



DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉVES
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2021.

TARTALOM

I. Bevezetés

II. Jogi háttér

II.1. Magyarország Alaptörvénye

II.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)

II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)

II.5. Dombóvár Város Önkormányzatának helyi rendeletei

III. Társadalmi-gazdasági környezet változása

IV. Dombóvár Város Önkormányzat vagyonának áttekintése

IV.1. Önkormányzati vagyon mértékének alakulása az elmúlt években

IV.2. Dombóvár Város Önkormányzatának hasznosítható, jövedelemtermelő vagyonelemei

IV.3. Dombóvár Város Önkormányzatának részesedései

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2020. évi vagyonváltozásai

VI. Vagyongazdálkodási célkitűzések

VI.1. Fejlesztési célkitűzések

VI.2. Értékesítési, hasznosítási célkitűzések

VI.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések

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.§ szerint: „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.

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 kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadálya a vagyon értékváltozása.”

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel jelen vagyongazdálkodási terv legfőbb feladata, hogy meghatározza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit, továbbá, hogy kijelölje az Önkormányzat vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát.

A vagyongazdálkodási terv tartalmazza többek között a hasznosítás formáit, a vagyon értékesítését és a bérlet útján történő hasznosítást.

II. Jogi háttér

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási terve tekintetében az alábbi jogszabályok adják meg a szabályozás keretét:

- Magyarország Alaptörvénye
- A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)
- Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi rendeletei

II.1. Magyarország Alaptörvénye

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rendelkezik az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonát képező nemzeti vagyronról az alábbiak szerint:

(1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. 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. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

(2) Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit az (1) bekezdés szerinti célokra tekintettel sarkalatos törvény határozza meg.

(3) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevétele mellett.

(4) 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.

(5) 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.

Magyarország Alaptörvényének fent hivatkozott rendelkezései, mintegy alapvetésként meghatározzák a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásnak a legfőbb alapelveit, a vagyongazdálkodás vezérlő elveit, melyek: a nemzeti vagyon védelme és a nemzeti vagyon kezelése. Az Alaptörvény további elvárásként fogalmazza meg, hogy ezen elvek érvényesítése során a felelős gazdálkodásnak megfelelően figyelemmel kell lenni a jövő nemzedékek szükségleteire.

II.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)

Magyarország Alaptörvényével összhangban az Nvtv. fontos szemléletváltásként a nemzeti vagyon legfőbb rendeltetéseként a közfeladatok maradéktalan ellátásának biztosítását határozza meg. A legfőbb célként a nemzeti vagyonnal való átlátható és felelős gazdálkodás követelményét fogalmazza meg.

A Nvtv. 7. § (1)-(2) bekezdése szerint a nemzeti vagyon, - ezen belül az önkormányzati vagyon - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása.

A törvény meghatározza a nemzeti vagyon fogalmát, amely az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonból tevődik össze. Az önkormányzat vagyona törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon körébe tartozik a törvényben meghatározott kizárólagos önkormányzati vagyon

(többek között a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket). Az ide tartozó vagyonelemek mind forgalomképtelenek.

A nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége a törvény rendelkezései szerint átláthatónak minősül.

A nemzeti vagyon kezelésére elsősorban az állam és a helyi önkormányzat szervei, intézményei, valamint ezek százszázalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek jogosultak.

A nemzeti vagyon tulajdonjoga térítésmentesen átruházható a közfeladatok ellátójára az állam és a helyi önkormányzat között. Az önkormányzati ingatlanok értékesítésekor az államnak elővásárlási joga van.

II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

Az Nvtv. rögzíti, hogy a helyi önkormányzat törzsvagyona közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. Az Mötv. 13.§ (1) bekezdése sorolja fel a helyi közügyeket, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat.

A 13.§ (2) bekezdése értelmében egyéb törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.

A jogszabály értelmében – a törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő- testület rendelkezik.

II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)

A jogszabály 84.§ (4) bekezdése értelmében „A helyi önkormányzat hitelfelvétele, kötvénykibocsátása fedezetéül az önkormányzati törzsvagyon, a helyi önkormányzat általános működésének és ágazati feladatainak támogatása és a költségvetési támogatás nem használható fel. Ez az előírás nem vonatkozik a naptári éven belül lejáró, Gst. szerinti adósságot keletkeztető ügyletre, amelynek fedezetéül a helyi önkormányzatok általános működésének és ágazati feladatainak támogatása felhasználható.

Az Áht. végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az

önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, (ideértve a Polgármesteri Hivatalt is), valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait.

A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

II. 5. Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi rendeletei

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól** szóló 10/2011. (III.4.) számú rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyon hasznosításának, értékesítésének szabályait.

A rendelet az Nvtv. hatályba lépését követően több alkalommal módosításra került, biztosítva ezáltal az összhangot a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel.

Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen vagyonelemeket a rendelet 1. számú melléklete, az önkormányzat törzsvagyonába tartozó korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. számú melléklet, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó vagyonelemeket pedig a 1. számú függelék tartalmazza.

Az önkormányzat tulajdonában lévő **lakások és helyiségek elidegenítéséről** szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek **bérletére vonatkozó szabályokról** szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet tartalmazza – a beszámoló készítésének időpontjában az új egységes szerkezetű rendelet elfogadása folyamatban van - a lakás és helyiség gazdálkodás legfontosabb szabályait, amelyek nem kerültek szabályozásra a központi jogszabályokban.

A közterület használatáról szóló 29/2018. (VI.28.) önkormányzati **rendelet** szabályozza a közterületek rendeltetéstől eltérő használatát, meghatározza a közterület használati szerződések feltételeit, valamint megállapítja a közterület használati díjakat.

III. Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. A járássok megalakulása, a járó beteg szakellátás, az alap- és középfokú oktatás állami fenntartása önkormányzati vagyonkört is érintett, illetve az államigazgatás további átszervezése érinthet.

2013-ban lezajlottak a nagy volumenű, ingatlanokkal kapcsolatos változások (vagyonkezelésbe adások a KLIK részére, új járási rendszer kialakítása, fekvőbeteg-szakellátó intézmények átadása), valamint 2014-ben több állami tulajdonú ingatlan térítésmentes átvétele (volt MÁV-étkeзде és sporttelep, mászlonyi utak) és a

víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 79.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába került a volt vízmű-vagyon. 2017. évben jelentősebb változást a távhő-vagyon átvétele jelentett. 2018-2019-2020-ban központi jogszabályokhoz kötött vagyonváltozás nem volt.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett támogatások pótlása a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti 2013. január 1-től.

Népességi folyamatok hatása

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemek hasznosítására, használatára a központi előírások változásain, a feladatok megosztásának átalakításán túl, a népességi folyamatok is hatással vannak. A demográfiai változások hatással vannak a bölcsődei és óvodai csoportok számára, melyek meghatározására évente Képviselő-testületi döntéssel kerül sor. A népesség elöregedése kihat a szociális otthonok kihasználtságára is.

IV. Dombóvár Város Önkormányzata vagyonának áttekintése

IV.1. Az Önkormányzati vagyon mértékének alakulása

Eszközök összetétele			
Eszköz megnevezése	2017. (eFt)	2018. (eFt)	2019. (eFt)
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	11 051 608	13 072 934	13 322 230
Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök	0	0	0
Pénzeszközök	468 365	451 035	583 253
Követelések	218 425	210 164	729 687
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	5 553	634	-2 806
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
Eszközök összesen	11 743 950	13 734 767	14 632 365
Befektetett eszközök aránya	94%	95%	91 %

Az önkormányzat befektetett eszközeinek legjelentősebb részét a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképes ingatlanvagyon alkotja. Az

ingatlanok mellett a gépek, berendezések, illetve a tartós részesedések képviselnek magasabb értéket a nemzeti vagyona tartozó befektetett eszközök között.

A nemzeti vagyona tartozó befektetett eszközök 2018. év végi növekedése mögött a KEOP-os újdombóvári szennyvízberuházás térítésmentes átvétele áll.

A 2019. évi 4%-os csökkenés oka a követelések arányának növekedése.

A követelések 3,5-szeres növekedésének oka: 2020 évre vonatkozó adóelőírások ide történő lekönnyelése.

A pénzeszközök értékében 2019 évvégére bekövetkezett pozitív irányú változást a pályázatokra kapott (500.217.262,- Ft) pénzeszközök okozták.

A mérleg forrás összetétele

Források	2017. (eFt)	2018. (eFt)	2019. (eFt)
Saját tőke	10 867 033	13 151 289	11 759 620
Kötelezettségek	277 395	333 155	508 816
Passzív időbeli elhatárolások	599 522	250 322	2 363 928
Források összesen	11 743 950	13 734 767	14 632 365
Saját tőke aránya	93%	96%	80 %
Kötelezettségek aránya	2%	2%	3 %

A saját tőke 2018-as emelkedése összefüggött a befektetett eszközök növekedésével. A passzív időbeli elhatárolások összegének jelentős csökkentését 2018-ban a 2014. évi konszolidáció kivezetése okozta. (354.106eFt) A 2019 év végi közel tízszeres növekedés oka a 2018. évi szennyvízberuházásból megvalósuló vagyonátvétel értékének átvezetése halasztott eredményszemléletű eredmények közé.

A források összetételét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az összes forrás jelentős részét képezi a saját tőke. A saját tőke aránya 15,7%-os csökkenést mutat, a kötelezettségek 53%-os növekedése mellett.

