

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter
polgármester

Készítette: Kertészné Tátrai Zsuzsanna
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási
mb. 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 68/2020. (VIII. 27.) 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, 2021. október 13.

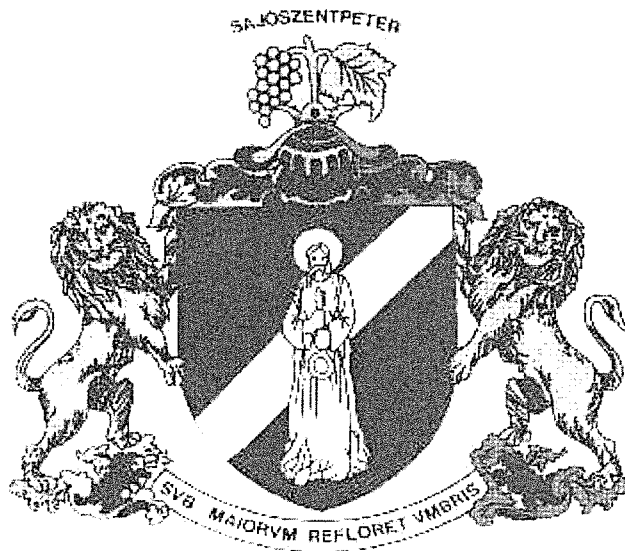
**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2021. (X. 21.) határozata
Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójának, közép- és
hosszú távú vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról**

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 68/2020. (VIII. 27.) határozatát.

Felelős: Polgármester
Jegyző

Határidő: azonnal



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

2021-2031.

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.....	16
VIII.1. Középtávú vagyongazdálkodási terv (2021-2026).....	18
VIII.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv (2027-2031).....	19

I. Bevezetés

A nemzeti vagyronról 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)
2. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 32/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről
3. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2019. (V. 28.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről
4. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelete a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról

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 koncentrálni, 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.).

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

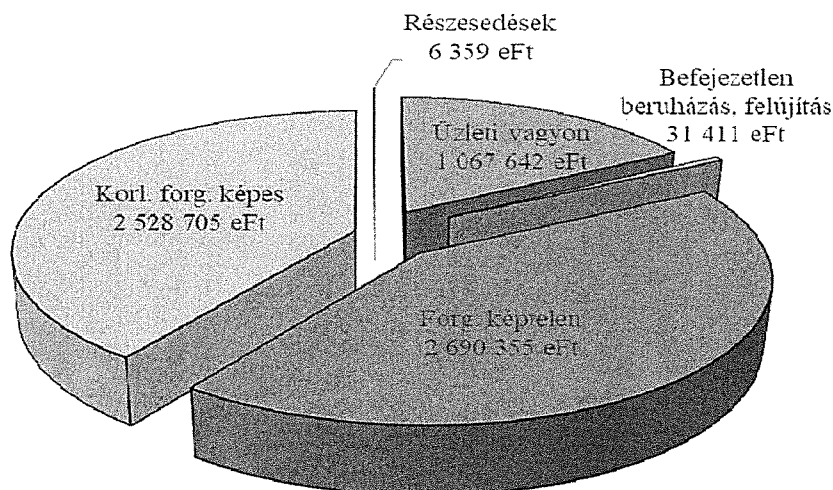
Az önkormányzati vagyon funkciója kettős:

- 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 bevételteremtés, 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 2020. 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:

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

Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának 42,54%-a a forgalomképtelen törzsvagyon kategóriába tartozik a 2020. év végi adatok alapján. A Vagyonrendeletünk nem sorolt vagyont a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon körébe. Az előző évhez képest 338.729 eFt-tal nőtt ezen kategóriába tartozó vagyonelemek év végi értéke legnagyobb részben a TOP-2.1.1–Barnamezős területek rehabilitációja projekt megvalósítása eredményeként.

