felújítását, az Erzsébet telep közvilágításának napelemes fejlesztését, valamint a Fecske, Ibolya, Bartók utcák zúzottkövezését végeztük el. Tavaly – részben az előző évi kommunális adó maradvány terhére – játszótéri eszközök beszerzésére (Dusnok, Szabadság telep, Alvég), járdafelújításokra (Pécs Antal u., Gedely u. 9-12. szám között, Vörösmarty u., István király u., Nyögő patak hídjánál) került sor, továbbá a Vörösmarty u. parkoló tervezése és a Pécsi Sándor u. járdafelújításának terve készült el.

A tárgyévben a magánszemélyek kommunális adója bevétel terhére a város közvilágításának korszerűsítését valósítjuk meg, melyre ezidáig 39.047 eFt-ot fizettünk ki.

A következő ábra jól szemlélteti, hogy az új adónem 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.

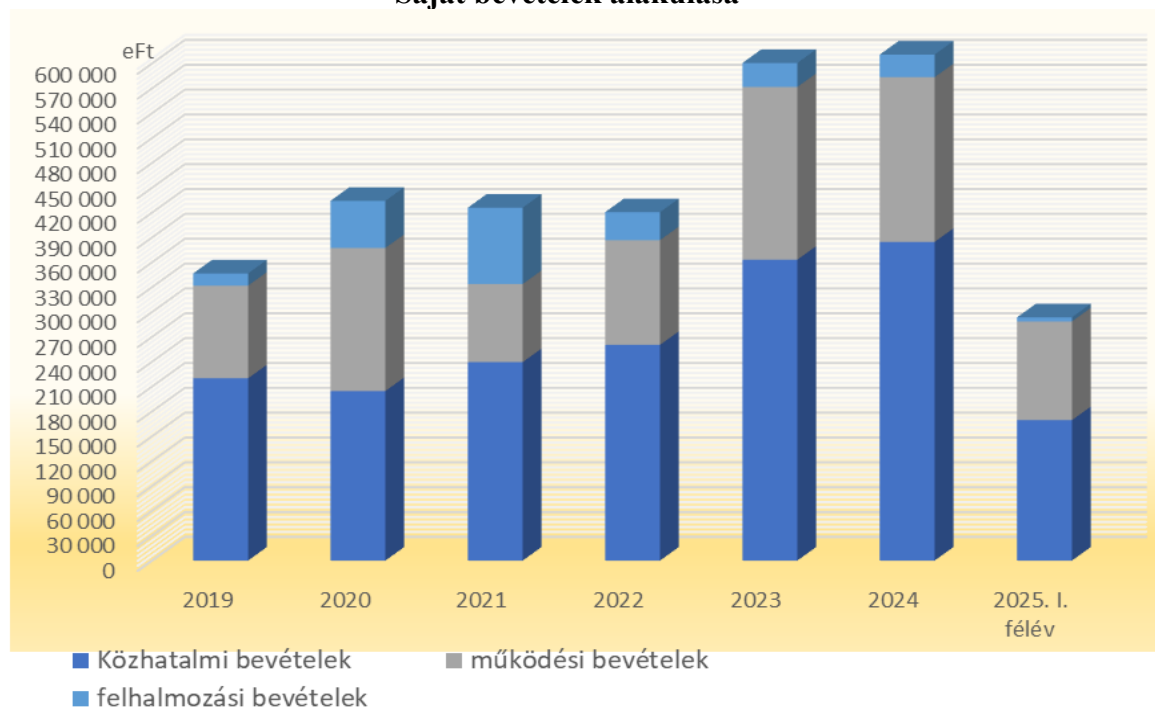
2022. évre összességében 18%-os emelkedés (2019. évi bázison) volt tapasztalható ezen bevételeinknél.

Jelentősebb változás 2023. évben következett be, amikor a közhatalmi bevételeink több mint 102 mFt-tal emelkedtek. Ez teljes egészében a helyi iparüzési adónál realizálódott, ahol a növekedés jelentős részben a 260. sz. főút építését végző vállalkozásoknak volt köszönhető. A közhatalmi bevételeinknél 2024. évben összességében további közel 6%-os emelkedés volt tapasztalható, amely azonban már az építményadónál, illetve a pótlékoknál jelentkezett, egy évek óta folyamatban lévő végrehajtási eljárás eredményének köszönhetően 24.240 eFt többletbevételünk keletkezett.