A forrásokon belül a saját tőke 80%-os, a kötelezettségek 3,4%-os, a passzív időbeli elhatárolások 16,1%-os részarányt képviselnek. A kötelezettségek növekedését a dologi kiadások értékének növekedése okozta.

A sajáttőke-aránya 2019-re történő jelentős csökkenése az önkormányzat pénzügyi kockázatának növekedését jelzi.

Ingtalanvagyon megosztása

	2017.	2018.	2019.	Változás % 2019/2018
Ingtalan				
	Könyv szerinti érték (eFt)			

Forgalomképtelen ingatlan	6 437 745	6 355 831	8 306 374	130,68
Korlátozottan forgalomképes ingatlan	3 658 869	5 752 953	7 411 266	128,83
Forgalomképes ingatlan	466 008	583 407	694 749	119,08
Összesen	10 562 622	12 690 191	16 412 389	129,33

A korlátozottan forgalomképes vagyon változását 2019-ben a KEOP-os újdombóvári szennyvízberuházás térítésmentes átvétele okozta.

Az üzleti vagyoni körben történt növekedés oka a 2018 évi ingatlanvásárlások, elsősorban a Viessmann területcsere miatt változás, az Árpád utcai volt fűtőmű területének és az Arany J. téri Ószikék épületének megvásárlása volt. A 2019-ben történt növekedés mögött elsősorban a TOP-os pályázathoz kapcsolódó ingatlanvásárlások.

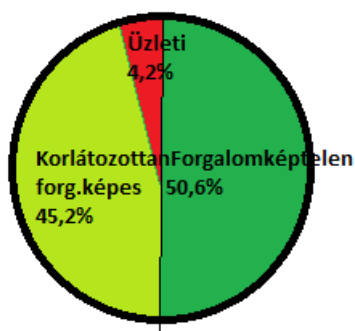
2019-ben üzembe helyezett beruházások, felújítások:

- TOP-os pályázatokhoz kapcsolódó lakások, lakóházak vásárlása (Szigetsor u. 11/b, Fülemüle u. 2. és 9., Pacsirta u. 6., Kakasdombi köz 6., Kórház u. 2/a. fsz. 4.)
- Pannónia út 7. szám alatti csővezeték cseréje
- Farkas Attila Tanuszoda új épületrészben fűtés kialakítása és egy ajtó beépítése, 2 db öltözőajtó és 1 db kazánajtó cseréje
- Játszóterei eszközök beszerzése (Bujáki melletti, III., Radnóti utcai, Pannónia úti, Petőfi téri)
- Lehel sori árok járdalapos kiépítése
- Gyöngyvirág körúti buszváró kiépítése
- Szuhay Sportcentrum nyílászáró csere
- Ady és Árnas utcai összekötő járda felújítása
- Illyés Gy. Gimnázium épületenergetikai korszerűsítése
- Szenes Hanna tér kialakítása
- Tündérgert Bölcsőde felújítása

2020-ban üzembe helyezett beruházások, felújítások:

- Horvay utcai üzletsor parkoló felújítása
- Hunyadi téri parkoló felújítás
- Köztársaság utcai „inkubátorház” szennyvízáttemelő és ikresített vízóra kialakítása
- Térfigyelő kamerarendszer bővítése
- Park u. 2. alatti (Fogyatékosok Otthona) szennyvíz átemelő kiépítése
- Radnóti utca burkolat felújítás
- Szuhay Sportcentrum áramváltós villamos mérőhely kiépítése
- Tinódi Ház részére bútorbeszerzés EFOP pályázat keretében
- Játszóterei eszközök beszerzése

Vagyon megoszlása forgalomképesség szerint 2019. december 31-én



Ingtatlanok megoszlása elhelyezkedés szerint

Az ingatlanok közel 90%-a belterületi, a többi külterületi ingatlan.

Az Önkormányzatnak Dombóváron kívül az alábbi településeken vannak még ingatlanjai:

- Kaposszekcső, Liget ltp.-i állami támogatással épült lakások
- Kaposszekcső, Liget ltp.-i egyéb ingatlanok (beépítetlen terület, volt vízmű)
- Balatonfenyvesi üdülőtábor
- Kospulai külterületi gyep
- Tamási üdülőépület 879/10000 tulajdonrésze
- Badacsonytomaji üdülőépület és beépítetlen terület 879/10000 tulajdonrésze

IV.2. Dombóvár Város Önkormányzatának hasznosítható, jövedelemtermelő vagyonelemei

Bérlakások

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 22/2015. (VI. 29.) számú rendelet szabályozza.

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbi:

- a.) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások;
- b.) állami támogatással épült lakások;
- c.) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d.) „Fecskeház” program keretében épült lakások;
- e.) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek;
- f.) ideiglenes jelleggel kiadható lakás

A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérlőinek kijelölése bérlőkijelöléssel, míg a b-c-d-e) pont szerinti esetekben pályázat útján történik. A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet hozott létre. A lakbér mértékét és a lakbérfizetéshez

kapcsolódó támogatásokat a rendelet szabályozza. A rendelet alapján a bérleti díjak évente kerülnek felülvizsgálatra.

Év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 október	2020 novem- ber
Összes lakás- bérlemény (db)	253	231	211	206	201	195	206	200

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában 200 db bérlakás van, melynek a megoszlása:

- 56 db szociális alapon kiadható
- 30 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható
- 90 db piaci alapon kiadható
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás
- 7 db lakóegység a fogyatékkal élők számára
- 1 db ideiglenesen kiadható (Termál u. 5.)

A november végi Képviselő-testületi ülésen kerül tárgyalásra a lakásrendelet módosítása. A rendelet 1. számú mellékletéből 5 bérlakást javasoltam kivételre, mivel azok felújítása nem rentábilis, illetve az uszoda bővítése miatt bontásra vár. A rendelet elfogadása után 195 bérlakás lenne.

A lakásokból 100 db összkomfortos, 86 db komfortos, 1 db félkomfortos és 12 db komfort nélküli. A lakások kb. harmada műszakilag elavult. 2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

A jelenleg üres 22 lakásból 15 db műszaki ok miatt kiadhatatlan, és ezek nem szerepelnek a TOP-os felújítások között

- Arany J. tér 7. alatt 3 db lakás (lakásrendeletből javasolt kivenni)
- Bajcsy-Zs. u. 5. alatt 6 db lakás
- Jókai u. 13. alatt 3 db lakás
- Kakasdombi köz 7. 1 db lakás
- Ivanics A. u. 39. 1 db lakás (lakásrendeletből javasolt kivenni)
- Arany J. tér 24. 1 db lakás (lakásrendeletből javasolt kivenni)

TOP-os felújításra vár 23 db lakás

- Szigetsori lakások: Jókai u. 13. (2 db üres), Kórház u. 2/a. (4 db, ebből 1 üres), Kinizsi u. 37. (3 db üres)
- Kakasdombi lakások: Arany J. tér 4. (2 db), Erkel F. u. 56., Erzsébet u. 2. (3 db) Kakasdombi köz 6. (2 db üres), III. u. 24/a-b (3 db)
- Mászlonyi lakások: Cinege u. 5., Fülemlé u. 2. és 9.

A bérlakások tekintetében az elmúlt 6 évben jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program keretében 32 db szociális alapon kiadható és 4 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra, melyek vételára összesen 35.721.600, - Ft volt. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 12 esetben pályázati felhívás útján, versenyeztetéssel

történt meg a vevő kiválasztása, míg a többi esetben az ingatlanban lakó bérlő/lakáshasználó az elővásárlási joga alapján szerzett tulajdont.

2014-ben az Arany J. tér 12. szám alatti 3 lakásos, majd 2017-ben a Teleki u. 75/B. szám alatti 2 lakásos, majd az 5 lakásos ingatlanok kerültek bontásra az épületek műszaki állapota miatt. 2018-ban az Arany J. tér 2. szám alatt (Népkonyha mögötti) 3 lakás bontása történt meg. Ez utóbbi terület a Kakasdombot érintő elnyert pályázat egyik helyszínéül szolgál. 2019-ben a Teleki u. 77. alatti ingatlan összedöntésére került sor.

Lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása

Lakáskiutalások száma	Év	Névjegyzéken szereplők
24	2014	61
29	2015	50
43	2016	39
44	2017	38
35	2018	20
22	2019 okt.-ig	19
27	2019	30
20	2020. okt.	23

A lakásbérlemények számának és területének alakulása 2013–2020. év közötti időszakban:

Év	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Összes lakásbérlemény (db)	253	231	211	206	201	195	206	200
Összes lakásbérlemény területe (m ²)	11.364	10.644	9.701	8.719	8.425	8.208	8600	8269

A táblázatból látható, hogy 2018-ig folyamatosan csökkent (19%-kal) a lakásszám az értékesítések miatt. Az értékesítések és ingatlanbontások miatti csökkenés célja a meglévő lakások állapotának javítása volt. 2019-ben történt ingatlanvásárlások (Kórház u. 2. 2 lakás, Szigetsor u. 11/b., Kakasdombi köz 6., Fülemüle u. 2. és 9., Pacsirta u. 6. Cinege u. 5.) a TOP-os pályázatnak való megfelelés érdekében történtek.

2020 évi csökkenés mögött az alábbi ingatlanértékesítések állnak: Lucza hegyi u. 2/a, Bajcsy-Zs. u. 2., Bajcsy-Zs. u. 3., Baross G. u. 6. 3 db lakás és Pannónia út 54. I/4.

A bérlakások kezelését 2017 év végéig kizárólagosan a Dombóvári Városgazdálkodási NKft. látta el.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 501/2017.(XI.30.) számú határozatával döntött arról, hogy a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, lakáskezelői feladatokat a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal feladatkörében kívánja megoldani.

