



DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉVES
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE
2022.

TARTALOM

I. Bevezetés

II. Jogi háttér

III. Vagyongazdálkodási célkitűzések

III.1. Fejlesztési célkitűzések

III .2. Értékesítési, hasznosítási célkitűzések

III.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések

I. Bevezetés

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

Az Nvtv. 7.§ 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 akadály 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

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. Kivéve a bérlakás és egyéb helység esetében, ahol az állam elővásárlási jogát megelőzi a bérlő elővásárlási joga.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 9. § (1) bekezdése szerint 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 önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet III. Fejezet 13. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat vagyonának kezelésére, hasznosítására, gyarapítására és értékesítésére vonatkozó hosszú távú célkitűzéseket az önkormányzat gazdasági programja, a középtávú célkitűzéseket az éves vagyongazdálkodási terv tartalmazza. A tárgyévvel vonatkozó vagyongazdálkodási tervet legkésőbb a tárgyévet megelőző év december 31-ig kell elfogadni.

A vagyongazdálkodási tervekkel kapcsolatos kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyonról szóló törvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő.

Az önkormányzat munkaprogramja a Gazdasági és Vagyongazdálkodási Program fejezetben foglalkozik a vagyonkezelési ágazattal. Ez irányozza elő hosszú távú vagyonstratégia kidolgozását, és annak végrehajtására éves vagyonhasznosítás terv elfogadását a következő évi feladatok meghatározása érdekében. A változó gazdasági környezet és jogi szabályozás, illetve az ebből eredő vagyonmozgás jelen állás szerint nem teszi lehetővé hosszabb időre szóló stratégia megalkotását.

III. 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.

III.1. Fejlesztési célkitűzések

Az önkormányzati fejlesztések fontos pénzügyi pillérei a különböző pályázati források. A pandémia miatt bevezetett kormányzati forráselvonások miatt a pályázatok folyamatos nyomon követése továbbra is fő feladata az önkormányzatnak.

A Széchenyi 2014-2020-as Európai Unió fejlesztési ciklushoz kapcsolódva, valamint a hazai forrású pályázati lehetőségeket kihasználva Dombóvár Város Önkormányzatánál az alábbi pályázatok megvalósítása van folyamatban:

Elbírált és folyamatban lévő pályázatok főbb jellemzői:

1. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 A dombóvári Mászlonny szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 95.000.000,- Ft. *Megvalósítás folyamatban. Tervezett befejezés: 2022.05.31.*
2. 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. 2022.12.31.*
3. 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: 2022.11.30.*
4. TOP-3.2.1-16-TL1-2018-00029 – A Dombóvári József Attila Általános iskola energetikai korszerűsítése. Támogatás összege: 199.924.670,- Ft. *Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2021.12.31.*
5. TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2018-00032. *Támogatás összege: 135.999.981 Ft. Tervezett befejezés: 2022.12.31.*
6. TOP-1.1.1-16-TL1-2017-00002 Tüskei iparterület fejlesztése és új iparterület kialakítása 2017. Támogatás összege: 255.399.568 Ft. *Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.12.31.*

7. TOP-4.1.1-15-TL1-2020-00028 azonosítószámú „Dombóvár, Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő felújítása I. ütem”. Támogatás összege: 124.000.000 Ft. Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.06.30.
8. TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00023 Dombóvár, Ady Endre utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója. Támogatás összege: 399.999.999 Ft. Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.12.31.
9. TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00024 DOMBÓVÁR, Fő utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója I. ütem - nyugati utcarész Támogatás összege: 399.999.999 Ft. Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.12.31.
10. TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00025 DOMBÓVÁR, Fő utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója II. ütem - keleti utcarész Támogatás összege: 399.999.999 Ft. Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.12.31.
11. Bölcsőde fejlesztése. Támogatás összege: 96.000.000 Ft. A fejlesztés megvalósítás alatt van. Tervezett befejezés: 2022.11.30.
12. Belterületi utak felújítása 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.
13. 2021-ben az önkormányzat a Széchenyi utcát, a Kórház utca és a Horvay utca egy-egy részét újította fel összesen 72.440.302,- Ft értékben, melyből a pályázati támogatás 40.000.000,- Ft, az önerő 32.440-302,-Ft volt.
13. Az önkormányzat a Kubinyi Ágoston Programból valósította meg a Dombóvári Helytörténeti Gyűjtemény fejlesztését 5.421.039 Ft értékben.

Elbírálás alatt álló pályázat:

1. ZP-1-2021/8178. 2021. évi zártkerti pályázat (Oportó dűlő, Kápolna utcai csatlakozás, Szt. Anna dűlő). Igényelt támogatás: 18.995.461 Ft.

A hazai és a nemzetközi pályázatok mellett fontos megemlíteni, hogy az önkormányzat a 192/2021. (V. 28.) Kt. határozatával a helyi védelem alatt álló építészeti örökség felújítását szolgáló, vissza nem térítendő önkormányzati támogatásról döntött, 4 magáningatlan esetében, összesen 1.741.100,- Ft értékben.

