



**DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**ÉVES**  
**VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**  
**2023.**

# 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.§-a 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 mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. 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

### **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény**

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.

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az Nvtv. 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 tervekre vonatkozó kötelező tartalmi elemeket sem a nemzeti vagyonról szóló törvény, sem egyéb jogszabály nem ír elő.

Az önkormányzat 2021-2024. közötti időszakra vonatkozó munkaprogramja a 2. Pénzügyi és vagyoni helyzet elemzése fejezetben foglalkozik a vagyonkezelési ágazattal. Ez irányozza elő hosszú távú vagyonstratégia kidolgozását, és annak végrehajtására éves vagyonhasznosítási 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 időszakokra 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 zajlik:

#### **A Terület- és Településfejlesztés Operatív Program (TOP) keretében megvalósuló projektek:**

##### **TOP-1.1.1-16-TL1-2017-00002 Tüskei iparterület fejlesztése**

Dombóvár Város Önkormányzata 2020 év végén 255.399.568 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesült. 2021-ben a műszaki tartalom módosításának megtervezése és egyeztetése történt.

##### **TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00023 DOMBÓVÁR, Ady Endre utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója**

Dombóvár Város Önkormányzata 2021-ben 399.999.999 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert az Ady utca csapadékvíz elvezető rendszer felújítására. A tervezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás folyamatban van.

##### **TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00024 DOMBÓVÁR, Fő utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója I. ütem - nyugati utcarész**

Dombóvár Város Önkormányzata 2021-ben 399.999.999 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert az Ady utca csapadékvíz elvezető rendszer felújítására. A tervezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás folyamatban van.

**TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00025 DOMBÓVÁR, Fő utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója II. ütem - keleti utcarész**

Dombóvár Város Önkormányzata 2021-ben 399.999.999 Ft vissza nem térítendő támogatást nyert az Ady utca csapadékvíz elvezető rendszer felújítására. A tervezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás folyamatban van.

**TOP-3.2.1-16-TL1-2018-000020 „A városháza épületének energetikai korszerűsítése Dombóváron”**

A projekt fizikai befejezése 2020 nyarán megtörtént. Záró helyszíni ellenőrzés 2022-ben tervezett.

**TOP-3.2.1-16-TL1-2019-00029 „A Dombóvári József Attila Általános Iskola energetikai korszerűsítése”**

A 2019-ben benyújtott támogatási kérelem kapcsán 2020-ban aláírásra került a támogatási szerződés, amely 199.924.670 Ft vissza nem térítendő támogatást biztosít az alábbi fejlesztés megvalósítására: homlokzat hőszigetelés, padlásfödém szigetelés, homlokzati hőszigetelés, nyílás-záró csere, akadálymentesítés, napelem rendszer kialakítása. 2021-ben két alkalommal többlettámogatási kérelem benyújtása történt 59.977.000 Ft, illetve 26.638.430 Ft értékben. Mindkét kérelem jóváhagyásra került, így a projekthez kapcsolódó támogatási összeg 286.270.100 Ft-ra nőtt. A beruházás megvalósult.

**TOP-4.1.1-15-TL1-2020-00028 „Dombóvár, Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő felújítása”**

Támogatási kérelem került benyújtásra a nevezett orvosi rendelő felújítására 124.000.000 Ft vissza nem térítendő támogatásra az alábbi tartalommal: homlokzati hőszigetelés, homlokzati nyílás-zárók cseréje, a meglévő héjalás cseréjéhez kapcsolódó munkák, zárófödém hőszigetelése, belső felújítások (elektromos rendszer cseréje, padlóburkolat cseréje, akadálymentesítés, festés), egyéb külső felújítások (projektorányos akadálymentesítés). 2021-ben a tervdokumentáció elkészült és megindításra került a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárás. Jelenleg az építési munkálatok zajlanak, a projekt tervezett befejezése 2022.12.31. A II. ütem megvalósítása még nem indult el. Többlettámogatási kérelem van folyamatban az I. ütem esetében +10.379.853 Ft-ra, a II. ütemnél +80.393.130 Ft-ra.

**TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 kódszámú „Mászlony – Oázis az agrársivatagban”**

A projekt mélyépítési munkálatai 2020-ban lezárultak. 2021-ben lefolytatásra került a magasépítésre vonatkozó közbeszerzési eljárás a közösségi ház, illetve 3 szociális lakás felújítására. A munkaterület átadása megtörtént. A magasépítési költségek vonatkozásában többlettámogatási kérelem került benyújtásra 25.925.996 Ft értékben. A kérelem jóváhagyásra került, így a támogatás összege 140.291.711 Ft-ra változott.

**TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 kódszámú, „A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja”**

2021-ben a sikeres közbeszerzési eljárás lefolytatását követően a mélyépítési munkálatok (járdaépítés, útépítés) megvalósultak. A magasépítési munkálatokra

(szociális lakások felújítása, közösségi tér kialakítása) vonatkozó közbeszerzési eljárás két alkalommal eredménytelenül zárult. A harmadik eljárás sikeres volt, a kivitelezésre vonatkozó vállalkozói szerződés megkötésére 2022 év elején került sor. A teljes projekt vonatkozásában 300.503.721 Ft-ra többlettámogatási igény került benyújtásra.

**TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00004 kódszámú „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Ersébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken”**

2021-ben a mélyépítésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lezárult és a mélyépítési munkálatok (térburkolás, utcabútorok, csapadékvíz elvezetés, járdaépítés, felnőtt játszótér áthelyezése) meg is valósultak. A magasépítésre vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatásra került. A magasépítési munkálatok (szociális lakások felújítása, közösségi tér kialakítása) megkezdődtek.

**TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2018-00032 „Szigeterdei közösségi tér kialakítása”**

2021-ben a projekt műszaki tartalom módosításának folyamata indult el, melynek célja az egykori zeneiskola felújításának beemelése a projektbe új megvalósítási helyszíneként. Emellett pedig a Szigeterdőben tervezett beruházások számának csökkentése.

**Egyéb pályázati forrásból támogatott projektek:**

**EFOP-1.5.3-16-2017-00063 kódszámú Humán kapacitások fejlesztése a Dombóvári járásban**

A projekt a 290/2014. (XI. 26.) Korm. rendelet szerint a komplex programmal segítő, kedvezményezett Dombóvári járásban lévő 5 települési önkormányzat (Dombóvár, Döbrököz, Szakcs, Várong, Lápafő), a Dombóvári Roma Nemzetiségi Önkormányzat és a Dombóvári Egyesített Humán Szolgáltató Intézmény konzorciumában valósult meg. A projekt 2018. március 1-jével indult. 2020-ra a képzések és a rendezvények minden partner esetében lezajlottak. A projekt helyszíni záró ellenőrzése 2021 szeptemberében sikeresen lezajlott. 2021 decemberében a záró elszámolás elbírálása megtörtént, jóváhagyásra került, fenntartási időszak elindult.

**AOFK-1.2.1-21-2021-00050 Bringapark Dombóváron**

Dombóvár Város Önkormányzata 13.017.500 Ft vissza nem térítendő támogatásra támogatási kérelmet nyújtott be egy 100 méter hosszú pumpapálya kialakítására.

**Kubinyi Ágoston Program**

Dombóvár Város Önkormányzata 3.500.000 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesült az Emberi Erőforrások Minisztériumától, mely felhasználásának célja a helytörténeti gyűjtemény pinceszintjén található helyiségek felújítása és műtárgyraktár kialakítása. A fejlesztés 2021-ben sikeresen megvalósult.

### **Közművelődési érdekeltségnövelő pályázat**

2020-ban az önkormányzat pályázatot nyújtott be 2 db asztali számítógép és monitor beszerzésére, melyhez 142.000 Ft támogatásban részesült. A beszerzés sikeresen megvalósult 2021-ben.

### **Zártkert besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérrel biztosító fejlesztések támogatása**

A Hermann Ottó Intézet által kiírt pályázati lehetőségre az önkormányzat pályázatot nyújtott be az Oportó és Szent Anna dűlők útburkolatának javítására, a Kápolna utcai útcsatlakozás felújítására, valamint az önkormányzati gyümölcsös bekerítésére. Igényelt támogatás 18.995.461 Ft. A pályázat tartaléklistán van.