A módosított testületi határozat alapján a bérlakások 2 ütemben kerültek az Önkormányzat kezelésébe:

- 1. ütemben 2018. január 1-től a Fecskeházi bérlakások, illetve a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek, majd
- 2. ütemként, 2018. április 1-től, a szociális alapú bérlakások, a piaci alapú bérlakások, állami támogatással épült bérlakások kerültek át.

2018. január 1-től a Nonprofit Kft. bérleti szerződések megkötésére nem volt jogosult, a fenti ütemezéstől függetlenül a szerződés hosszabbítások vagy új szerződések megkötése esetén a bérbeadói jogokat az adott lakás tekintetében az önkormányzat vette át.

A 200 lakás esetén 11 esetben nincs a lakáshasználónak bérleti szerződése, 2019-ben ez 17 fő volt. Az önkormányzati bérlakások bérlői 3.961.939,- Ft hátralékot halmoztak fel, mely tartozások nagy részére a fizetési meghagyásos eljárás el lett indítva. Sajnálatos módon egy esetben a kilakoltatás is megtörtént 2019-ben.

Hátralék összegének eloszlása 2020. október 31-i állapot szerint

	2019.10.31. Ft	2020.10.31. Ft
Jogcím nélküli lakáshasználók	967.749	960.695
Szerződéses bérlők	505.614	670.768
Kiköltözött, a lakást átvettük	2.169.461	2.277.016
Kilakoltatott lakáshasználó	53.460	53.460
Összesen	3.696.284	3.961.939

Mind a lakbérhátralékokat mind a közüzemi díjtartozásokat a Hivatal munkatársai figyelemmel kísérik és amint a hátralékok összege eléri az adott lakás bérleti díjának kétszeresét a felszólító levelek kiküldésre kerülnek, a hátralék összege sajnos mégsem csökken.

Ez annak tudható be, hogy a jogcímnélküli lakáshasználók közül, - akiknek a rendeletünk szerinti 150%-os lakbért kellene megfizetniük -, többen tartósan nem fizetnek. Az elmúlt időszakban több lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőnk halmozott fel jelentősebb összegű hátralékot, az ő esetükben szerződésük 2020. július 31-i időponttal felmondásra került.

Az Nkft. 2020. október 31-ei állapot szerint összesen 13.061.165,- Ft be nem hajtott bérleti díjtartozást tartott nyilván.

2020. december 4-ei állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- Fecskeházi elkülönített számla egyenlege: 3.838.125, - Ft
- Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 1.631.946, - Ft
- Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 8.119.525, - Ft
- Bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 17.263.681, - Ft

Az utóbbi számla nagymértékű növekedését a Pannónia út 54. alatti bérlakás megfizetett vételára okozta. (11.532.400,- Ft)

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány javítási, karbantartási feladatainak teljes körű ellátását vállalkozási szerződéssel 2018. áprilistól a TMK-BAU Építő, Kereskedelmi és Szolgáltatói Kft. látta el, melynek egy éves lejártát követően, a szerződés időpontját 2020. április 24. napjáig hosszabbította meg az önkormányzat. Ennek lejártát követően a bérlakások javítási, karbantartási feladatait a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft-vel, valamint külső vállalkozók bevonásával végezteti el.

Lakásfelújítások

2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

Jelentősebb felújítások

- 2016: Pannónia út 5. szám alatti 20 lakásos épület függőfolyosójának statikai megerősítése és függönyfal kialakítása. A Jókai u. 13. és a Bajcsy-Zs. u. 5. alatti bérlakásoknál, - ahol még nem volt a lakás vízmérőórával felszerelve – megtörtént az almérők kialakítása.
- 2017: Pannónia út 5. keleti és nyugati homlokzat-hőszigetelése
- 2018: Platán tér 1-3-5. szám előtti járdafelújítás és csapadékvíz elvezetés megoldása
- 2019: Pannónia út 7. szám alatti épület (20 bérlakás + 2 nem lakáscélú bérlemény) alatt húzódó szennyvíz,- és vízvezetékek cseréje
Pannónia út 5. vakolat pótlása és helyreállítása
Liget ltp 5/a II/8. alatti lakás felújítása
Liget ltp 5/b fsz 1. szám alatti lakás felújítása, villamos mérőhely kialakítása
Liget ltp 5/b fsz 2. szám alatti lakásban villamos mérőhely kialakítása
Liget ltp 6/b I/6 szám alatti lakás felújítása, gázóra visszahelyezése
Jókai u. 13. (Pál ház): a 9 bérlakáshoz tartozó fatároló közül 4 került elbontásra, melyek helyett mobil tárolók kerültek beszerzésre, felállításuk is megtörtént.
Platán tér 1-3-5 kémény melletti beázások megszüntetése
Platán tér 5. I/4 szám alatti lakásban villamos mérőhely szabványosítása, új mér fővezeték kiépítése
- 2020: a Park u. 2. szám alatt lévő Fogytékkal Élők Otthonának a szennyvíz átemelő szivattyú cseréje
Pannónia u. 7. szám alatti ingatlan 4. emeleti folyosó feletti sérült üvegtető felújítása
Erkel F. u. 56. fürdőszoba kialakítása, rámpa készítése

Platán tér 1-3-5. ingatlanoknál kémény javítása, lakások leázásának megszüntetése
Teleki u. 14. IV/14 szám alatti lakás teraszajtájának és ablakának javítása

A Bajcsy Zs. u. 5. szám alatti ingatlan tetőszerkezetének és födémének rossz műszaki állapot miatt 6 család kiköltöztetése történt meg 2020 szeptemberében másik önkormányzati bérlakásokba. Ennek anyagi vonzata 1.484.175,- Ft volt, hiszen több esetben kellett felújítást végezni a korábban üres, kiadhatatlan lakások esetében, illetve a költöztetés is önkormányzati költségvállalással történt.

A bérlakás-gazdálkodással kapcsolatos főbb adatokat az alábbi táblázat mutatja.

	2016. eFt	2017. eFt	NKft. 04.01-ig eFt ÖNK. : 2018.10.31-ig		2019. okt. 31-ig eFt	2020. okt. 31-ig eFt
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	28.024	30.084	27.400	5.249	28.014	33.570
Eszközvásárlás (Ft)	339	-	85	-	4.371**	13.882**
Karbantartás értéke (Ft)	1.283	5.439	4.346	1.160*		

* az összeg a saját munkavállalókkal (nem piaci értéken számított) elvégzett munkákat is tartalmazza

** lakásfelújítások, karbantartások értéke anyag + munkadíj

Mint az a táblából megállapítható, a bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya 2019-ig elenyésző a bérleti díjhoz képest. 2017. évben a tulajdonosi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg. A 2019 évi megnövekedett eszközvásárlások mögött elsősorban a bérlakásokba vásárolt kályhák, szaniterak szerepelnek. Természetesen a bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem innen történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személy (havi ~ 1.000eFt),- rezsi,- és jogi jellegű kiadások elszámolása is.

A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket továbbra is meg kell tenni. Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kilakoltatási per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell. A beszámoló készítés időpontjában 5 db kilakoltatási eljárás van folyamatban. Rendőrség általi foganosítás 2019-ben 1 esetben indult el.

Egyre gyakoribb, hogy a bérlőtől a szolgáltató díjhátralék miatt leszereli a mérőórát, vagy pl. a vízszolgáltatás kerül szűkítésre. Meg kell fontolni annak a lehetőségét, hogy a bérlakások kártyás mérőórával legyenek felszerelve, különösen a szociális jellegű bérlakásoknál. A bérlakásoknál a közüzemi díj folyamatos figyelemmel kísérést kell megvalósítani, hogy időben be tudjon avatkozni a lakáskezelő, elkerülve a további

hátralékok keletkezését. Az utolsó rendelkezésre álló információk szerint a bérlők ill. lakáshasználók 3.338.596,- Ft vízdíjtarozást, 373.538,- Ft fűtésdíj és 833.591,- Ft szemétszállítási díjtarozást halmaztak fel. Az önkormányzat felé fennálló meg nem fizetett kommunális adó összege 413.880,- Ft.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek)

A Képviselő-testület a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.

Az önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva, 2015. július 1-től vette át.

A helyiségek csak pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 5 évi időtartamra adhatóak bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez.

A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiség típusonként differenciált, négyzetméter egységárban a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozza meg, azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

Az önkormányzat jelenleg 18 db egyéb (üzlethelyiségek, irodák, garázsok, földterület) bérbeadásra szánt ingatlannal rendelkezik. A helyiségek számában jelentősebb változás nem történt az elmúlt években. 2014-ben a Hunyadi tér 30-32. szám alatti 18 m²-es üzlethelyiség került értékesítésre pályázati felhívás útján. 2017-ben a Hunyadi téri központi buszállomás épületében lévő helyiség került visszavételre a bérlőtől (HACS-iroda) önkormányzati érdekből, majd ez 2020-ban értékesítésre került. A bérlemények kihasználtsága folyamatos.

Jelenleg a Hunyadi tér 30. fsz. 4. alatti üzlethelyiség nem került még bérbeadásra a szeptember végi visszavétel óta. Általánosságban a bérlemények hasznosítása általában nem okoz gondot. A Pannónia út 7. alatti üzlethelyiség 2019. februári visszaadása óta áll üresen. Az ingatlan felújításra szorul.

Közép-, és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség.

A helyiségek esetében bérleti díjtarozás nem jellemző.