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 39,98%-át alkotják a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek, melyek a megelőző évhez képest szintén növekedtek, mintegy 57.413 eFt-tal. Itt a bővülést elsősorban az Ibolya telepi szennyvízhálózat rekonstrukciója eredményezte, melynek forrását legnagyobb részben a magánszemélyek kommunális adója jelentette.

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 ellátásnak biztosítása céljából.

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

A Sport u. 32. szám alatt található, önkormányzati tulajdonú kivett sporttelep elnevezésű ingatlan kezelését a Sajószentpéteri Művelődési és Sportközpont, Városi Könyvtár végzi, melyre vonatkozóan 2019. évtől kezdődően üzemeltetési szerződést kötött a Sajószentpéteri Szabadidő Sport Egyesülettel. Az üzemeltető feladata az élőfüves sportpálya teljeskörű

karbantartása, emellett – elnyert TAO támogatása felhasználásával – a sportpálya füves játéktérének jelentős fejlesztését valósította meg mintegy 23,5 millió forint értékben. Az elkészült fejlesztés az üzemeltető tulajdona.

3. Üzleti vagyon

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

Ebbe a kategóriába Sajószentpéter Városi Önkormányzat vagyonának mindössze 16,88%-a tartozik. Az egy évvel korábbihoz képest itt is vagyonnövekedés volt tapasztalható 2020. év végén. Ennek mértéke 98.633 eFt volt, ami 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.

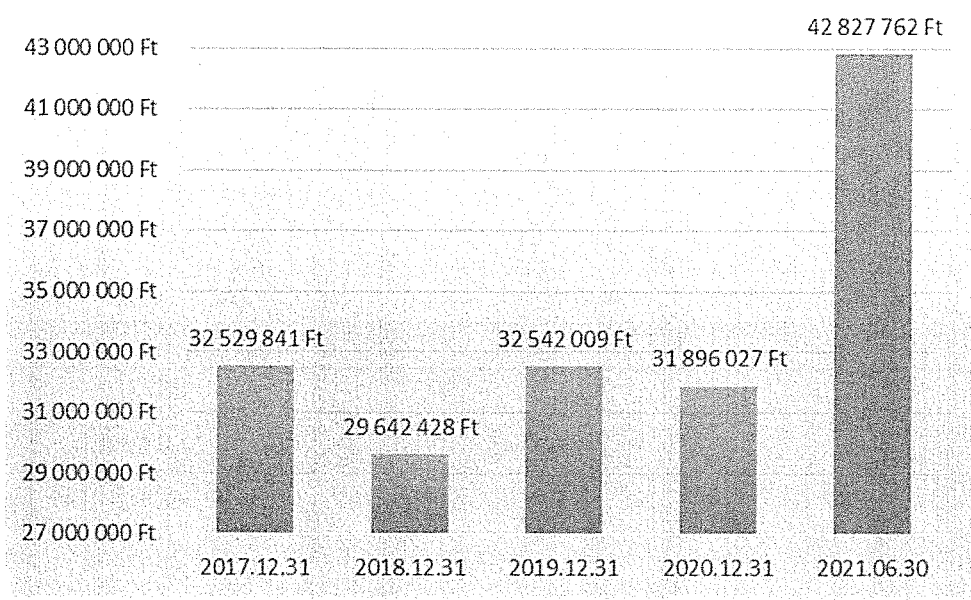
A mobilizálható vagyon értékesítése rövidtávra szóló, egyszeri, esetenként nagyobb mértékű forrásszerzési megoldást jelent, azonban hosszú távon nem tekinthető megbízható bevételi forrásnak. Az önkormányzat feladatellátásra le nem kötött vagyona véges, frekvenciát helyen, kedvező piaci adottságokkal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

Jelenleg értékesíthető ingatlanjaink között alapvetően zártkerti ingatlanok, valamint a Baross Gábor utca páros oldalán kialakított építési telkek találhatók. Ezen utóbbi ingatlanokat 2008. évtől hirdetjük eladásra, jelenleg a 16 kialakított telekből már csak 5 db nem talált gazdára. Ezekon kívül 2020. júniusától a Zrínyi u. 3. szám alatti (a Területi Szociális Központ és Bölcsőde régi épülete), felújítandó állapotú ingatlant, valamint a 151/12 hrsz-ú 4075 m² nagyságú területet pályáztatjuk megvételre.