### **WIFI 4 EU**

2018 áprilisában megjelent a WIFI4EU pályázati lehetőség. A WIFI4EU kezdeményezéssel az Európai Bizottság Európa-szerte népszerűsíteni kívánja a közterületen – parkokban, tereken, középületekben, könyvtárakban, egészségügyi intézményekben és múzeumokban – elérhető ingyenes wifi kapcsolódást a helyi lakosság és a látogatók számára. 2019 júliusában megérkezett a támogatási szerződés, mely 15.000,- Eurot biztosít a helyi wifi hálózat kialakítására. 2021-ben indult a kivitelezésre vonatkozó beszerzési eljárás, 2022 tavaszán a kiépítés megtörtént.

### **Önkormányzati fejlesztések 2021**

A hazai finanszírozású pályázat keretében a Horvay és a Fő utca részleges, valamint a Széchenyi utca teljes útburkolatának felújítása történt meg 40.000.000 Ft támogatás és saját erő bevonásával.

### **Bölcsőde felújítása**

A hazai finanszírozású pályázat keretében 96.000.000 Ft támogatás, valamint saját forrás bevonásával megvalósult a bölcsőde épületének és környezetének felújítása (akadálymentesített WC, bejárat és parkoló, valamint parkoló helyek létesítése. Pavilonok: villanyszerelés, pvc burkolás, hideg burkolat részleges felújítása, folyosó belső festése-mázolása, terasz és járdák térkövezése, belső pavilonokat elválasztó új, 1 m magas kerítés létesítése.). A pályázat keretében jelentős mértékű bútor, eszköz és játékbeszerzés is történt, megfelelően a vonatkozó jogszabály minden előírásának.

### **Térségi Szabadidő- és Sportcentrum Dombóváron**

Az önkormányzat 2020. november 17-én támogatói okiratot kapott a Térségi Szabadidő- és Sportcentrum beruházás előkészítésére, melynek keretében 235.000.000 Ft-tal támogatást kapott az Emberi Erőforrások Minisztériumától. 2021-ben a jóváhagyási terv alapján közbeszerzési eljárás keretében kiválasztásra került a tervező. A tervdokumentáció első része, a bontási terv az év végén leadásra került.

### **Fenntartási időszakban lévő pályázatok:**

- TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00025 „Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Illyés Gyula Gimnázium épületén”



- TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00026 „Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Szivárvány Óvoda Százszorszép Tagóvodája épületén”

A hazai és a nemzetközi pályázatok mellett fontos megemlíteni, hogy a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az 56/2022. (IV. 28.) határozatával a helyi védelem alatt álló építészeti örökség felújítását szolgáló, vissza nem térítendő önkormányzati támogatásról döntött két magáningatlan esetében, összesen 2.000.000,- 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 az önkormányzatnak továbbra is jelentős számú intézménye van, 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 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 felújításának I. üteme 2022-ben elkezdődött, az épület hőszigetelése és az új tető elkészült.

Az Illyés Gyula Gimnázium korszerűsítése is befejeződött, a vagyonkezelő a volt kollégiumi hőközponttól való leválással az épület önálló fűtési rendszerét is kialakította.

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások, lakóépületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtana a bérlők energiaköltségeinek csökkentéséhez.

A polgármester veszélyhelyzetben képviselő-testületi hatáskört gyakorolva hozott 59/2021. (II. 26.) számú határozatával a Dombóvár, Teleki u. 14. szám alatti lakások nyílászáróinak két ütemben megvalósítandó cseréjére vonatkozó beszerzési eljárás lefolytatását rendelte el. A nyílászárócseréje 2021. év végéig megtörtént, a teljes felújítás költsége 12.081 eFt volt. Az egyéves utóvizsgálat megtörtént a vállalkozó részéről, elvégezték a nyílászárók finombeállítását a kényelmesebb használat érdekében.

Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével. A TOP-os pályázatok keretében az alábbi bérlakások esetében valósult meg a nyílászárók cseréje: III. u. 24/B. alatti két lakás, a mászlonyi Cinege u. 5., a Fülemlé u. 2. és 9., az Erzsébet u. 2. száma alatti 1., 6. és 7. lakás esetében. A

Kórház u. 2. szám alatti társasházban lévő 5 bérlakás és a Kinizsi u. 37/B. alatti 4 lakás nyílászárócseréje még nem fejeződött be. A Platán tér 1-3-5. szám alatti 12 tetőtéri, összkomfortos, piaci alapon kiadható bérlakások közül 16 db tetőtéri nyílászáró cseréje történt meg 2022. első félévében.

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

### **Új munkahelyek létrehozása:**

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze az Innovációs és Technológiai Minisztérium támogatásával elnyert „Tüskei Ipari Park” cím használata. A 76 hektáros területen már most is közel ötszázan dolgoznak, a cél újabb befektetők érkezésével, vagy a már működő cégek bővülésével új munkahelyek létrehozása.

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 székhelyük vagy telephelyük a Tüskei Ipari Parkban van.

2021-ben a dombóvári 4583 hrsz.-ú, szántó telekalakítása révén 6 db (8.000-9.996 m<sup>2</sup> közötti) építési terület került kialakításra. A legkisebb telek pályázati eljárás keretében került értékesítésre. Egy területre bérleti szerződés jött létre, a bérlő a VP3-4.2.1-4.2.2-2-21 kódszámú Elelmiszeripari komplex fejlesztés című pályázati felhívásra benyújtott pályázatának támogatása esetén a projekt megvalósítására telephelyként bérlő az ingatlant.

**Cél** a maradék 4 telek értékesítése.

Kiemelt cél a helyi gazdaság további élénkítése az önkormányzat támogatásával, 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 termelési kapacitásuk bővítésére vagy technológiájuk fejlesztésére ösztönözze, amivel újabb munkahelyek jöhetnek létre.

### **Ingatlanszerzések:**

Demográfiai viszonyok alapján csökken a város lakossága, aminek egyik következménye az egyre több lakatlan ingatlan, 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 városban található szegregált területek felzárkózását segítik elő a TOP-os pályázatok (Mászlony, Kakasdomb, Szigetsor).

Az ingatlanok megvásárlásának másik szegmense (főként. a Gunaras alatti földterületek esetében) az elővásárlási jogok alapján történő 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.

Az önkormányzati tulajdonban lévő helyi védett épületekkel kapcsolatos minimális állagmegóvási munkákat éves szinten ütemezetten végre kellene hajtani. A Bajcsy-Zs. u. 5. szám alatti helyi védett „Mária-lak” felújítása szükségszerű, az épület állaga miatt (födémszakadás miatt) annak kiürítésére 2020 őszén került sor, így 6 komfortos lakás műszaki ok miatt kiadhatatlan.

**Cél:** A korábban szociális alapon kiadható bérlakásokat magában foglaló épület felújítása annak érdekében, hogy a lakások piaci alapon kiadható (esetleg szakember elhelyezést biztosító) lakássokká történő átsorolása megtörténhessen.

A műemléki védettségű Jókai u. 13. szám alatti 9 lakásos társasházi ingatlant a képviselő-testület értékesítésre jelölte ki - a pályázat nyertesével a szerződéskötés megtörtént, a birtokbaadásra 2023. januárban kerülhet sor, így a lakások szükségszerű felújítása már nem az önkormányzatot terheli.

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

Az önkormányzati lakóépületeket érintő felújítási munkálatokról szóló 258/2021. (IX. 30.) Kt. határozat a Dombóvár, **Pannónia út 7.** szám alatti épület esetében a teljes ingatlant érintő – a Pannónia út 5. szám alatti épülettel azonos függőfolyosó és erkélyek kialakításával történő – felújításhoz szükséges tervek beszerzéséről döntött legfeljebb bruttó 5,5 millió Ft összegben.

Az épület teljes felújításáról szóló tervanyag elkészült, az építési engedély 2026. október 26-ig érvényes. Az elmúlt időben tapasztalható jelentős mértékű építőipari anyagárak emelkedése miatt a 20 lakásos épület felújításához külső forrás bevonására lenne szükség, a szükséges munkálatok elvégzését az önkormányzat egyszerre nem képes elvégeztetni.