Az elmúlt öt évben az egyéb bérbeadásra szánt helyiségek esetében jelentősebb felújítás nem történt. Az Ady u. 8. alatti üzlethelyiséget a bérlő újította fel – 50%-os bérleti díjelengedés fejében – 500.000,- Ft értékben.

Üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Évek	2017 (Ft)	2018 (Ft)	2019 (Ft)	2020.09.30-ig (Ft)
bérbe-adásából származó bevétel	7 860 209	7 612 332	7 021 498	5 844 612

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető forrása az önkormányzatnak. A 2020 évi csökkenés oka a pandémia miatt elengedett bérleti díj, a Hunyadi tér 2/a. alatti üzleteladás és a Hunyadi tér 30-32. alatti üzlethelyiség fél évi használaton kívüli állása.

Termőföld ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában lévő termőföldek (szántók és legelők) esetében a hasznosítás továbbra is elsősorban földhasznóbérleti szerződések formájában történhet meg versenyeztetés alapján.

2016-ban a hasznóbérleti díjakból 2.913.820,- Ft, 2017-ben 3.882.522,- Ft, 2018-ban 3.004.055,- Ft, 2019-ben 3.345.074,- Ft, míg 2020.09.30-ig 1.292.016,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak. (A földtörvény alapján a díjak elszámolása utólag, a gazdasági évet követően történik meg.) A hasznóbérleti szerződések lejáratára – a törvényi lehetőségek alapján 15+5 év lehet maximum a futamidő – egy esetben 2020.12.31., két esetben 2021.12.31., két esetben 2022.12.31. és négy esetben 2031.12.31.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. a START munkaprogram keretében vagyonkezelésbe adott Gunarasi út melletti szántó 6 ha-os területét 2015 és 2017 között művelte, 2017-től már csak 1 ha-on gazdálkodott 2019.10.31-ig ezzel segítve az állástalanok munkához és keresethez jutását. A Radnóti utcai 4591 hrsz.-ú ingatlan vagyonkezelése 2019. februárban megszűnt, az ingatlan visszakerült önkormányzati kezelésbe. 2019. március 1-től a Képviselő-testület az ingatlant ismételt munkáskertnek jelölte ki, de érdeklődés nem mutatkozott. Jelenleg a belterületi szántó – ebfuttatón kívüli – területe a Dombóvári Városgazdálkodási NKft. vagyonkezelésében áll 2020. január 1. napjától addig, amíg az NKft. mezőgazdasági célú közfoglalkoztatási program lebonyolításában részt tud venni, arra vonatkozóan állami támogatásban részesül.

Az önkormányzati termőföldek esetében az Agrár-Béta Kft. a legnagyobb hasznóbérlő. A hasznóbérbe adott földek zömmel a Gunaras alatti területeken helyezkednek el. Ezen túl a Gunarasi út mellett (5 ha-on), továbbá a Gólyavár és a Kapos között található nagyobb területű termőföld. Az ún. "munkáskertek" 13 db (kiskert) a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntése alapján 5,- Ft/év/m² díjon kerülnek hasznosításra. A szerződések lejáratára: 2022.12.31. napja. A Zöldliget Óvoda melletti területen lévő 2 db kiskert szerződése 2020 évvégével közös megegyezéssel megszüntetésre kerül. A 267/2019. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a Pannónia út mellett található 405 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan közösségi kertnek lett kijelölve, ami 2020. októberben ismételt munkáskertnek lett kijelölve.

Ugyancsak megszűnt a Kazinczy sor mögötti 2161/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításba adásának lehetősége, mivel a terület 2018-ban telekegyesítéssel értékesítésre került a lakóház tulajdonosok részére.

Közép- és hosszútávon is alapvető gazdasági érdek továbbra is a földingatlanok művelési ágának megfelelő hasznosítása földhaszonbérleti szerződések, vagy saját művelésbe vonás útján.

A kedvezőtlen adottságaik miatt nem bérbe adható földterületek esetében keresni kell az értékesítéssel történő hasznosítás lehetőségeit.

Építési telkek

Az önkormányzat vagyionrendelete alapján a Képviselő-testület által kijelölt építési telkek vételárát a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozza meg. Az újdombóvári 2 db építési telek ára 2.000,-Ft /m² + áfa. A Pataki F. utcában a vételár az északi telkek esetén 4.800, Ft/m² + áfa, a déli telkek esetében 5.600, Ft/m² + áfa összegben került meghatározásra.

Korábban a Juhász Gy. utcában lévő 2 db építési telek, valamint a Kapos sori telkek értékesítésére került sor.

2019-ben az építési telkek esetében leglátványosabb változás a Pataki F. utcában kialakított telkek esetében történt. Befejeződött a telkek víz-, és szennyvízellátása, a közvilágítás, az út minimális műszaki megoldású kialakítása, valamint a telkek villamos-energia ellátásához szükséges elosztószekrények kialakítása. 2019-ben 3 telek értékesítése történt meg.

Az időközben megváltozott koncepció szerint a 440/2017. (X.12.) Kt. határozattal létrejött építési telkek újabb telekalakítása válik szükségessé, annak érdekében, hogy a bővítésre kerülő uszodához és a Katona József utcai sporttelephez (DIS) megfelelő nagyságú parkoló terület kialakulhasson. A 152/2020. (X.30.) Kt. határozat az építési telkek értékesítésre való kijelölését visszavonta.

A telekalakítást követően történhet meg a már értékesített 3 telek cseréje a Báthori utca felé történő telekkialakítással. Itt a cserén kívül további egy telek értékesítése valósulhat meg.

A Konda-völgyben lévő 29 telek és kiszolgáló út egyesével történő értékesítését az önkormányzat a korábbiakban nem támogatta, az ingatlanok közműellátottságának és út kialakításának hiányában.

Az építési telkek megvételére folyamatosan lehet ajánlatot tenni, az önkormányzat nem bonyolít külön értékesítésre irányuló versenyeztetési (pályázati) eljárást. A telkeket nem terheli beépítési kötelezettség. A város népességmegtartó képességének növelése érdekében a telkek vételéhez feltételhez kötött önkormányzati támogatás igényelhető 2017-től. A támogatás igénylésére még nem került sor.

Az önkormányzati tulajdonú építési telkeken kívül az újdombóvári városrészben van jelentős számú magántulajdonú terület, melyek az új utcanyitásokkal jönnek létre. A településrészen megnövekedett az igény az építési telkek iránt. Az önkormányzat és a magántulajdonosok között 2018-ban a Péczeli és Fáy utcában 2-2, a Kodály utcában 8 db ajándékozási szerződés jött létre, mely alapján a telektulajdonosok átadták útlejegyzés céljára a területet.

Amennyiben - a Helyi Építési Szabályzattal támogatott – utcanyitások további kialakítása mellett dönt az önkormányzat, úgy szükségessé válik a minimális közmű és útkialakítás költségvetésbe történő beépítése. Addig nem javasolt az ajándékozással történő ingatlanszerzés.

Az önkormányzat gazdasági érdeke közép- és hosszútávon egyaránt, hogy az építési telkek értékesítése megtörténjen. Ennek érdekében minden lehetséges módon keresni kell a megfelelő befektetőket a telkek hasznosítása céljából. Az állam által hirdetett „CSOK” valamint babaváró program és egyéb kedvezmények eredményezhetik az építési telkek iránti érdeklődés fokozódását.

A magánembereknek értékesített építési telkeken túl az elmúlt években 3 alkalommal került sor a kórház és a Lidl közötti építési telek telekalakítására és értékesítésére vállalkozások számára.

Egészségcélú ingatlanok

A 2012. január 1-től lépett hatályba az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény módosítása, mely előírta a feladat-ellátási szerződésre vonatkozó – a törvényben taxatív felsorolt – követelményeket.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 221/2017. (IV. 27.) Kt. határozatával döntött az egészségügyi célú ingatlanok működtetésével összefüggő önkormányzati feladatok felülvizsgálatáról és a házi gyermekorvosi szolgáltatókkal való szorosabb együttműködésről. Ennek keretében több - főleg ingatlanüzemeltetéssel összefüggő - feladatot vállalt át az önkormányzat az orvosoktól.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek esetén a bérbeadói jogok gyakorlása polgármesteri hatáskör.

A rendelet szerint az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség bérleti díját a piaci viszonyok figyelembevételével, és a hasonló bérlemények bérleti díjára figyelemmel kell meghatározni, a bérleti díj összegét évenként a KSH által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben növelve.

Az önkormányzat által alkalmazott havi bérleti díjak a rendelési idő függvényében 6.000 - 18.000,- Ft között változnak.

Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség használatával kapcsolatban felmerülő és a bérleti szerződésben meghatározott költségeket (pl.: közüzemi költségek) a bérlő köteles viselni. A bérlőnek a költségeket az egyébként használatra jogosult házi orvos részére kell megfizetnie, amennyiben a bérlő és a házi orvos másként nem állapodik meg. Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségnek a házi orvos által betegbefogadásra használt része bérbeadásához a megállapodás szerint használatra jogosult házi orvos hozzájárulása szükséges.

Az alapfeladat ellátási időn túli rendelési időre magánrendelések – a házi orvos hozzájárulása mellett – vagy üzemorvosi feladatellátás céljából bérleti díj ellenében az alábbi ingatlanok esetében történtek szerződéskötések: Szabadság u. 2., Pannónia út 56., Bajcsy-Zs. u. 5., III. u. 35.