Az előbbi ingatlan vonatkozásában az értékesítés a költséghatékonyabb megoldás, a bérbeadáshoz szükséges felújítási kiadások ugyanis csak hosszú évek alatt térülhetnének meg utólag.

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 elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 24/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet alapján csak meghatározott célokra (pl. lakások felújítása, korszerűsítése, 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. első félévében 3 db lakás (Újbánya telep 12., Tárna u. 7. I/16., Sport u. 11. I/3.) eladásának bevétele (összesen 11.478 eFt) eredményeként emelkedett jelentősen a számlán lévő pénzállomány. A számla felhasználását tekintve az utóbbi években a bérlők kérelme alapján, képviselő-testületi döntés szerint a bérbeadott 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 majdnem az összes, azaz 42 db lakás és 26 db nem lakás céljára szolgáló ingatlanunkat hasznosítjuk bérbeadással.

A lakások döntően az 1960-1980-as években épültek, többségük felújításra szorul, közülük 28 db komfortos, 14 db összkomfortos. Az előző évhez képest az önkormányzati lakások száma hárommal (Újbánya telep 12., Tárna u. 7. I/16., Sport u. 11. I/3.) 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 kerül. Az értékesítés eredményeként az önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti összetétele javult azáltal, hogy 2 db komfort nélküli és 1 db komfortos lakás került eladásra.

A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok közül tárgyévben egyet (Bányász u. 6.) értékesítettünk a bérlő kérelmére indított eljárásban, a befolyt bevételből 50.000 eFt-ot fejlesztési céltartalékba helyeztünk a jövőbeni vagyonpótlás érdekében.

A bérbeadás szinte minden esetben pályázat útján történik a legkedvezőbb ajánlatot adó pályázó részére. A lakások esetében a licit induló értéke rendeletileg meghatározott.

A bérleti díjak évente az előző évi inflációs ráta mértékével automatikusan megemelésre kerülnek.

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

Évek	adatok eFt-ban				
	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. I. félév
Bérleti díj bevételek	26 403	28 385	38 457	37 733	16 566

A 2019. évben elért – az előző évhez viszonyított – mintegy 35%-os bevétel növekedés elsősorban a TOP-2.1.2-15-BO1-2016-00003 Zöld város kialakítása Sajószentpéter Kertváros városrészén elnevezésű projekt során létrejött Fitt-Ligetnek, illetve az ott kialakított és bérbeadott 4 db üzlethelyiségnek volt köszönhető. Ehhez képest 2020. és 2021. években visszaesés tapasztalható a bérleti díj bevételeknél, mely a veszélyhelyzet során hozott központi intézkedésekkel, illetve a helyben hozott, a bérlők pénzügyi, gazdasági helyzetét méltányoló döntésekkel magyarázható.

Tekintettel arra, hogy jelenleg kevés kivételtől eltekintve (Kossuth u. 149., Harica u. 1/A – Játszóház és Étterem, Somogyi B. 9/A 208 m²-es ingatlanrész) 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 fent említetteken kívül a TOP-1.1.3-15-BO1-2019-00054 - Városi piac kialakítása Sajószentpéteren című projekt keretében Sajószentpéter, Kossuth Lajos utca 1817/2 hrsz. alatt ingatlanon pályázatunk még újonnan épülő bérleményeket, melyek előre láthatóan 2022. III. negyedévében válhatnak kiadhatóvá.

