



**DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**ÉVES**  
**VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE**  
**2024.**

# 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 vagyontárgyfejlesztés 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**

A Széchenyi 2014-2020-as Európai Unió fejlesztési ciklushoz kapcsolódva Dombóvár Város Önkormányzatánál az alábbi fejlesztések valósultak, illetve várhatóan valósulnak meg 2023-ban.

1. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 A dombóvári Mászlony szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 152.478.246,- Ft, a projekt összköltsége: 156.160.300,- Ft. A projekt fizikai befejezése 2023.02.28-án megtörtént.
2. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 527.316.409,- Ft, a projekt összköltsége: 535.384.229,- Ft. A projekt fizikai befejezése 2023.05.31-én megtörtént.
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: 302.356.141,- Ft, a projekt összköltsége: 315.061.517,- Ft. A projekt fizikai befejezése 2023.05.30-án megtörtént.
4. TOP-7.1.1-16-H-ERFA-2018-00032. Támogatás összege: 135.999.981 Ft. A közbeszerzési eljárás lefolytatásra került, a feltételes vállalkozói szerződést megkötötték. Az önkormányzat többlettámogatási kérelmet nyújtott be 239.311.370,- Ft további támogatás lehívására. A kérelem elbírálása folyamatban van.
5. TOP-1.1.1-16-TL1-2017-00002 Tüskei iparterület fejlesztése és új iparterület kialakítása. Támogatás összege: 255.399.568 Ft. Az önkormányzat

többlettámogatási kérelmet nyújtott be további 229.276.549 Ft támogatás lehívására. A kérelem még elbírálás alatt. A projekt tervezett fizikai befejezése: 2023.12.31.

6. TOP-4.1.1-15-TL1-2020-00028 azonosítószámú „Dombóvár, Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő felújítása. Támogatás összege többlettámogatási kérelmek benyújtásával: 193.287.049 Ft uniós forrás + 121.485.934 Ft egyéb nem uniós, központi támogatás. A projekt összköltsége: 317.850.983 Ft.
7. TOP-2.1.3-16-TL1-2021-00023 Dombóvár, Ady Endre utca csapadékvíz elvezető rendszer rekonstrukciója. Támogatás összege: 399.999.999 Ft. A közbeszerzési eljárás lefolytatásra került. A projekt tervezett fizikai befejezése: 2023.12.15.
8. 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. A közbeszerzési eljárás lefolytatásra került. A projekt tervezett fizikai befejezése: 2023.12.15.
9. 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. A közbeszerzési eljárás lefolytatásra került. A projekt tervezett fizikai befejezése: 2023.12.15.

A Széchenyi\_PLUSZ 2021-2027-es fejlesztési ciklusban az alábbi beruházások megvalósítása tervezett. A projektek mellett a becsült projektköltségek is feltüntetésre kerülnek:

#### TOP\_PLUSZ-1.3.1 Fenntartható városfejlesztési stratégiák

- Belterületi utak fejlesztése: 1.234.000 eFt
- Szállásréti-tó közösségi tér fejlesztése: 200.000 eFt
- Szőlőhegyi kerékpárút II. ütem megépítése: 250.000 eFt
- Csapadékvíz elvezető rendszer fejlesztése: 1.400.000 eFt
- Szigeterdei közösségi tér komplex fejlesztése: 350.000 eFt
- Belvárosi közösségi tér fejlesztése: 200.000 eFt
- Szociális városrehabilitáció ERFA: 100.000 eFt

#### TOP\_PLUSZ-2.1.2 Fenntartható energiahatékonyság

- Szőlőhegyi közösségi ház energetikai fejlesztése: 125.000 eFt
- Magyar Máltai Szeretet-szolgálat Esterházy Miklós Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium energetikai fejlesztése: 300.000 eFt
- Szuhay Sportcentrum energetikai fejlesztése: 309.000 eFt