A bérleti díjakból 2016. évben 1.122.810,- Ft, 2017-ben 1.246.250,- Ft, 2018-ban 1.166.080,- Ft, 2019-ben 1.137.490 és 2020.09.30-ig 918.471,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak. A tavaszi veszélyhelyzet idején a magánpraxist folytató orvosok esetében a bérleti díj áprilistól június közepéig elengedésre került.

Egy helyi vállalkozás felajánlásával 2018-ban megtörtént a gyermekorvosi rendelők várótermeinek klímával való ellátása.

Ingóvagyon

A fenntartott intézmények rendelkeznek a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni, minden lehetséges esetben megkeresve a pályázati lehetőségeket.

2017-ben a Veolia Magyarország Zrt. által a városban lecserélt használt távhő vezetékek és tolózárok kerültek értékesítésre. Az ebből 1.797.453,- Ft bevétel származott.

A Tamási Tankerületi Központ vagyonkezelésében volt, 2013. október 13-án használat közben kigyulladt autóbusz értékesítéséből 2018-ban 500.000,- Ft bevétel származott.

2018-ban az Illyés Gyula Gimnázumban lévő, leírt tárgyi eszközök selejtezése történt meg.

2019-ben BIT-249 rendszámú személygépjármű 3 millió Ft-os vételáron és a polgármesteri irodai bútorok értékesítése pedig 130.000,- Ft értékben történt meg.

2020-ban a JHG-242 rendszámú gépjármű értékesítése 350.000,- Ft-ért, valamint az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet és a DESZI által használt 3 db gépjármű értékesítése történt meg, valamint átadásra került a Máltai Szeretszolgálat részére egy tehergépjármű.

IV.3. Dombóvár Város Önkormányzatának részesedései

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok:

1. *Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (2019 előtt Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.)*

Az önkormányzat részesedése a társaságból a 2009-es alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft.

2017 év végén a társaság saját tőkéje -24.323 ezer Ft, míg 2018-ban -14.155 ezer Ft, 2019 évvégén -3.206 ezer Ft volt.

A 2016 évi 115.644 eFt-os kötelezettségek értéke 2019-re 40.072eFt-ra csökkent.

2017-ben 5 millió Ft, 2018-ban 12.036 ezer Ft, 2019-ben 15 millió Ft, 2020-ban 6.206 ezer Ft értékben történt pótbefizetés. 2017-ben az önkormányzat 8 millió forint kölcsönt nyújtott az NKft.-nek, a visszafizetés határideje 2020. november 30-a, mely várhatóan meghosszabbításra kerül 2021. december 31-ig.

A cég a következő főbb feladatokat látja el: a Dombóvár, Kinizsi utca 37. alatti ingatlan üzemeltetése, a városi köztemetők üzemeltetése kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében, helyi közfoglalkoztatás, önkormányzati földterület művelése START közmunka mintaprogramhoz kapcsolódva, parkgondozás és közterület-fenntartás, játszóterek fenntartása, gyepmesteri feladatok ellátása, nyilvános WC-k üzemeltetése, építőipari tevékenység, vagyonvédelmi tevékenység. Mindezen tevékenységekkel kapcsolatban a cég megváltozott munkaképességű munkavállalókat és közfoglalkoztatottakat alkalmaz.

Az önkormányzat, mint tulajdonos 2019-ben havi 6,5 millió Ft, 2020 áprilisáig 6.650 eFt, májustól 7.532 eFt, értékben finanszírozza le a társaság által elvégzett munkálatok anyag és munkabér ellenértékét. Az anyagbeszerzésekre az NKft. részére + 500eFt-os keretösszeg áll rendelkezésre.

A városi úthálózat, buszöblök és a parkolók kiszolgáló útjainak gépi síkosságmentesítési és hóeltakarítási munkái ismét a cég feladatát fogják képezni a helyi közutak kezeléséhez kapcsolódóan, 2020-ban pedig a városgondnoki teendőket is átvette a társaság, ahogyan a teljes parkfenntartási szolgáltatást, valamint gyalogos és kerékpáros közlekedőfelületek tisztítási, hóeltakarítási és síkosságmentesítési munkáinak elvégzését. Az új közszolgáltatási szerződés 2020. decemberében kerül elfogadásra, az ellentételezés kapcsán szükség lesz évente történő felülvizsgálatra. Komoly összegű tagi kölcsönt görget maga előtt, ugyanakkor a közfoglalkoztatási programok produktuma jelentős hasznára fog válni a városnak.

2. *Dombó-Land Térségfejlesztő Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta (2015.07.23.) megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2017-ben három alkalommal összesen 25,950 millió Ft, 2019-ben 26 millió, 2020-ban 5.048 ezer Ft értékben történt pótbefizetés.

2019-ben a Dombó-Land Kft. részére az önkormányzat előbb 7.000.000,- Ft, majd 4.350.000,- Ft tagi kölcsönt nyújtott 2019. december 31-i visszafizetési határidővel. A kölcsönök visszafizetési határideje előbb a 373/2019. (XII. 18.) Kt.

határozat, majd a veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 22/2020.(III.27.) határozat szerint került meghosszabbításra előbb 2020. március 30-ig, majd 2020. november 30-ig, mely várhatóan meghosszabbításra kerül 2021. december 31-ig.

A Dombó-Land Kft. feladata Dombóvár Város Önkormányzata településfejlesztési stratégiája célkitűzéseinek figyelembe vételével európai uniós pályázatok előkészítése, végrehajtása, Dombóvár Város Önkormányzatának gazdasági társaságai és intézményei számára fejlesztési és beruházói feladatok végrehajtása, Dombóvár város arculatának, infrastruktúrájának fejlesztése, együttműködés európai uniós és magyarországi szervezetekkel a városfejlesztési célok elérésében.

3. *Tinódi Ház Közművelődési Nonprofit Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2016-ban a résztuladonosok kivásárlásával az addigi 77,33%-os tulajdoni hányad 1/1-re változott. 2017. évi 7.001 millió Ft értékben történt pótbefizetés. 2018-ban az önkormányzat 3 millió Ft, 2019-ben 5 millió Ft összegű éven belüli kölcsönt nyújtott az NKft.-nek, valamint döntött 709.310,- Ft + áfa összegű vissza nem térítendő támogatás nyújtásáról is.

A 2017-ről 2018-ra történő (12.621 ezer Ft → 24.419 ezer Ft) nettó árbevétel növekedés ellenére a társaság adózott eredménye a 2017-es + 2.617 ezer forintról 2018 évvégére – 12.120 ezer forintra csökkent. A 2019 évi adatok javulást mutattak, a társaság 31.938 ezer Ft nettó árbevétel mellett 4.4845 ezer Ft adózott eredményt ért el.

A cég az önkormányzattal kötött közművelődési megállapodás alapján közösségi teret (művelődési házat) működtet, valamint közművelődési és kulturális szervezési, illetve közvetítő tevékenységet végez 2020. december 31-ig. A jövőben a tervezett feladata az önkormányzati sportlétesítmények kezelése, működtetése.

A Dombó-Média Szolgáltató Kft. jogutód nélküli megszüntetéséről a 332/2019. (X.31.) számú Képviselő-testületi határozat döntött. A végelszámolási folyamat még nem zárult le.

Az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok:

Dombóvári Vízmű Kft.

A cég jegyzett tőkéje 166.880 ezer Ft.

Az önkormányzat részesedése a cégben: 98,825%. Ezen túlmenően Csibrák Község Önkormányzata 1,157%, míg Vásárosdombó Község Önkormányzata 0,018% törzsbetéttel rendelkezik. Az elmúlt időben fokozatosan történt meg a környező önkormányzatok tulajdonrészeinek felvásárlása. Cél a kizárólagos tulajdon megszerzése. 2014-ben az önkormányzati tulajdonrész 80,537% volt, ennek a 139 860 000 Ft-os értéke változott 164 920 000 Ft-ra.

A Képviselő-testület döntésére a többségi tulajdon megszerzése miatt a Kft. névváltozása is megtörtént. 2017.04.13. napjáig Dombóvár és Környéke Vízfutó és Csatornamű Kft. néven szerepelt a társaság.

A cég 2018. szeptemberig működtette a Katona J. utcában található Farkas Attila Városi Uszodát. Szeptember 1-től az uszoda üzemeltetését az önkormányzat átvette.

A társaság a víziközmű szolgáltatásának megszűnése következtében kezeli a megmaradt vagyont, illetőleg gondoskodik a kintlévőségek behajtásáról.

ÖKO-DOMBÓ Dombóvári Környezet- és Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.

Az önkormányzat részesedése a cégben: 60%. Volt. A cég hulladékgazdálkodási tevékenységet 2017. június 30-ig végzett. A társaság 2018-ban indított végelszámolása 2019.02.11-én befejeződött.

Az önkormányzat részbeni tulajdonában álló gazdasági társaságok:

A társaság neve	A társaság székhelye	A tulajdoni részesedés összege 2018-ban (Ft)	tulajdoni hányad %
Kaposszekcsői Ipari Park NKft.	7361 Kaposszekcső, Tánicsics Mihály u. 32.	4 500 000	35,1
Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt.	7200 Dombóvár, Kernen tér 1.	10 000	
BIOKOM NKft.	7632 Pécs, Siklósi út 52.	390 753	0,06
AQUAVIS Energiatermelő és Szolgáltató Kft.	2310 Szigetszentmiklós, Losonczy utca 28.	85 000	7,52
DRV Zrt.	8600 Siófok, Tanácsház u. 7.	10 000	0,0002
Dél-Kom Dél-dunántúli Kommunális Szolgáltató NKft.	7632 Pécs, Siklósi út 52.	100 000	0,084

A Kaposszekcsői Ipari Park NKft.-ben, a BIOKOM NKft.-ben, az AQUAVIS Energiatermelő és Szolgáltató Kft.-ben, és a DRV Zrt.-ben lévő önkormányzati részesedés 2014. óta változatlan.