A tavalyi féléves adatokhoz viszonyítva nem mutatkozik elmaradás az idei I. félévi közhatalmi bevételek tekintetében. Ugyanakkor a jelenlegi ismereteink alapján az év végéig már nem számítunk a 2024. évhez hasonló bevételekre.

2019. évtől vizsgálva az önkormányzat saját bevételeit, látható a grafikonon, hogy először 2020. évben volt tapasztalható jelentősebb növekedés (mintegy 25%) a megelőző évhez képest, melyet az Émász részvényeink tőzsdei kivezetése és törlése, illetve annak elszámolása okozott. Az így befolyt bevétel jelentős részét fejlesztési céltartalékként elkülönítettük, annak érdekében, hogy a jövőbeni értékcsökkenéssel összefüggő vagyonsökkenést legalább részben kompenzálni tudjuk, illetve hogy a pályázatok megvalósításához esetlegesen szükséges saját forrás, vagy az átmenetileg megelőlegezendő támogatás rendelkezésre álljon. Ezidáig ezen célkitűzéseknek megfelelően használtuk fel a fejlesztési céltartalékot, melynek jelenlegi egyenlege 90.481 eFt.

Saját bevételek alakulása



Az elmúlt években 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, valamint intézményeink energiahatékonysági szempontú fejlesztése.

A 2021. évtől kezdődően 2025. I. félév végéig az alábbi átadott támogatásból megvalósított projektek eredményeztek vagyongyarapodást:

Támogatás forrása	Pályázat kódszáma, megnevezése	Vagyongyarapodás összege 2021-2025. I. félév
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-3.2.1-16-BO1-2020-00162 „Hunyadi Mátyás Tagiskola energetikai szempontú fejlesztése”	146 921 489 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-1.1.3-15-BO1-2019-00054 „Városi piac kialakítása Sajószentpéteren”	313 892 158 Ft
Hazai forrásból támogatott	2021. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések - Belterületi utak és járdák felújítására került sor: Harica utca (Coop ABC és Bükkalja utca közötti szakasz) térkö burkolat építése és aknafedlapok szintbeemelése, Bányász utca 1-14. útburkolat felújítása.	36 951 505 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-2.1.3-16-BO1-2021-00117 Belterület védelmét szolgáló vízelvezető-hálózat fejlesztése	189 323 309 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-1.1.1-16-BO1-2019-00023 – Iparterület kialakítása - a projektben Sajószentpéter külterületén ipari park került létrehozásra a terület körbekerítésével, a 27. számú főútról útsatlakozás megépítésével, várakozóhelyek, autótöltő hely, valamint porta épület és szolgáltató helyiségek kialakításával. A projekt kiemelt jelentőségű, hiszen az iparterület jövőbeni hasznosítása együtt járhat bizonyos gazdasági mutatók (pl. vállalkozások száma, mérete, foglalkoztatottság aránya, adóbevétel stb.) javulásával is a településen.	281 744 392 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP_PLUSZ-3.3.2-21-BO1-2022-00022 – A Területi Szociális Központ szolgáltatásainak, ellátásainak infrastrukturális fejlesztése – a projekt keretében az intézményhez tartozó udvart/parkot fejlesztettük tovább: új játszóeszközök, utcabútorok, napvitorlák telepítése, okos pavilon, interaktív oktató játék kihelyezése, kerékpár	158 143 939 Ft

	szervíz állomás kialakítása, parkoló fejlesztés stb. valósult meg. A szociális alapellátások részére új eszközök (IT eszközök is), berendezési, felszerelési tárgyak beszerzésére is sor került. Ezeken kívül az épületen belül egy játszósarok került kialakításra. A család- és gyermekjóléti szolgálat részére pedig egy személygépjárművet vásároltunk.	
Európai Unió forrásból biztosított	TOP_PLUSZ-2.1.1-21-BO1-2022-00051 – Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése – a projektben 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 valósult meg napelemes rendszerek és hibrid hőszivattyús rendszerek telepítésével. Továbbá a projekt tartalmazta a Petőfi Sándor Művelődési Ház komplex energetikai fejlesztését (hőszigetelés, fűtés korszerűsítés, napelemes rendszerek és hibrid hőszivattyús rendszerek telepítése).	189 299 969 Ft
Hazai forrásból támogatott	TOP_PLUSZ-1.2.1-21-BO1-2022-00089 – Belterületi zöldinfrastruktúra fejlesztése – Harica liget tájépítészeti fejlesztése, Főút menti belterületi fásítási munkák	68 009 509 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP_PLUSZ-1.1.3-21-BO1-2022-00021 – Helyi turizmusfejlesztés I. ütem – Muskátli utca felújítása	19 720 851 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP_PLUSZ-1.2.3-21-BO1-2022-00049 – Belterületi utak fejlesztése – Kökény u., Baross G. u. és Erőmű utcák fejlesztése	70 245 405 Ft
Európai Unió forrásból biztosított	TOP_PLUSZ-1.2.1-21-BO1-2022-00159 – Községi infrastruktúra és okos település – 1. ütem	36 567 369 Ft
	Összesen	1 510 819 895 Ft