2019. évben a Harica u. 1. szám alatti, volt Pécsi iskola hosszú ideje üresen álló épületét sikerült bérbe adni, ahol a bérlő egy szociális szolgáltatást nyújtó nyugdíjas apartmanházat alakított ki és működtet. Ezzel egy, korábban a városban hiányzó szolgáltatás megjelenését tette lehetővé. A bérbeadással nemcsak az épület állagmegóvása vált biztosítottá, ugyanis a bérlő – részben pályázati forrás felhasználásával – jelentős felújítást végzett el az ingatlanon. Ennek köszönhetően az elmúlt két évben összesen 34.645 eFt-tal nőtt a vagonunk értéke.

2019. évben a Hunyadi u. 2. szám alatt található, korábbi óvodai épület hasznosítása is megoldódott. A hosszú idő óta üresen álló ingatlant egy vállalkozás használja, aki szerződésben vállalta, hogy – bérleti díj fizetése helyett – évente 1.000 eFt értékű felújítást hajt végre az épületen. Ezáltal ennek az ingatlanak az állagmegóvása és fejlesztése is biztosítottá vált. Hasonló konstrukció keretében hasznosítjuk jelenleg még a Somogyi Béla u. 9/A. szám alatt elhelyezkedő ingatlan egyszintes épületrészét, melyre vonatkozóan még 2016. évben kötöttünk szerződést egy kft-vel. A vállalkozás ezidáig összesen több mint 6 millió forintot fordított az épület felújítására. Ez utóbbi két ingatlan esetében a jövőben várhatóan áttérünk a havi bérleti díjas rendszerre.

Az Árpád u. 2. szám alatt található épületünk 98 m²-es helyiségét 2015. évtől kezdődően a Sajószentpéteri Polgárőr Egyesület feladatainak ellátása céljából, tárgyévben az 56 m² területű részét a Z-36 Postagalambsport Egyesület térítésmentesen használja a képviselő-testületi döntéseknek megfelelően. A volt Lévay iskola épületét jelenleg önkormányzati irattárként, illetve a közfoglalkoztatottak egyik munkavégzési helyeként használjuk. Ezen ingatlanok állagmegóvása és költséghatékony fenntarthatósága érdekében szükséges a jövőbeli hasznosításának átgondolása.

4. Részesedések

A részesedések között 2021. évben már csak az 1 db ÉRV részvényünket, valamint a két, 100%-os önkormányzati tulajdonú kft-ben meglévő tulajdonrészünk értékét tartjuk nyilván. A részesedéseket illetően változás 2020. év végén történt, amikor az ÉMÁSZ részvényeket kivették a tőzsdéről és így az önkormányzat tulajdonában álló 3.416 db 10.000 Ft névértékű ÉMÁSZ Nyrt. részvény törlésének ellenértékéeként az értékpapír számlánkra összesen 108.290.616 Ft (3.416 db x 31.701,- Ft) került jóváírásra. A tavalyi év végén a képviselő-testület döntésének megfelelően 100.000 eFt-ből fejlesztési céltartalékokat képeztünk, mely a jövőbeni fejlesztések önerejeként szolgálhat. Ebből az összegből ezidáig a 23/2021. (I.21.) önkormányzati határozat alapján a 2021-2027 közötti időszakra vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) elkészítésére 10.000.000,- Ft került jóváhagyásra, mely összegből eddig 7.487 eFt került felhasználásra.

5. Befejezetlen beruházás, felújítás

A befejezetlen beruházások 2020. december 31-i állománya 31.411 eFt volt, mely az önkormányzati vagyonnak mindössze a 0,5%-át képviselte és alapvetően a folyamatban lévő pályázatokhoz kapcsolódott. Legnagyobb értéket az Ipari park és a Helyi gazdaságfejlesztés (piac) benyújtott pályázatok előkészítéséhez, tervezéséhez kötődő kiadások, a kialakítandó piac területének megvásárlása, illetve a közmunka programok keretében megvalósuló, áthúzódó felújítási 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 fedezetiánya: 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 vagyontpótlási, 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 biztosítania.