A Dél-Kom NKft.-ben az önkormányzat 2017-ben szerzett tulajdonrész.

A Gunaras Zrt.-ben 2015-ben a részvényátruházási szerződés alapján az önkormányzat tőkeemelését hajtott végre, így az önkormányzati tulajdonrész 25,4%-ról 8,96%-kal nőtt. 2015-ben a Képviselő-testület a tulajdonában lévő Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. részvényeiből 100.000 eFt összegű részvény értékesítéséről döntött a részvények névértékén. 2017. szeptemberben újabb döntés született a Zrt. által kibocsátott részvényekből 205.820.000 Ft névértékű részvényesomagot nyílt pályázaton történő értékesítésére. A döntés szerint a részvények ellenértéke legalább a névérték 85,79%-a; az ellenérték megfizetésére három év alatt, három részletben kerülhet sor a jegybanki alapkamathoz igazodó

kamatfizetési kötelezettség mellett. A 2018.01.15-án aláírt részvény adásvételi szerződés szerinti 176.581.600,- Ft kifizetésre került.

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2020. évi vagyonszerzése

Az elmúlt egy évben az alábbi ingatlanértékesítések történtek:

1. 0322/18 hrsz.-ú legelő 576/4911 tulajdonrésze, vételár 170.000,- Ft
2. Erdősor u. 2/a. szám alatti lakóház (korábban: Éjjeli menedékhely), vételár 7.000.000,- Ft
3. 0302/54 hrsz.-ú rét és árok 60/9157 tulajdonrésze, vételár 10.000,- Ft
4. Hunyadi tér 2. üzlethelyiség, vételár 2.500.000,- Ft
5. Lucza hegyi utcai beépítetlen területek, vételár 30.000.000,- Ft
6. Szőlőhegyi 6506 hrsz.-ú ingatlan, Nyergesben, vételár 1.600.000,- Ft
7. Bajcsy-Zs. u. 2/a. szám alatti volt kollégium, vételár 89.000.000,- Ft
8. Köztársaság utcai telek, vételár 4.592.000,- Ft
9. Baross u. 6. szám alatti 3 volt bérlakás, vételár 850.000,- Ft
10. Pannónia út 54. szám alatti volt bérlakás, vételár 11.532.400,- Ft
11. Bajcsy-Zs. u. 3. szám alatti volt bérlakás, vételár 5.700.000,- Ft

Fenti lezárult értékesítésekből eddig befolyt vételár 152.954.000,- Ft.

Folyamatban lévő értékesítések:

1. Köztársaság utcai „inkubátorház” udvara, vételár 12.000.000,- Ft, befizetve 2 millió Ft pályázati biztosíték. Szerződéskötés megtörtént. Az MNV Zrt. elővásárlási jogával kapcsolatos nyilatkozatra várunk.
2. Szent Gellért utcai 710 hrsz.-ú ingatlan, vételár 732.000,- Ft. Szerződéskötés alatt.
3. I. u. 65. szám alatti volt Junior Étterem vételára 10 millió Ft, melyből 1 millió Ft összegű pályázati biztosíték rendezve. Szerződéskötésre vár.
4. Dr. Sáfár László utcai 758/2 hrsz.-ú közterület telekalakítása utáni értékesítés. Vételár 830.000,- Ft. Telekalakítás folyamatban van.
5. Köztársaság utcai 4639/1 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása utáni ingatlanrész értékesítése. Várható vételár 873.600,- Ft.
6. Perekaci 2852/2 hrsz.-ú volt „mázasaház” értékesítése. Vételár 1.900.000,- Ft, melyből 700.000,- Ft pályázati biztosíték már befizetve. Szerződéskötés alatt.
7. Teleki és Árpád utca közötti területrész, vételár 2.650.600,- Ft. Telekalakítás alatt.

2020. évben vásárolt vagy egyéb úton önkormányzati tulajdonba került ingatlanok:

A zártkerti besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérrel biztosító fejlesztések támogatása” című pályázati felhíváshoz kapcsolódva történt meg a szőlőhegyi 7298/2 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása 500.000,- Ft értékben.

A Dombó-Coop Zrt. az önkormányzattól az 1327 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása kapcsán szerez tulajdonrészt a belvárosi iskola előtti közterületrészből. Az önkormányzat pedig a Zrt.-től vásárolja meg a volt áruházi előtető alatti ingatlanrészt. A szerződéskötések megtörténtek. A két ingatlanvásárlás vételárának összevetése után az önkormányzat fog 121.666,- Ft-ot fizetni.

A korábbi évektől eltérően az idén nem került ajándékozás útján önkormányzat tulajdonába újdombóvári utcajegyzéshez ingatlan (Péczeli, Kodály, Fáy utca), továbbá az önkormányzat nem élt az elővásárlási jogával a Gunaras alatti termőföldeket érintően.

VI. Vagyongazdálkodási célkitűzések

A vagyongazdálkodást meghatározó főbb szempontok:

- 1) Az önkormányzati vagyonnal rendeltetésszerűen, felelős módon kell gazdálkodni.
- 2) Az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetés. Cél az értékek megóvása, állagvédelem, értéknövelés, hasznosítás, gyarapítás és a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- 3) A vagyontárgyak fejlesztés céljait (beszerzés, felújítás, építés) minden évben az adott időszakra vonatkozó költségvetési rendelet és a képviselő-testület döntései határozzák meg. A fejlesztések finanszírozásának elsődleges forrása a pályázati támogatások igénybevétele.

VI.1. Fejlesztési célkitűzések

A Széchenyi 2014-2020-as Európai Uniós fejlesztési ciklushoz kapcsolódva Dombóvár Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) támogatási konstrukcióira 13 különböző pályázati felhívásra, összesen 21 db támogatási kérelmet nyújtott be.

Nyertes pályázatok főbb jellemzői a tavalyi beszámoló óta eltelt időben:

1. TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00025 – Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Illyés Gyula Gimnázium épületén. Támogatás összege: 154 559 167 Ft. Önerő összege: 14.052.706,- Ft. Projekt vége: 2019. január 31. *Megvalósult. 2020.05.28-án elfogadásra került a záró beszámoló és a záró kifizetési igénylés. Fenntartási időszak telik.*
2. TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00026 Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Gyermekvilág Óvoda Százszorszép Óvodája épületén. Támogatás összege: 72.554.068,- Ft. *Megvalósult. 2019.12.06-án elfogadásra került a záró beszámoló és a záró kifizetési igénylés. Fenntartási időszak zajlik.*
3. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 A dombóvári Mászlony szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 95.000.000,- Ft. *Megvalósítás folyamatban. Tervezett befejezés: 2021.07.31.*

4. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 198.106.714,- Ft *Megvalósítás folyamatban. Tervezett befejezés: 2022.02.28.*
5. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00004 –DARK A dombóvári Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területen élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 254.000.000,- Ft *Megvalósítás folyamatban. Tervezett befejezés: 2021.07.31*
6. A TOP-3.2.1-16-TL1-2018-00020 azonosítószámú „A városháza épületének energetikai korszerűsítése Dombóváron” című pályázat. Támogatás összege: 101.938.703,- Ft. *Megvalósítás folyamatban.*
7. TOP-3.2.1-16-TL1-2018-00029 – A Dombóvári József Attila Általános iskola energetikai korszerűsítése. Támogatás összege: 199.924.670,- Ft Támogatási szerződés megkötésre került.
8. Az önkormányzat fentiekén túl a Szigeterdő fejlesztésére nyert még pályázatot. (TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2018-00032. Támogatás összege: 135.999.981 Ft.

Folyamatban lévő, el nem bíralt pályázatok:

1. TOP-4.1.1.-15 – Egészségügyi alapellátás infrastrukturális fejlesztése. Támogatási összeg: A TOP-4.1.1-15-TL1-2020-00028 azonosítószámú **„Dombóvár, Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő felújítása”** című projekt keretében a város 124.000.000 Ft támogatást igényelt. A támogatói döntés december elejére várható!
2. TOP-1.1.1-16-TL1-2017-00002 Tüskei iparterület fejlesztése és új iparterület kialakítása 2017. Támogatás összege: 319.981.838,- Ft, nincs még döntés.

2019-ben az önkormányzat az alábbi hazai pályázatokra nyújtott be fejlesztésekkel kapcsolatos támogatási igényt:

1. A pénzügyminiszter – a belügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben - az önkormányzati *étkeztetési fejlesztések* támogatására hirdetett pályázatot. Az önkormányzat a Bezerédj u. 33. szám alatti Szivárvány Óvoda és Bölcsőde, Zöld Liget Tagóvoda Dombóvár Bezerédj u. 33. sz. alatti, dombóvári 1078 hrsz.-ú óvoda megnevezésű ingatlan konyha fejlesztését kívánta megvalósítani. Az igényelt támogatás összege a konyhafejlesztés kivitelezésére nettó 8.493.761,- Ft + áfa, az eszközbeszerzésre nettó 2.280.395,- Ft + áfa összegben került meghatározásra. Az önerő összege bruttó 2.052.477,- Ft.
2. Az Agrárminisztérium ZP-1-2019 kódszámú, „A zártkerti besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérrel biztosító fejlesztések támogatása” című pályázati felhívására az önkormányzat a 7298/2 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvásárlására, az ingatlan területrendezésére, biológiai alap vásárlására, gyümölcs telepítésére és a 7299 hrsz.-ú út felújítására adta be igényét 10 millió Ft összegig. *Nyertes pályázat. Támogatás összege: 6 636 330 Ft. Beszámolási határidő: 2021.12.09.*

2020-ban a helyi önkormányzatokért felelős miniszter az államháztartásért felelős miniszterrel közösen *az önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések*

támogatására írt ki pályázatot. Az önkormányzat a dombóvári 3521 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan, a valóságban a Fő utca III. utca és VI. utca közötti szakasza és a Gárdonyi utca aszfaltburkolatának felújítására nyújtott be pályázatot 13.329.492,- Ft összegű önerő vállalása mellett 39.988.478,-Ft összegben. Az útfelújítások elkészültek.