Cél a folyamatban lévő pályázatok megvalósítása és új források keresése a vagyon növekedése érdekében.

Energetikai korszerűsítések:

A középületek energiatakarékos felújítását kiemelt feladatnak tekinti az önkormányzat.

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 fűtőkorszerűsítése.

Az önkormányzati intézmények épületei közül többek között a Pannónia út 5. és 56. szám alatti, valamint a Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelők 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 I. ütem felújítására az önkormányzat pályázatot nyújtott be. Támogatás összege: 124.000.000 Ft. Megvalósítás zajlik. Tervezett befejezés: 2022.06.30.

Az Illyés Gyula Gimnázium korszerűsítése is befejeződött, jelenleg az épület önálló (volt kollégiumi hőközponttól való leválás) fűtési rendszerének a vagyonkezelő által kivitelezett kialakítása zajlik.

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.

A veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 59/2021. (II. 26.) határozat a Dombóvár, **Teleki u. 14.** szám alatti lakások **nyílászáróinak** két ütemben megvalósítandó cseréjére vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatását határozta meg. Az előterjesztés készítésének időpontjában az I. ütemben 7 lakásban a nyílászárók cseréje megtörtént, valamint elkészültek a javítási feladatok. A II. ütemben a maradék 8 bérlakás felújítása szerepel, a nyílászárók cseréje egy erkélyajtó kivételével megtörtént. A teljes felújítás költsége 12.081 eFt, a munkálatok elvégzésének határideje 2021.12.31.

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 előnyös lehet a kapacitásbővítő, illetve

technológiafejlesztő beruházásaikhoz támogatást nyújtó pályázataik elbírálásakor az, hogy a központjuk, vagy a telephelyük a Tüskei Ipari Parkban van.

2021-ben a dombóvári 4583 hrsz.-ú, szántó telekalakítása révén 6 db (8.000 – 9.996 m² közötti) építési terület került kialakításra. A legkisebb telek pályázati eljárás keretében került értékesítésre, a szerződéskötés folyamatban van. Egy területre bérleti szerződés jött létre, a bérlő későbbiekben beváltható bérleti opciójával. Az ingatlan vásárláshoz a bérlő pályázati forrást kíván igénybe venni, pályázatát benyújtotta.

Cél a maradék 4 telek értékesítése.

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 adatok alapján csökken a város lakossága, melynek egyik következménye az egyre több lakatlan ingatlan, és előbb-utóbb ezen ingatlanok értékesítése is felmerül a magántulajdonosok 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.

A Park u. 2. szám alatti társasházban – a fogyatékosok átmeneti otthona mellett – egy 89 m² területű lakás megvásárlására került sor 10 millió forint értékben, a piaci alapú bérlakás-állomány bővítése érdekében.

A városban található szegregált területek felzárkózását segítik elő a TOP-os pályázatok (Mászlony, Kakasdomb, Szigetsor).

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 a rendelkezésre álló nyilvántartás pontatlan. A tervezhetőség érdekében a nyilvántartás pontosítása szükséges. A hidak felmérése 2021-ben megtörtént. Az Nkft. feladatai között több híd karbantartása is szerepel, de a felmérés további hidakat eredményezett.

Az önkormányzati tulajdonban lévő országosan védett **műemlékekkel vagy helyi védett épületekkel** kapcsolatos minimális állag megóvási munkákat éves szinten ütemezetten végre kellene hajtani. A Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatti helyi védett „Mária-lak” és a Jókai u. 13. szám alatti társasházi ingatlanok felújítása szükségszerű, az épületek állaga miatt a 15 bérlakásból jelenleg 10 lakás műszaki ok miatt kiadhatatlan.

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.

III. 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 bérbe 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.) Kt. határozat szerint az alábbi módosítások vannak folyamatban:

- Sellő és Liget utca mögötti terület értékesítése érdekében történő módosítás,
- 1971/1 hrsz.-ú telephely (JAM-csarnok) telekalakítása érdekében történő módosítás,
- Bölcsőde és a szomszédos „tenispálya” telekalakítása érdekében történő módosítás, mely majd a területek cseréjéhez lesz szükséges,
- Gimnázium és a volt kollégium telekalakításához szükséges módosítás.

A módosítások várható hatályosulási ideje 2022. I. negyedév.

Korábban megvalósult módosítások:

- 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 térségi sportkomplexum területének és parkolóhelyeinek kialakítása.