A korábbi években elnyert pályázataink közül idén, illetve a következő években az alábbi pályázatok eredményeznek további vagyongyarapodást:

1. 2025.évben megkötött kivitelezési szerződések, folyamatban lévő teljesítéssel

- TOP_PLUSZ-1.2.3-21-BO1-2022-00049 azonosító számú, "Belterületi utak fejlesztése Sajószentpéter városban" című projekt – Tárna u. felújítása, nettó kivitelezési költség: 70 646 117,-Ft;

- TOP_PLUSZ-1.2.1-21-BO1-2022-00048 azonosító számú, "Települési kékinfrastruktúra fejlesztése Sajószentpéter városban" 1. rész: Agit árok és Attila utcai árok, nettó kivitelezési költség: 91.895.000,-Ft;
- TOP_PLUSZ-1.2.1-21-BO1-2022-00048 azonosító számú, "Települési kékinfrastruktúra fejlesztése Sajószentpéter városban" 2. rész: Baross Gábor utca melletti és Kinizsi utca fölötti övárók, nettó kivitelezési költség: 71.665.460,-Ft.

2. Folyamatban lévő szerződéskötés

- TOP_PLUSZ-1.1.3-21-BO1-2022-00021 azonosító számú, "Helyi turizmusfejlesztés Sajószentpéteren" – Helyi turizmusfejlesztés Sajószentpéteren 2. ütem, nettó kivitelezési költség: 254.478.000,-Ft.

3. Eljárást lezáró döntés kiküldése folyamatban

- TOP_PLUSZ-1.2.1-21-BO1-2022-00159 azonosító számú, "Közösségi infrastruktúra és okos települési fejlesztések Sajószentpéter városban" 2. ütem, nettó kivitelezési költség: nettó 232.954.718 ,-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 állagmegővését, 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 leggazdaságosabban 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.

A következő évtizedben Sajószentpéter gazdasági és társadalmi környezetét várhatóan az alábbi trendek határozzák meg:

- az uniós források fókuszának eltolódása a zöld és digitális átállás irányába,
- a lakosságszám csökkenése és az elvándorlás mérséklésének igénye,
- a helyi energiatermelés, energiahatékonyság és környezetvédelem előtérbe kerülése,
- a város vállalkozásbarát imázsának erősítése,
- a közösségi terek, kulturális és turisztikai szolgáltatások fejlesztése.

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, a közterületeket és zöldfelületeket (zöldinfrastruktúra-bővítés, városi klímaprogram),
- az önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás célú ingatlanok bérleti jogviszonyát és díját továbbra is 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 külső vállalkozók segítségével,
- törekvés a teljes önkormányzati energetikai önellátás elérésére („zéró rezsiköltségű

városüzemeltetés”),

- 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 (2025-2030)