A Dombóvár, **Platán tér 1-3-5. szám alatti lakótömb villamoshálózatának** felújításáról ugyancsak a 258/2021. (IX. 30.) Kt. határozat rendelkezett az alábbi ütemezés szerint:

- a) 2021. december 31-ig a teljesítménynövelésre vonatkozó igény bejelentése és a 2.995.200,- Ft + áfa összegű díj befizetése megtörtént;
- b) 2021. október 31-ig megtörtént a közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás lefolytatása mindhárom lépcsőház tekintetében. A nyertes pályázó a mérőhelyektől a lakáselosztókig a mért fővezeték kialakítását elvégezte.

A határozat szerint az egyes bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítésére évente, lépcsőházanként 2023-tól kezdődően kerülhet sor.

**A Park u. 2. szám alatti 89 m<sup>2</sup>-es összkomfortost 1. lakást** az önkormányzat 2021-ben vásárolta meg. Az ingatlan jelenleg a TOP-os felújítások miatt cserelakásként szolgál. A társasházi ingatlanban található még a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló 4 összkomfortos (saját szociális blokkal és konyhával rendelkező) és 3 közös használatú szociális blokkal és konyhával rendelkező lakóegység.

Az elmúlt időben a fűtés és áramszolgáltatásban bekövetkezett nagyarányú rezsziár emelkedés miatt a lakóegységek üzemeltetése nem rentábilis, a bérlőkre áthárítandó költségek nagy terhet jelentenek a lakáshasználók számára. Tervben van az épületben lakók máshol (Kinizsi u. 37/b. alatti felújítandó lakások) történő elhelyezése, így az épület felújítása megtörténhet.

**Cél:** a Bajcsy-Zsilinszky u. 5. és a Park u. 2. szám alatti ingatlanok felújítása középtávon (3-5 év) annak érdekében, hogy a felújítást követően az ingatlanok piaci alapon kiadható bérlakások közé kerülhessenek, valamint a Pannónia út 7. szám alatti 20 lakásos piaci alapon kiadható bérlakásokat magában foglaló épület terv szerinti felújítása.

### **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.

Az alábbi módosítások vannak folyamatban:

2022-es módosítások várható hatályosulási ideje 2022. év vége:

- Sellő és Liget utca mögötti terület, Szicília Étterem által használt ingatlanrész, Lucza hegyi Vodafone-torony alatti terület, a tüskei városrészben lévő 4833 hrsz.-ú közterület, szőlőhegyi 7733 hrsz.-ú közterület és Hóvirág utcai orvosi rendelő telekalakítása az értékesítések érdekében.

2023-as módosítások várható hatályosulási ideje 2023. I. félév:

- Radnóti utca szabályozása, egy helyi vállalkozás kérelme szerint.

Korábban megvalósult módosítások:

- 1078 hrsz.-ú ingatlan (Zöldliget Óvoda) beépítési paramétereinek módosítása – a területen lévő két volt „munkáskert” területének értékesítése megtörtént.
- Pataki Ferenc utca mentén kialakított 1414/14-30 hrsz.-ú építési telkek telekalakításának lehetővé tétele és a terület felhasználás módosítása megtörtént, 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, módosítása folyamatban van. A Sellő utcai ingatlantulajdonosok nyilatkoztatása, az annak megfelelő telekalakítási vázrajz elkészítése megtörtént.

**Cél** az elsősorban üdülőnek 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 Dőry Hugó utcai telkekre 2012-ben került kiépítésre a szennyvízbeállítás és 2022-ben megtörtént a korábban földes út szilárd burkolattal való kialakítása. 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 **Kodály, Fáy és Péczely utcák folytatása** érdekében megtörtént az érintett ingatlantulajdonosok nyilatkoztatása. Az önkormányzat fenntartotta a jogot arra, hogy a vételi szándékától (mind az út, mind a kialakítandó telek) tekintetében elálljon abban az esetben, ha a beérkezett

nyilatkozatok alapján a tulajdonosok kevesebb, mint 2/3-a támogatja az utcanyitások megvalósítását. Sajnálatos módon az érintettek többsége nem élt a felajánlással.