Mivel az utóbbi időben megnőtt a Gunarasban állandó jelleggel élők aránya, ezért több esetben igényként merült fel a meglévő ingatlanok bővítése, amit akadályoz a telkek kis mérete. A HÉSZ felülvizsgálata megtörtént. Az ingatlantulajdonosok részéről igény merült fel a meglévő telkek bővítésére is, melyhez szintén szükséges a HÉSZ módosítása, amely folyamatban van. Cél az elsősorban üdülőknek szánt épületekre vonatkozó szabályozási előírások felülvizsgálata, az új HÉSZ kialakításával a beépítési százalék esetleges növelése.

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 került eladásra. A lefolytatott telekalakítás miatt a telkek cseréjére került sor a Báthory utca felé kialakított új ingatlanokkal.

A Döry Hugó utcai telkekre 2012-ben került kiépítésre a szennyvízbeállítás. A telkek értékesítése viszont azóta sem járt eredménnyel. Cél a telkek értékesítése.

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

A Helyi Építési Szabályzat által támogatott elsősorban **újdombóvári** Fáy, Péczeli, Kodály **utcanyitások** esetében szükséges – az önkormányzatnak ajándékozott utak, a megkezdett értékesítések és építkezések miatt – **a közműfejlesztés és útkialakítás ütemezett tervezése, mely jelenleg is zajlik.** A tervezés 191 db telket és a Kodály Z. utca és a Petőfi tér találkozásánál 38 db parkoló kialakítását érinti.

Ingotlanhasznosítások

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

A balatonfenyvesi tábor esetében az éves gazdálkodási adatok alapján lehet döntést hozni a tábor fennmaradásáról. **Cél** a gunarasi gyermektábor átfogó felújítása, korszerűsítése a 2022. évben.

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 kerülne 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: tervezés alatt
2. Bajcsy-Zs. u. 5. (Mária-lak): az épület tetőszerkezetének felújítása
3. Jókai u. 13. szám alatti műemléki épület esetében a teljes ingatlan felújítása szükséges, emiatt megfontolandó az ingatlan értékesítése.
4. Arany J. tér 15.: Az utcafronti lakószoba süllyedése.
5. Platán tér 1-3-5. teljes villanszerelés és nyílászáró (ablak) csere tervek elkészültek
6. Kossuth L. u. 27. palatető cseréje

Cél a 8 db komfort nélküli lakás komfortfokozatának emelése. A TOP-os pályázat keretében ebből Mászlonyban 3 db, Kórház u. 2-ben 1 db és a Kinizsi u. 37. alatt 3 lakás komfortfokozat emelése történik meg. 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.

A TOP-os pályázathoz kapcsolódó bérlakás-felújítások közül a TOP 4.3.1 -15-TL1-2016-00004 „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű pályázat és TOP 4.3.1 -15-TL1-2016-00002 „Mászlony – Oázis az agrársivatagban” elnevezésű pályázat keretében novemberben megtörténtek a kivitelező felé a munkaterület átadások. A bérlakás-felújítások várható befejezése 2022 május.

A Szigetsori pályázat esetében még nem történt meg a kivitelező kiválasztása.

Bérlakás értékesítések

A Képviselő-testület 262/2021. (X. 30.) Kt. határozata alapján a Gárdonyi utcai háromlakásos lakóház versenyeztetéssel egybekötött értékesítésre lett kijelölve 19.665 eFt induló nettó licitáron. A pályázati felhívás lezárult, a szerződéskötés folyamatban van. Ugyancsak megtörtént a Lucza hegyi u. 2/B. szám alatti bérlakások értékesítése. Az ingatlanokból származó bevétel 22.465 eFt.

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

- a vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő lakások fenntartása mekkora összegű költséggel terheli az önkormányzat költségvetését,
- a jogcím nélküli lakáshasználók mely ingatlanokat használják,
- hol található az önkormányzat nevében olyan vízmérő főóra, ahol önkormányzati feladat a magántulajdonosok felé történő továbbszámlázás,
- a lakás felújítása erőn felüli kötelezettséggel járna.

Fenti elvek alapján a Képviselő-testület az 58/2020. (V. 29.) Kt. 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: 2020-ban értékesítésre került,
7. Bajcsy-Zs. u. 3. fsz. 3. szám alatti lakás: 2020-ban értékesítésre került.

Cél az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében a feladat végrehajtása.

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

A 3-4. alatti lakásokat az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolhatja meg. A jogosultak nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal, számukra a bérleti szerződés meghosszabbításra került. A Lucza hegyi utcai bérlakás értékesítése megtörtént 2,8 millió forintos vételáron, a volt bérlő elhelyezésre került az Arany J. tér 4. szám alatt.

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.

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.

III.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések

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. A bérlakás-gazdálkodás gördülékeny, hatékony ellátásához szükséges lenne egy olyan szakembergárda felállítása, akik a folyamatosan jelentkező karbantartási, kisebb felújítási feladatokat gyorsan el tudná látni. Sajnos a jelenlegi helyzet alapján az NKft. ezt a feladatát nem tudja ellátni.

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 távhővagyon 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. végelszámolásáról a jelen ülésen született döntés.

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