- 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. energiahatékonyaságot növelő beruházások).
- Az önkormányzati vagyonfejlesztés céljait (létrehozás, bővítés, felújítás) a Képviselő-testület döntései és az éves költségvetési rendeletek határozzák meg.
- Törekedni kell a vagyonhasznosítás általi bevételek növelésére (pl. új építési telkek létrehozása és értékesítése, ipari terület bérbeadása, garázsosor kialakítása, stb.) azzal, hogy az önkormányzati feladatellátás mellett a pénzügyi hozam is egyenértékű.
- Az önkormányzat támogató feltételeket biztosító szerepkörének erősítése szervezetfejlesztés, digitalizáció által.
- 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 elsősorban pályázati források igénybevételeivel 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 (törzsvagyomból kivonás, forgalomképessé tétel, csere, vétel, kisajátítás stb.).
- Átminősítések lehetőségének vizsgálata (pl.: új településtervezés készítése során egy adott ingatlan átminősítése üzleti vagyonná). Bevétel generálása céljából a meglévő ingatlanok funkcióinak átgondolása.
- A vagyonfelélés elkerülése.
- Az önkormányzati vagyon hasznosításának lehetséges módjai:
 - o 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.
 - o 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 évente felül kell vizsgálni, melynek során figyelembe kell venni az ingatlanpiaci változásokat is. 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.
- Köz- és magánszféra együttműködések (PPP, bérleti konstrukciók): Olyan konstrukciók, ahol az önkormányzat a vagyonát nem eladja, hanem bevételt termelő partnerségben hasznosítja, pl. PPP-lakásprogram: önkormányzati telken magánbefektető épít bérlakásokat, így a vagyon továbbra is önkormányzati, de bevételt hoz. Az Ipari parkban – szolgáltató modulok (raktár, irodakonténer, energiaellátó egység) bérleti modellben.

- A fejlesztések kapcsán, a beruházók figyelemfelkeltése céljából, illetve a lakosság felé való kommunikáció egyik fontos eszköze kell, hogy maradjon a stratégiát támogató városmarketing, különös tekintettel az egyediségre és a kulturális arculatra.
- „Garázs-terv”: önkormányzati területen garázssor kialakítása, tekintettel arra, hogy a piaci kereslet mértéke kiemelkedő, a kínálat egyre kevesebb.
- „Befektetés-terv – Új építési telkek”: a jelenlegi gazdasági helyzet következtében a kereslet intenzívebb emelkedése várható, ami magával vonzza az ingatlan árának növelhetőségét. Ezen tények alapján prioritás új építési telkek kialakítása, eladási áraik emelése, ezáltal bevétel realizálása.
- Turisztikai és kulturális infrastruktúra fejlesztése a „Pipiske hegyen” és a Bercsényi tér környezetében.

VIII.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2031-2035)

- 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.
- Közfoglalkoztatás biztosítása, kiterjesztése az érintett munkavállalók megélhetésének javítása érdekében, az önkormányzati feladatellátás költségtakarékos megoldásával.
- Magánszemélyek és vállalkozások letelepedésének ösztönzése érdekében elengedhetlenné válik új területek bevonása (pl. építési telkek, garázstelkek kialakítása, stb.), melyhez a képviselő-testületnek forrást kell biztosítania.
- 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.
- Lakbér és közüzemi díjhátralékok további növekedésének megakadályozása. Azon hátralékok esetében, ahol a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződések felmondása, a jogi eljárás megindítása. A vagyonhasznosítás során törekedni kell a gazdaságos hasznosításra.

- 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.
- 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.
- Digitális és immateriális vagyonelemek létrehozása: Az önkormányzati digitális rendszerek (pl.: városi applikáció, online vagyontároló, adatbázisok) is értékelhetők vagyonelemként. A jövőben ezek a digitális infrastruktúrák immateriális üzleti vagyonnak számíthatnak, különösen, ha bevételt termelnek (pl.: reklám, adatértékesítés, digitális szolgáltatás).
- „Okos Ipari Park” fejlesztés: digitális infrastruktúra, zöldenergia-alapú működés, közös logisztikai központ.
- Kulturális és turisztikai ingatlanhasznosítás: rendezvényhelyszínek, tematikus sétányok, gasztronómiai fesztiválok, helyi termékpiac fejlesztése. Sajószentpéter mint „Zöld kapu a Sajó-völgyben” turisztikai márka bevezetése.
- Digitális vagyontároló: online elérhető térképes adatbázis a városi vagyontároló, befektetési ajánlatokkal.
- Ingatlanfejlesztési partnerségek: önkormányzati területeken magántőkével megvalósított lakás-és ipari fejlesztések.
- Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések:
 - o a közszolgáltatások minél magasabb színvonalon történő ellátása;
 - o a szabad kapacitásuk terhére egyéb - nyereséget eredményező, nem kötelező tevékenységek ellátása (az itt keletkező nyereség a közszolgáltatások színvonalának javítására fordítható);
 - o vagyongazdálkodásuk kiemelt figyelemmel kísérése, a náluk lévő önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, eredményesebb működtetése;
 - o a gazdasági társaságok önfenntartó képességének elősegítése.