### **Ingtatlanhasznosítások**

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. A **gunarasi gyermektábor** 2022-ben több alkalommal adott helyet az Erzsébet tábornak. 2022. évben az épület belső festése történt meg.

**Cél:** a táborok átfogó felújításának, korszerűsítésének felülvizsgálata a jövőbeni hasznosítási cél (üzemeltetés, értékesítés) megállapítása érdekében.

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 gyakorlatot, miszerint 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,
2. Bajcsy-Zsilinszky u. 5. (Mária-lak): az épület tetőszerkezetének felújítása,
3. Platán tér 1-3-5. szám alatti bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítése évente, lépcsőházanként,
4. Kossuth Lajos u. 27. szám alatti épületen a palatető cseréje.

**Cél** a komfort nélküli lakások komfortfokozatának emelése. A TOP-os pályázat keretében ebből a Mászlonyban 3 db, a Kórház u. 2-ben 1 db, a Kinizsi u. 37. alatt 3 lakás és a III. u. 24/A. szám alatti bérlakás komfortfokozatának emelése történt meg vagy zajlik. 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 mászlonyban 3, a III. u. 24/A-B. alatt ugyancsak 3, az Erkel Ferenc u. 56. alatti és az Erzsébet u. 2-ben 2 lakás átadása már megtörtént. Az alábbi

lakásfelújítások még folyamatban vannak: Erzsébet u. 2-ben 1+1 lakás, a szigetsori projekt keretében a Kinizsi u. 37/B. alatt 3+1, Kórház u. 2-ben 5 lakás. Ez utóbbi bérlakás-felújítások várható befejezése 2022 év vége.

### **Bérlakás értékesítések**

2021-ben versenyeztetéssel egybekötött értékesítés alapján a Gárdonyi utcai háromlakásos lakóház és a Lucza hegyi u. 2/B. szám alatti bérlakások értékesítése történt meg. 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.

A képviselő-testület 2020-ban több szociális alapon kiadható lakást jelölt ki értékesítésre, melyek közül az alábbiak eladása még nem történt meg:

1. Arany János tér 16. fsz. 1. szám alatti lakás,
2. Arany János tér 15. szám alatti lakóház,
3. Arany János tér 26. szám alatti lakás,
4. Szabadság u. 15. fsz. 3. szám alatti lakás: a versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárult.

Az 1-2. pontban szereplő lakások esetében a képviselő-testület nem biztosított elővásárlási jogot a jogcím nélküli lakáshasználóknak.

A 3-4. pontban szereplő lakásokat az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolhatja meg. A jogosultak nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal, számukra a bérleti szerződés meghosszabbításra került.

2022-ben a Jókai u. 13., a Pacsirta u. 6. és a Kakasdombi köz 6. szám alatti ingatlanok eladásáról döntött a képviselő-testület, melyek esetében az értékesítési eljárás még nem zárult le.

**Cél** az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében az ingatlanok értékesítése.

Az önálló családi házak esetében a fajlagos lakásfenntartási költségek magasak, így azok értékesítése indokolt lenne.

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 utcában és a Kossuth utcában maradtak olyan épületek, melyekben több magántulajdonú lakás is van. Ezeken a helyeken rendszeres a rendőrség kivonulása randalírozás, a nyugalom megzavarása, és a droproblémák 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 közmunkaprogram 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 tudják 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 tulajdonos önkormányzatok üzletrészenek 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, ennek indoka az ingatlan átfogó felújításához, korszerűsítéséhez kapcsolódó központi támogatás megszerzése.

Mindezek ismeretében a Kft. végelszámolásáról még 2021-ben született döntés, az eljárás folyamatban van.

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

Az Integrált Önkormányzati Szolgáltató Szervezet feladatainak más szervezeti formában történő ellátásáról, a költségvetési szerv jogutód nélküli megszüntetéséről a 9/2022. (IV. 29.) Kt. határozatával döntött a képviselő-testület. Az intézmény által ellátott közfeladatokat 2022. július 1-jével a részben a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal vette át.

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.

A 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