Energetikai korszerűsítések:

A középületek energiatakarékos felújítását kiemelt feladatnak tekinti az önkormányzat

2015-ben az önkormányzat beruházásában az Új Széchényi Terv Dél-dunántúli Operatív Program támogatási rendszeréhez benyújtott (DDOP-3.1.3/G-14-2014-0087 és DDOP-3.1.3/G-14-2014-0134 azonosítószámú) pályázat keretében valósult meg a III. u. 34. és a Hóvirág u. 1. szám alatti rendelőépületek átalakítása, felújítása és építése. A rendelőknél megvalósult az épületek energiahatékonysági korszerűsítése, (utólagos külső hőszigetelés, nyílászárók cseréje) felújítása és akadálymentesítése, de különböző orvosi technikai eszközök, berendezések, informatikai és irodatechnikai eszközök beszerzésére is sor került.

A már megvalósult és a TOP-os pályázati források felhasználásával megvalósítandó épületenergetikai korszerűsítés ellenére is továbbra is jelentős számú olyan intézménye van az önkormányzatnak, amely esetében szükséges lenne az épületek hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje, és fűtéskorszerűsítése.

Az önkormányzati intézmények épületei közül többek között a Pannónia út 5. és 56. szám alatti, valamint a Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelőik esetében különösen nagy az energiaveszteség, ezért mindenképpen indokolt lenne a felújításuk. A felsorolt épületek felújítása a fejlesztési célok között szerepel.

A Szabadság utcai orvosi rendelő felújítására az önkormányzat pályázatot nyújtott be. Elbírálás folyamatban van.

Az önkormányzati tulajdonú, de a Tolna Megyei Kormányhivatal által használt Szent István tér 1. szám alatti járási hivatal központi forrásból került a közelmúltban felújításra. 2019-ben megtörtént az épületben a tavalyi évben kialakított orvosi ügyeleti feladatok ellátásához biztosított épületrész önálló fűtésének biztosítása klímával.

Az Illyés Gyula Gimnázium korszerűsítése is befejeződött.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások, lakóépületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtanának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével.

Az önkormányzati intézmények energetikai felújítása, megújuló energia-hasznosító rendszerrel, fűtéssel (napenergia, geotermikus energia, távfűtőrendszer további kiterjesztése) történő ellátása mind középtávon, mind pedig hosszú távon elsődleges cél.

Új munkahelyek létrehozása:

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze a Tüskei Ipari Park létrehozása. Az Innovációs és Technológiai Minisztérium támogatásával az önkormányzat elnyerte az „ipari park” cím használatát a tüskei területre. A 76 hektáros területen már most is közel ötszázan dolgoznak, cél, hogy újabb befektetők érkezésével, vagy a már működő cégek bővülésével új munkahelyek is nagy számban jöjjenek létre.

Az „ipari park”-cím elnyerése ugyan közvetlen anyagi előnnyel nem jár, de a tüskei területen jelenleg működő több mint 30 vállalkozás mintegy fele termelő tevékenységet végez, így nekik jól jöhet a kapacitásbővítő, illetve technológiafejlesztő beruházásaikhoz támogatást kérő pályázataik elbírálásakor az, hogy a Tüskei Ipari Parkban van a központjuk, vagy a telephelyük.

Az önkormányzat támogatásával kiemelt cél a helyi gazdaság további élénkítése, az infrastrukturális beruházások megvalósítása (ivóvíz-, tűzvíz-, szennyvízcsatorna- és közvilágítás-hálózat bővítése, utak, járdák és parkolók építése) annak érdekében, hogy a terület a befektetni szándékozók számára vonzóvá váljon, a már letelepedett vállalkozásokat pedig ösztönözzük termelési kapacitásuk bővítésére, vagy technológiájuk fejlesztésére, amivel újabb munkahelyek jöhetnek létre.

Ingatlanszerzések:

Demográfiai viszonyok alapján csökken a város lakossága, melynek egyik következménye az egyre több lakatlan ingatlan, és előbb utóbb ezen ingatlanok értékesítése is felmerül a magán tulajdonosok körében.

Az Önkormányzatnak jelenleg nincs megfogalmazva olyan stratégiai célja, fejlesztési elképzelése, amely alapján körvonalazható lenne, hogy hol és milyen típusú ingatlanok vásárlása szükséges a hosszú távú városfejlesztési elképzelésekhez. Ehhez szükséges lenne elkezdni, a rendezési terv felülvizsgálatát.

Az ingatlanok megvásárlásának másik szegmense az elővásárlási jogok alapján történő (Gunaras alatti földterületek) tulajdonszerzés. Az önkormányzatnak a jövőben is szándéka a Gunaras alatti termőföldek elővásárlási jog alapján történő megszerzése.

Fejlesztési célkitűzések:

- az önkormányzati vagyon gyarapítása;
- a meglévő önkormányzati vagyon fejlesztése;
- pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése (energiahatékonyságot növelő beruházások megvalósítása);
- az önkormányzati vagyon megőrzése, állagának védelme;
- törekvés az üzleti vagyon minél magasabb hozamának elérésére;
- Az önkormányzati vagyon részét képező épületállomány tekintetében a vagyongazdálkodási cél az épületállomány racionalizálása. Ennek előkészítéseként fel kell mérni a bérlakások, illetve egyéb bérlemények iránti igényt, az épületállomány műszaki állapotát. Ennek ismeretében kerülhet sor a rossz műszaki állapotú épületek átfogó felújítására és korszerűsítésére,

gazdaságosan nem megoldható felújítás esetében lebontására, illetve az igényekhez igazodó rendeltetésváltásra;

A városi kezelésben lévő hidakról nem áll rendelkezésre nyilvántartás, aminek alapján tervezhetőek lennének a felújítással kapcsolatos költségek. El kellene készíttetni szakértővel a város **híd kataszterét**, ami lehetővé teszi a tervszerű karbantartások tervezését.

Az önkormányzati tulajdonban lévő országosan védett **műemlékekkel vagy helyi védett épületekkel** kapcsolatos minimális állag megóvási munkákat éves szinten ütemezetten végre kellene hajtani.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. Rendelet határozza meg, hogy az ingatlanvagyon-katasztert kell felfektetni és folyamatosan vezetni.

VI. 2. Értékesítési, hasznosítási célkitűzések

Elsősorban a kötelező és önként vállalt feladatellátáshoz nem kapcsolódó vagyonelemek értékesítését szükséges meghatározni.

Fontosabb szempontok:

- a rossz műszaki állapotban lévő, nehezen vagy magas ráfordítással bérebe adható ingatlanok értékesítése;
- az önkormányzati feladatellátást nem szolgáló vagyonelemek értékesítése;
- építési telkek értékesítése;
- zártkerti földterületek hasznosítása.

Az önkormányzati ingatlanok egy részének értékesítését/hasznosítását a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai befolyásolják. Az elmúlt években több alkalommal került sor a Szabályzat módosítására. A 79/2020. (VI.30.) számú Képviselő-testületi határozat szerint az alábbi módosítások vannak folyamatban:

- 1078 hrsz.-ú ingatlan (Zöldliget Óvoda) beépítési paramétereinek módosítása – cél a területen lévő két volt „munkáskert” területének hasznosítása
- Pataki Ferenc utca mentén kialakított 1414/14-30 hrsz.-ú építési telkek telekalakításának lehetővé tétele és a terület felhasználás módosítása - cél az uszoda és a sporttelep parkolóhelyeinek kialakítása

A módosítások várható hatályosulási ideje 2021. január-február.

Korábban megvalósult módosítások:

1. Az 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében megtörtént az építési övezeti átsorolás, mely lehetővé teszi a telkek megosztását a használat szerint.
2. A Gárdonyi u. 14. alatti 3 lakásos bérház telekrészének leválasztásához - építési telkek létrehozásához - szükséges módosítás folyamatban van.
3. Mivel az utóbbi időben megszorodott a Gunarasban állandó jelleggel élők aránya, ezért több esetben igényként merült fel a garázsok építése, amit viszont akadályoz a telkek kis mérete. Ezért javasolt a Szabályzat felülvizsgálata. Igény

jelentkezett – elsősorban a Sellő utcai ingatlantulajdonosok részéről a telkük mögötti önkormányzati tulajdonú erdőrészből telekvásárlásra is. Ehhez a HÉSZ módosítása szükséges. Az elsősorban üdülőknek szánt épületekre vonatkozó szabályozási előírások felülvizsgálata is szükségessé válik (előkert, beépítési százalék, teraszok beépíthetősége...)

2014-ben a Belügyminisztérium Örökségvédelmi Főosztálya megállapította, hogy a **Gólyavár** területén addig folytatott korlátozott mértékű régészeti megfigyelések és feltárások, valamint a korábban előkerült szórvány leletek történeti szempontból fontos, érdekes jelenségekről tanúskodnak. Ezért már hatodik éve folynak nyaranta ásatások a Gólyavár területén. A dombóvári 0350 hrsz.-on található „Gólyavár” műemléki azonosítója 21275.

