

ELŐTERJESZTÉS
Szentendre Vagyongazdálkodási Konceptiójáról
(Készült: a Képviselő-testület 2020. október 14-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Az elmúlt években az önkormányzati vagyongazdálkodás a 2008-ban elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és annak 2011. évi Vagyongazdálkodási Konceptió felülvizsgálatában megfogalmazottak mentén zajlott.

Az önkormányzat fő célkitűzéseivel, városfejlesztési stratégiájával összhangban a változó körülményekhez alkalmazkodni tudó új Vagyongazdálkodási Konceptió kidolgozása szükséges.

Pénzügyi hatás:

(jelen szakaszban) nincs

Részletes kifejtés:

A felelős vagyongazdálkodás alapja egyrészt a felsőbb szintű jogszabályokon alapuló helyi végrehajtás rendelkezéseit tartalmazó helyi **vagyongazdálkodási rendelet** (Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) - módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt - önkormányzati rendelete), másrészt egy olyan **vagyongazdálkodási konceptió**, mely az önkormányzat fő célkitűzéseivel, városfejlesztési stratégiájával összhangban van, s alkalmazkodik a változó körülményekhez.

Az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt és mindenekelőtt-infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára, amely részben ebből fedezi a közszolgáltatás költségeit.

Ezen alapszik az önkormányzati vagyon törvény szerinti felosztása is: a forgalomképtelen vagyon funkciója az infrastruktúra biztosítása, míg a forgalomképes vagyon funkciója a bevételtermelés. A korlátozottan forgalomképes vagyon pedig mindkét célra szolgál (elsősorban infrastruktúrális célja van, azonban a közfeladatok ellátása szempontjából nélkülözhető vagyon az alapfeladatok sérelme nélkül bérbeadás útján hasznosítható).

Az önkormányzati vagyon nyilvántartásának a számviteli nyilvántartások melletti másik pillére az ingatlan-vagyongazdálkodás.

Hazánkban az önkormányzatok döntő többsége forráshiánnyal küszködik, a kötelező feladatok ellátásához szükséges források szűkösek, fejlesztési források eleve nem állnak rendelkezésre. A szűkülő források miatt az önkormányzatok a helyi adók időről időre történő emelésén túl vagyongazdálkodásból, bérbeadásokból, vagy vagyonelemek értékesítéséből fedezik a fejlesztéseiket, közcélú beruházásaikat, rosszabb esetben a működési kiadásait.

Az önkormányzatok gazdasági gondjai (forráshiány) kezelésének két általános megoldása:

- bevételek növelése vagyonhasznosítási – értékesítési-többletbevétel,
- kiadások visszafogása, akár a szükséges fejlesztések, beruházások elhagyása árán is.

Az értékesítésből történő forrásszerzés viszonylag rövid idő leforgása alatt nagyobb mértékű bevételt eredményezhet, ám hosszú távon mégsem tekinthető megbízható bevételi forrásnak, mivel az önkormányzat más célra, feladatellátásra le nem kötött vagyona véges, frekvenciát helyen és kiváló piaci adottságokkal rendelkező ingatlanok száma egyre fogy. Az értékesítésre alkalmas állomány egyre szűkül (részben az önkormányzat kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatai ellátásához szükséges intézménybővítésnek is), ezért fontos a befolyt bevételek visszaforgatása, vagyis célnak tekintjük, hogy az eladott vagyonból származó pénzt az önkormányzat működési költségvetése felélje.

Az elmúlt években az önkormányzati vagyongazdálkodás a 2008-ban elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió és annak 2011. évi Vagyongazdálkodási Konceptió felülvizsgálatában megfogalmazott fő célkitűzések mentén zajlott.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok értékesítése fokozatosan, a mindenkori költségvetési bevételi igényekhez igazodva, minden esetben pályázat útján történt. Az értékesíthető ingatlanok köre mára megfogyott, a beépítetlen ingatlanok tekintetében külső városrészek üdülőövezeti peremterületére korlátozódott. A vagyonelemek jelentős része található a Belvárosban. Ezen ingatlanállomány egy része az intézményhálózat (Városháza, oktatási intézmények, kulturális intézmények, múzeumok, stb), másik része a bérlakás- és helyiségállomány.

A korábbi Konceptió elve szerint a bérlakások esetében a hosszú távú hasznosítási mód megtalálása a cél, és ahhoz, hogy a meglévő állomány felújítása és hasznosításának új alapokra helyezése elkezdődhessen, egyes belvárosi ingatlanok ütemezett értékesítése is megkerülhetetlen.