Az eszközök elszámolt értékcsökkenési leírásának megfelelő visszapótlás pénzügyi fedezete ezáltal nem, vagy csak nagyon nehezen (saját bevételek terhére, vagy pályázati forrás igénybevételével) 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 2017. évről 2021. I. félévig összesen 31%-kal növekedett, folyamatosan emelkedő tendenciát követve, ami pozitív folyamatnak tekinthető, hiszen az önkormányzati vagyongazdálkodás elsődleges célja a közfeladatok ellátásához szükséges vagyon biztosítása.

Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök alakulása (eFt)

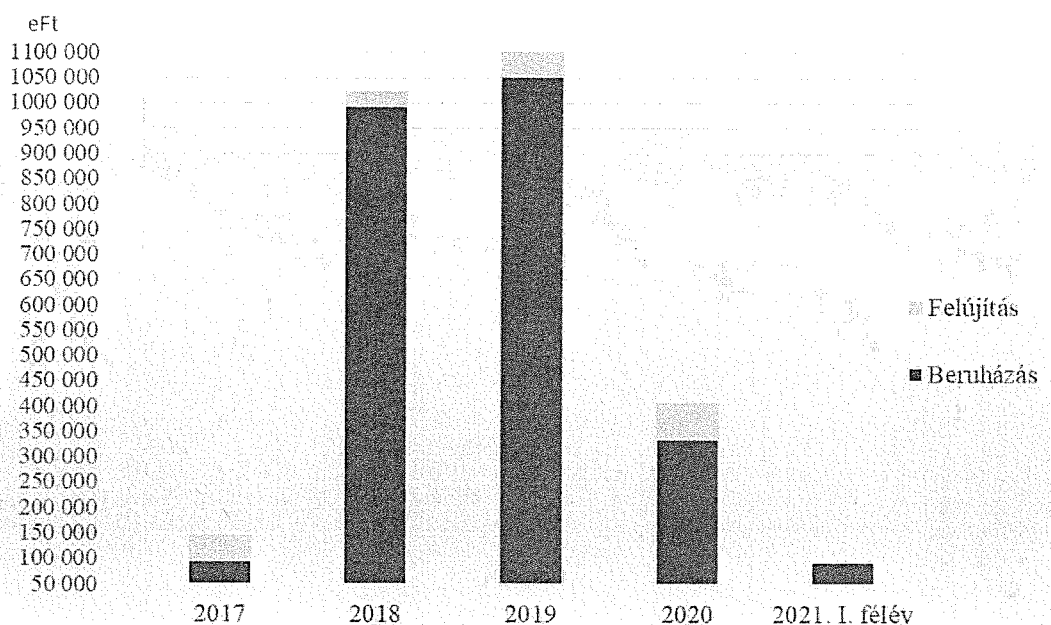
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. I. félév
Immateriális javak	25 905	24 550	11 861	6 200	8 717
Ingatlanok	4 672 070	5 540 759	5 702 162	6 207 857	6 245 933
Gépek, berendezések, járművek	49 720	59 257	77 904	72 644	63 782
Beruházások, felújítások	81 348	18 436	395 764	31 411	41 098
Befektetett pénzügyi eszk.	40 519	40 519	40 519	6 359	6 359
Összesen	4 869 561	5 683 521	6 228 210	6 324 471	6 365 889

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, HIPA mértékének csökkentése) 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 2017. és 2021. I. féléve között:

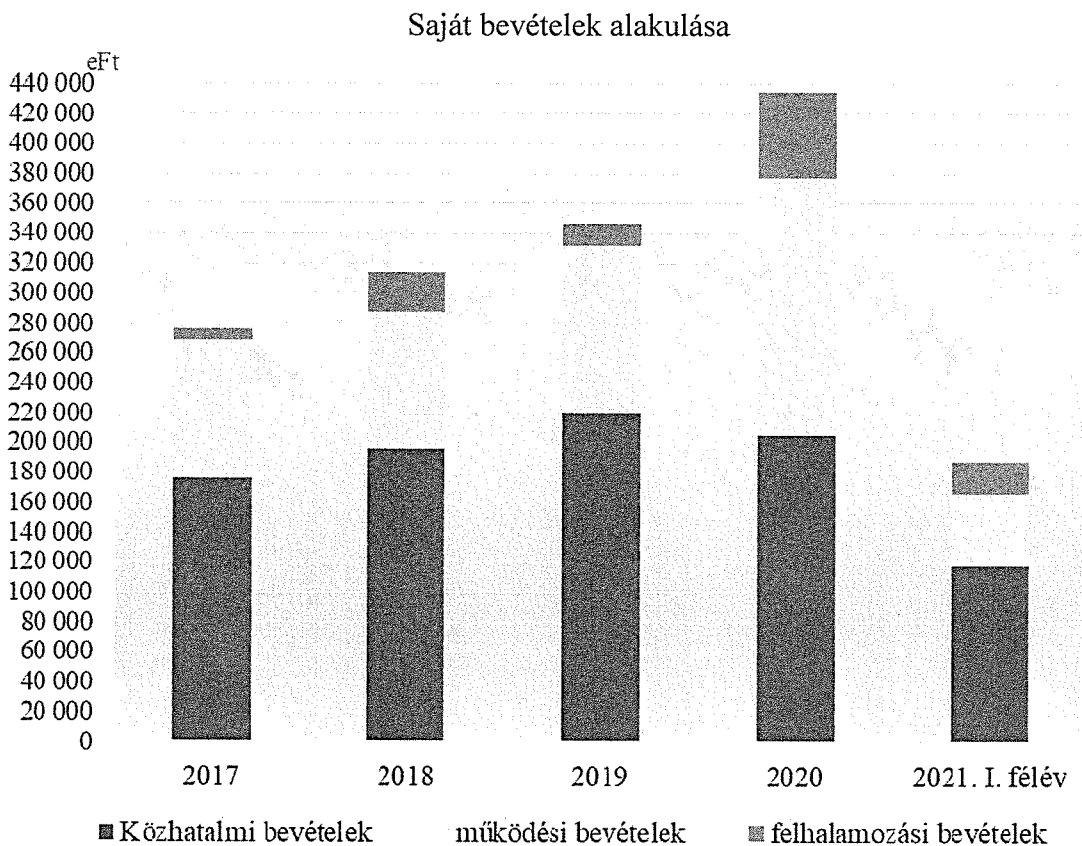


A grafikon jól szemlélteti, hogy az önkormányzat 2017-2019. évek között egyre több forrást fordított felhalmozási kiadásokra.

A beruházási kiadások 2018. évtől kezdődő ugrásszerű emelkedése elsősorban az elnyert – uniós, illetve hazai finanszírozású – pályázati forrásoknak köszönhető, hiszen a saját bevételeinket – melyek a növekvő tendencia ellenére 2019. évben sem érték el a 350 millió Ft-ot – elsődlegesen az intézményrendszerünk fenntartása érdekében működési kiadásokra kell fordítanunk. Ezen a téren változást a 2020. év hozott, amikor a magánszemélyek kommunális adója bevezetésre került. Ez az adó nem kifejezetten fejlesztési forrásként szolgál az önkormányzat számára. Első évben 33.721 eFt bevétel folyt be belőle, melyet az Ibolya telepi szennyvízhálózat rekonstrukciójára fordítottunk és egy évek óta húzódo problémát oldottunk meg vele. 2021. évben az előzetes tervek alapján a benzinkút és József Attila út

feletti terület csapadékvíz elvezetésének megvalósításához használjuk fel a rendelkezésre álló összeget. 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.