A valamikori, feltárára váró dombói vár nagy része az önkormányzat 1/1 tulajdonában lévő dombóvári 0350 hrsz.-ú, legelő és gazdasági épület valamint erdő és gazdasági épület megnevezésű ingatlanon található. A DK-i alapfal viszont a szomszédos, magántulajdonban álló 0351/1 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, szántó és rét, valamint a 0352 hrsz.-ú, szántó megnevezésű ingatlanon helyezkedik el.

Az ásatások további folytatásának zavartalansága érdekében és a jövőbeni területen történő bemutatóter kialakítása érdekében javasolt a 0351/1 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása.

Építési telkek

Az utóbbi két évben csökkent az önkormányzati tulajdonú építési telkek iránti érdeklődés. Bár a Pataki utcai telkekre folyamatos volt az érdeklődés, szerződéskötésekre csak két esetben került sor, ekkor 3 telek lett eladva.

A Dóry Hugó utcai telkekre 2012-ben került kialakításra a szennyvízbeállítás. A telkek értékesítésére viszont nem járt eredménnyel.

A városban építési telket keresők elsősorban az új utcanyitásokkal érintett újdombóvári telkeket részesítik előnyben.

A Helyi Építési Szabályzat által támogatott elsősorban **újdombóvári utcanyitások** (Fáy, Péczeli, Kodály) esetében szükséges – az önkormányzatnak ajándékozott utak, a megkezdett értékesítések és építkezések miatt – **a közműfejlesztés és útkialakítás ütemezett tervezése.**

Ingatlanhasznosítások

Az elkövetkező években továbbra is fontos célkitűzés a feladatellátáshoz nem szükséges ingatlanok hasznosítása.

A balatonfenyvesi és a gunarasi gyermektábor esetében az éves gazdálkodási adatok alapján lehet döntést hozni a táborok fennmaradásáról.

A **Tűzoltóság és a Konda patak közötti területen** a kialakított telkek lehetőséget teremtenének az ingatlanvagyon hasznosítására, de csak az infrastruktúra- és közműfejlesztések végrehajtását követően. Amennyiben a pénzügyi fedezet vagy pályázati források nem biztosítják a fentiek megvalósulását középtávon, úgy érdemes elgondolkodni a terület más célú hasznosításáról.

Bérlakásokkal kapcsolatos célok

Folytatni szükséges azt a megkezdett folyamatot, mely szerint a bérlakások felújítására ütemezetten kerüljön sor. A lakásrendelet módosításával – amennyiben a javasolt bérleti díjemelkedések elfogadásra kerülnek – a befolyó többletbevételt vissza kell fordítani a lakások felújítására.

Elsősorban az alábbi ingatlanok felújítása szükséges a TOP-os felújításokon kívül:

1. Pannónia út 7. szám alatti lakóépületnél a függőfolyosó megerősítése
2. Bajcsy-Zs. u. 5. (Mária-lak): az épület tetőszerkezetének felújítása
3. Jókai u. 13. 1. lakás süllyedése.
4. Arany J. tér 15.: Az utcafronti lakószoba süllyedése.
5. Platán tér 1-3-5. teljes villanszerelés és nyílászáró (ablak) csere
6. Kossuth L. u. 27. palatető cseréje

A Gárdonyi u. 14. szám alatti 3 lakásos épület tetőfelújítása lenne szükséges, de annak magas költségei miatt a Képviselő-testület értékesítése mellett döntött, ami eddig nem valósult meg.

Cél a komfort nélküli lakások megszüntetése, az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások közül több olyan ingatlan is található, mely társasházi formában van bejegyezve, de a gyakorlatban nem társasházként működik. Ezek esetében szükséges a törvényi előírásoknak való megfelelés.

2021 tavaszán megkezdődnek a TOP-os pályázathoz kapcsolódó bérlakás-felújítások történhetnek meg.

Bérlakás értékesítések

A Képviselő-testület 258/2018. (VI.28.) számú határozata alapján a Gárdonyi utcai háromlakásos lakóház értékesítésre lett kijelölve. Az értékesítésre lakottan kerülne sor, és az 5.015 m² nagyságú ingatlanból kb. 2.000 m² kerülne értékesítésre, melyhez kapcsolódóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása folyamatban van.

Fontos lenne felmérni a további bérlakások eladását is olyan szempontból, hogy:

- a vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő lakások fenntartása milyen terheket ró az önkormányzatra
- a jogcím nélküli lakáshasználók mely ingatlanokat használják
- hol található az önkormányzat nevéen olyan vízmérő főóra, ahol önkormányzati feladat a magántulajdonosok felé történő továbbszámlázás
- a lakás felújítása erőn felüli kötelezettséggel járna.

A Képviselő-testület az 58/2020. (V.29.) számú határozatával az alábbi szociális alapon kiadható lakásokat jelölte ki értékesítésre:

1. Arany J. tér 16. fsz. 1. szám alatti lakás
2. Arany J. tér 15. szám alatti lakóház

3. Arany J. tér 26. szám alatti lakás
4. Szabadság u. 15. fsz. 3. szám alatti lakás
5. Lucza hegyi u. 2/B. szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület
6. Baross G. u. 6. szám alatti 3 lakásos társasházi ingatlan: értékesítésre került
7. Bajcsy-Zs. u. 3. fsz. 3. szám alatti lakás: értékesítésre került

Az 1-2. alatti lakások esetében a Képviselő-testület nem biztosított elővásárlási jogot a jogcímnélküli lakáshasználónak.

A 3-4-5. alatti lakásokat az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolhatja meg. Első körben a jogosultak nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal.

Az ingatlan értékesítésre történő kijelölése miatt lakásbérleti szerződések meghosszabbításra kerültek 2021. január 31-ig, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben ez év végig bezárólag hátralékkal nem rendelkeznek – ideértve a lakbér, közüzemi, valamint víz főmérőórával kapcsolatos díjakat is – abban az esetben cserelakás iránti kérelmet nyújthatnak be Dombóvár Város Önkormányzatához.

A Bajcsy-Zs. u. 2. szám alatti összkomfortos lakás a volt gimnáziumi kollégium épületében van, így az ingatlan értékesítésekor a lakás is eladásra került.

Az önálló családi házak esetében a fajlagos lakásfenntartási költségek magasak, így azok értékesítése indokolt lenne, de a mászlonyi, az Erkel F. u. 56. és a III. utca 24 alatti lakások TOP-os felújításra várnak.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §. (1) pontja szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

A Rendelet alapján a lakás forgalmi értékét az önkormányzat vagyongáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint kell megállapítani. Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

A Rendelet 8. §-a szerint: Amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja a bérlő, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint szociális bérlakásra lenne jogosult, abban az esetben

- a.) a részletfizetési kedvezmény időtartama húsz év,
- b.) részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet a vételár 10%-a, a kamat mértéke a kamatmérték 50%-a.

Természetesen nem cél az értékesítések miatt olyan városrészek létrehozása, ahol az önkormányzatnak már nincs ráhatása a környezet alakítására, a rend fenntartására. Az elmúlt évek értékesítése után elsősorban az Erzsébet és a Kossuth utcában maradtak olyan épületek, melyekben több magántulajdonú lakás is van. Ezekben a helyeken

rendszeres a rendőrség kivonulása randalírozás, a nyugalom megzavarása, a drog miatti problémák miatt.

Megfontolandó a rendőrséggel való együttműködés alapján a gyakori helyszíni ellenőrzés kialakítása.

VI.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzései

1. Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

A START közmunka szűkülése és a lakásgazdálkodási tevékenység megszűnése miatt az NKft.-t illetően racionális, gazdasági számításokkal alátámasztott döntést kell hozni az ellátandó feladatok hatékony elvégzése érdekében.

2. Dombóvári Vízmű Kft.

Az elmúlt időben fokozatosan történt meg a környező önkormányzatok tulajdonrészeinek felvásárlása. Cél a kizárólagos tulajdon megszerzése.

A Kft. tulajdonában lévő Árpád utcai ingatlan 2017-ben a távhővagyron részeként önkormányzati tulajdonba került, így a társaság bevételi forrása – a bérlet megszűnése miatt – csökkent. Ugyancsak önkormányzati tulajdonba került a Farkas Attila uszoda, melynek indoka az ingatlan átfogó felújításához, korszerűsítéséhez kapcsolódó központi támogatás megszerzése.

Mindezek ismeretében a Kft. hosszú távú fennmaradása gazdaságtalanná válik, megszüntetését fontolóra kell venni.

Az önkormányzati tulajdonú társaságok esetében érdemes lenne megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a feladatokat milyen más szervezet alá lehetne beintegrálni a költségek csökkentése érdekében.

Az önkormányzat tulajdonában különböző funkciójú, használhatóságú, minőségű és kezelői szempontból eltérő típusú ingatlanok találhatóak. Ezek kezelése, hasznosítása, állagmegóvása nem egyszerű feladat. A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal több irodája is közreműködik az ingatlanokkal kapcsolatos feladatok ellátásában, a Hivatalon kívül az ingatlanok kezelői többségében önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a vagyongazdálkodás rendkívül sokrétű, de általánosságban elmondható, hogy minden esetben meg kell felelni a „**jó gazda gondossága**” követelménynek. Ezt az elvet szem előtt tartva a felelős vagyongazdálkodás keretében mindig meghozható a legmegfelelőbb és leggazdaságosabb döntés.

Pintér Szilárd
polgármester