Az évek során azonban a konceptióhoz nem párosult olyan cselekvési terv, mely az évről évre hozandó intézkedéseket, lépéseket, a végrehajtás módját, ütemezését meghatározza, szervezze. S a befolyt bevételek nem célzottan, elkülönítetten ezen állomány,

így például nem a bérlakásállomány megújítására fordítottak, hanem egyéb ingatlanok felújítását, önkormányzati pályázatok önrészét, infrastrukturális fejlesztések alapját képezték és bizonyos mértékig a működési költségvetés hiányát is pótolták. Hangsúlyozandó ugyanakkor, hogy jelentős, városképet is kedvezően befolyásoló beavatkozásokra is sor került ezen időszakokban, melyek részben az értékesítés bevételeinek felhasználásával válhattak lehetővé. A teljesség igénye nélkül: a Belváros rehabilitációs projektben a Fő tér 12. (ma Vendégház) és a Dumtsa u.22. (Tourinform iroda) teljes körű felújítása; a Dumtsa u. 3., Kanonok u. 2., Fő tér 15. és 16., Kossuth u.15. homlokzat felújítása stb, valamint történtek teljeskörű lakásfelújítások új, pályázat útján történő lakáshasznosításokat megelőzően. Összegezve vannak eredményeink, de korántsem nem dőlhetünk hátra elégedetten, a munkát folytatni, újragondolni és jobban szervezni kell!

A fő tengely Kossuth utca - Dumtsa utca - Fő tér - Bogdányi utca menti bérlakások egy része megújíthatóságuk érdekében mára kiürítésre került, s ma üresen áll. Általában azonban ez nem jelenti a teljes ingatlan megüresedését. Tudvalevő, hogy ezen ingatlanok műszaki állapota erősen leromlott. Részben a korábbi funkcióból adódott elhanyagoltság, a felújítási, karbantartási munkálatok évtizedeken át történt elmaradása, részben az épületek korából és műszaki adottságaiból (szigeteletlenség, komforthiányosság) adódóan.

Az utóbbi években több ingatlan felújítására készült terv (Kossuth u. 15., Petőfi S. u. 2., Kossuth u. 4., Péter Pál u.6., Alkotmány u. 6., Bogdányi u. 41. homlokzat és tetőfelújítás tervei), azonban források hiányában ezek nem tudtak még megvalósulni.

Szükséges az ingatlanok hasznosítási szempontú áttekintése, a rendelkezésre álló tervek elemzése, a megvalósíthatóság formáinak és lehetőségének vizsgálata.

Az önkormányzat fő célkitűzése az, hogy „Szentendre megőrizze hagyományait, identitását, és továbbra is emberi kapcsolatokra épülő, élhető kisváros maradjon, ne pedig negyvenezres, erősen beépített alvóváros”- sá növekedjen.

A lakosságszám növekedésének fékezése közepette erőteljesen fejlesztenie kell a város infrastruktúráját, a termelő szféráját és a szolgáltatásait. Ehhez a “nem-növekedve fejlődéshez” nyilvánvalóan egy jól kigondolt és szelektív fejlesztési politikát kell követni.

Kiemelt fontossága lesz annak, hogy mindezt az önkormányzat aktív vagyongazdálkodásával miként tudja elősegíteni.

Az utóbbi évek értékesítéseire, felújításaira illetve az ingatlanok jelenlegi állapotára (megüresedettség és műszaki állapot) tekintettel szükséges olyan új Vagyongazdálkodási Koncepció kidolgozása, mely a távlati célkitűzéseken túl meghatározza, továbbá a részfeladatok megvalósulása mentén folyamatosan nyomon követi és kezeli a vagyongazdálkodási lépéssorozatokat. Feltárja a megvalósításba bevonható szereplők és források lehetőségét.

Szentendre Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklet a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság feladatkörének 3. pontjában, és a 3/b. számú melléklet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság feladat és hatáskörének 1. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottságok az előterjesztést tárgyalják meg és véleményezzék!

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. felkéri a Polgármestert Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepciója kidolgozására, mely a jelenlegi gazdasági helyzetre tekintettel és az új kihívásokra reagálva képes az ingatlanállomány megújítására és hosszútávú fenntartására,
2. Szentendre Vagyongazdálkodási Koncepcióját a városi turisztikai szereplők, szolgáltatók, művészek és a lakosság szélesebb körű bevonásával, szakmai és civil workshopokra építve kell elkészíteni.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2021. február 28.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda és Polgármesteri Kabinet

Szentendre, 2020. október 1.

Fülöp Zolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Szentendre, 2020. október 1.

dr. Schramm Gábor
jegyző

A döntés nincs hatással az Önkormányzat 2020. évi költségvetésére.

Szentendre, 2020. október 1.

Novák Andrea
pénzügyi irodavezető

Előkészítette:

Alföldiné Petényi Zsuzsanna

Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási irodavezető-helyettes