A saját bevételek ennek ellenére összesen mintegy 25%-kal növekedtek 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 – vagyonvesztést 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 alábbi pályázati források igénybevételével tudta biztosítani:

A lezárult projektek által eredményezett vagyongyarapodás

Támogatás forrása	Pályázat kódszáma, megnevezése	Vagyongyarapodás összege 2020. évig
Európai Unió forrásból biztosított	TOP-1.1.3-15-BO1-2016-00014 Sajószentpéter és térsége korszerű közétkeztetési infrastruktúrájának megteremtése	158 563 804 Ft
	TOP-2.1.2-15-BO1-2016-00003 Zöld város kialakítása Sajószentpéter Kertváros város-részén	301 303 182 Ft
	TOP-3.1.1-15-BO1-2016-00020 Körforgalom építése a 26. és a 27. számú főutak csomópont-jában és közlekedésbiztonsági fejlesztések	80 811 100 Ft
	TOP-2.1.3-15-BO1-2016-00027 Sajószentpéter déli városrész bel- és csapadékvíz-védelmi hálózat kiépítése	215 327 004 Ft
	TOP-3.1.1-15-BO1-2016-00004 Kerékpárosbarát fejlesztés Sajószentpéteren - Városi kerékpárút hálózat megvalósítása	193 385 895 Ft
	TOP-2.1.1-15-BO1-2016-00002 Aktív pihe-nőpark kialakítása barnamezős ter. rehab.	372 935 385 Ft
	TOP-3.2.1-15-BO1-2016-00005 Borsod-Abaúj-Zemplén megye területén meglévő SEAP-ok felülvizsgálata és átdolgozása SECAP-pá, illetve új SECAP-ok kidolgozása	1 325 724 Ft
	TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2018-00019 CLLD Kulcsprojekt	70 673 476 Ft
	TOP-3.2.1-15-BO1 Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése Sajószentpéteren; A Városi Sportközpont, a Lévay József Városi Könyvtár és a Dusnoki Közösségi Ház energiahatékonyság-központú fejlesztése	154 213 803 Ft
	TOP-4.2.1-16-BO1 Szociális alapszolgáltatások infrastruktúrájának bővítése, fejlesztése „Generációk kertje” - szociális alapszolgáltatások infrastrukturális fejl.	109 323 959 Ft
	TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2019-00154 Játsszóter kialakítása a Semmelweis parkban	3 300 432 Ft
	TOP-1.2.1-16-BO1 - Társadalmi és környezeti szempontból fenntartható turizmusfejlesztés - Pitypalatty-völgy turisztikai fejlesztése	119 585 869 Ft
Hazai forrásból támogatott	2017. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések – Sajószentpéteri Központi Napközi Otthonos Óvoda épületeit érintő fejlesztések (homlokzat árnyékolása, melegvíz előállítására napkollektorok felszerelése, világítás korszerűsítés).	21 682 525 Ft
	2018. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések - Harica és Rózsa utcák szélesítése és aszfaltozása	35 291 421 Ft
	Összesen	1 536 942 806 Ft

A nyertes pályázataink közül 2021. évben, illetve a következő években

- a TOP-1.1.3-15. Helyi gazdaságfejlesztés,
- a TOP-2.1.3 Települési környezetvédelmi infrastruktúra-fejlesztések,

- a TOP-3.2.1 Hunyadi Mátyás Tagiskola energetikai fejlesztése
- az Önkormányzati fejlesztések (2021) – belterületi utak, járdák felújítása

megnevezésű pályázatok eredményeznek vagyongyarapodást.

A Helyi gazdaságfejlesztési projekt célja a város központjában piaci terület, üzlethelyiségek, fedett elárusítóhelyek, zárható területek/épületrész(ek) kialakítása, mosdóhelyiség építése, elektromos autók töltőállomásának kialakítása parkolóhellyel, valamint ezen piaci terület segítő szolgáltatásainak fejlesztése (akadálymentesítés, energiahatékonysági intézkedések).

A projekt összköltsége: 350 millió Ft. A piac megvalósításához szükségessé vált a 1817/2. hrsz-ú, 1486 m² nagyságú terület megvásárlása, melynek következtében összesen 16.000 eFt-tal nőtt az önkormányzati vagyon értéke.

A TOP-2.1.3 Települési környezetvédelmi infrastruktúra-fejlesztések elnevezésű pályázat Sajószentpéter déli városrészében bel- és csapadékvíz- védelmi hálózat kiépítésére irányul, az elnyert támogatási összeg 298.916 eFt.

A TOP-3.2.1-16-BO1 - Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése néven meghirdetett projekt keretében a Hunyadi Mátyás Tagiskolára vonatkozóan adtunk be 200.000 eFt összegű támogatási igényt. A pályázat elsődleges célja az épület működtetési, fenntartási költségeinek csökkentése energiahatékonysági fejlesztés segítségével.

Tárgyévben ismételten benyújtottunk hazai finanszírozású pályázatot, mely közutak, járdák felújítására vonatkozik a Bányász, Bükkalja, Semmelweis, Harica utcákat érintően. A pályázat tervezett teljes költsége 46.928 eFt, 15%-os vállalt önerő mellett.

2019. évben benyújtásra került a TOP-1.1.1-16 – Ipari parkok, iparterületek fejlesztése elnevezésű uniós finanszírozású pályázatunk is, mely 2021. évi döntés értelmében nettó módon került jóváhagyásra. Az ÁFA finanszírozás jelenleg egyeztetés alatt áll. A projekt kiemelt célja a vállalkozások munkahelyteremtő képességének ösztönzése, illetve a helyi gazdaság működését segítő feltételek biztosítása. A tervezett iparterület kialakítása kapcsán egyrészt telekhatáron belüli alapinfrastruktúra kiépítése, közlekedőfelület kialakítása, illetve telekhatáron kívüli alapinfrastrukturális beruházás, valamint elektromos járművek használatához szükséges töltő-infrastruktúra kiépítése, továbbá őrzés-védés funkció ellátására alkalmas új épület kialakítása és az iparterület kamerarendszerének teljeskörű kiépítése valósulna meg. Az ipari park létrehozásához az önkormányzatnak nem volt megfelelő nagyságú és adottságú területe, ezért a projekt megkezdése érdekében a 0166/74, a 0166/90, 0166/75 és a 0166/91 hrsz-ú ingatlanok megvásárlására került sor 2021. évben összesen 12.637 eFt értékben. Így egy 63.184 m²-es területtel gazdagodott az önkormányzat.

A projekt megvalósítása kiemelt jelentőségű, hiszen együtt járna bizonyos gazdasági mutatók (pl. vállalkozások száma, mérete, foglalkoztatottság aránya, adóbevétel stb.) javulásával is a településen.

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, 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 energetikai korszerűsítése például nemcsak a vagyongyarapítást szolgálta, hanem hozzájárul a működtetés gazdaságosabbá tételéhez azáltal, hogy az épületek üzemeltetési, fenntartási költségeit csökkentik.

A megvalósított, illetve a folyamatban lévő beruházások 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.

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

- a továbbiakban is törekedni kell az önkormányzati tulajdonban lévő komfort nélküli bérházak lehetőség szerinti elidegenítésére, a mindenkori piaci viszonyok figyelembevételével

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
- 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 (2021-2026)

- 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.
- 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 értékbecslés 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.).
- Az önkormányzati vagyon hasznosításának lehetséges módjai:
 - o A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése
A rendelkezésre álló szabad vagyon értékesítését forgalmi értékbecsléssel 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 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 (2027-2031)

- 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.
- Törekedni kell az Önkormányzat vagyonát jelentő intézmények költséghatékonyabb működtetésére (pl. energiahatékonyságot növelő beruházások).
- A versenyképesség növelése érdekében folyamatosan törekedni kell a szolgáltatások színvonalának emelésére (pl. egészségügyi, 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, valamint a komfortnélküli 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 önfenntartó képességének elősegítése.