#### TOP\_PLUSZ-3.4.1 Fenntartható humán infrastruktúra fejlesztések

- Tündéerkert Bölcsőde infrastrukturális fejlesztése: 100.000 eFt
- Dombóvári Szivárvány Óvoda infrastrukturális fejlesztése: 125.000 eFt
- Dombóvári Szivárvány Óvoda Zöld Liget Tagóvodájának infrastrukturális fejlesztése: 125.000 eFt
- Dombóvári Százszorszép Óvoda infrastrukturális fejlesztése: 100.000 eFt
- Tamási Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény Móra Ferenc Általános Iskolájának infrastrukturális fejlesztése: 71.063 eFt
- Tolna Vármegyei SZC Apáczai Csere János Technikum és Kollégium fejlesztése: 150.000 eFt
- Köznevelési intézmények fejlesztése, Mária-lak fejlesztése közösségi funkció létrehozásával: 250.000 eFt
- Szabadság utca 8. alatti épületegyüttes valamint a Tamasz Otthon infrastrukturális fejlesztése: 500.000 eFt

#### TOP\_PLUSZ-6.2.1 – Fenntartható versenyképes városfejlesztés

- Járási szintű kutyamenhely fejlesztése Dombóváron: 100.000 eFt
- Gólyavár környezetének turisztikai fejlesztése: 192.000 eFt
- 4 és 5 számjegyű kül- és belterületi állami tulajdonú közutak fejlesztése, felújítása: 550.470 eFt

A hazai és a nemzetközi pályázatok mellett fontos megemlíteni, hogy az önkormányzat – az előző évekhez hasonlóan - az 59/2023. (V.25.) pénzügyi és gazdasági bizottság határozatával a helyi védelem alatt álló építészeti örökség felújítását szolgáló, vissza nem térítendő önkormányzati támogatásról döntött, 6 magáningatlan esetében, összesen 6.000.000,- 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 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 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 felújítása 2022-ben elkezdődött, az épület hőszigetelése és az új tető elkészült. 2023-ban a II. ütemben megvalósult a teljes belső felújítás és új gázkazán került beállításra.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások, lakóépületek egy része energetikai szempontból felújításra szorul, 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. 2023-ban a TOP-os pályázatok keretében az alábbi bérlakások esetében valósult meg a nyílászárók cseréje: Kossuth L. u. 27. 1-2., Kinizsi u. 37. 1-2-3. és a Kórház u. 2-ben 5 lakás esetében.

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 az Innovációs és Technológiai Minisztérium támogatásával elnyert „Tüskei Ipari Park” cím használata. 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 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 későbbiekben beváltható vásárlási opciójával, mely szerződés 2023.06.30-ával felmondással megszűnt. Az ingatlan vásárláshoz a bérlő pályázati forrást kívánt volna igénybe venni, de pályázata nem nyert támogatást, így a bérleti szerződést 2023.06.30-ával felmondta.

**Cél** a maradék 5 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 fejlesztésre, amivel újabb munkahelyek jöhetnek létre.



## **Ingatlanszerzések:**

Az Önkormányzatnak a jelenleg megfogalmazott stratégiai céljai, fejlesztési elképzelései, megvalósításához hosszú távon nem szükséges újabb ingatlan vásárlása. Ingatlan vásárlásra csak a megfogalmazott stratégiai és fejlesztési célok magasabb szintű kivitelezhetőségét elősegítő kivételesen előnyös esetekben kerülhet sor.

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. 2023-ban elővásárlási joggal történt ingatlanszerzés nem történt.

A Magyar Állam tulajdonában (és a Maradványvagyon Hasznosító Zrt. kezelésében) lévő alábbi ingatlanok térítésmentes tulajdonba kérése történt meg:

- Erzsébet u. 2. fsz. 7. alatti lakás, tulajdonba kerülés ideje: 2022.07.05.
- Kórház u. 2. I/6. a beszámoló készítésének idején a szerződéskötés folyamatban van.

Mindkét ingatlan tulajdonba adására a bérlakás állomány növelése céljából került sor.

## **Fejlesztési célkitűzések:**

- az önkormányzati vagyon optimalizálása a fenntartható működés biztosítása érdekében;
- 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 állag megóvási munkákat éves szinten ütemezzük.

A Kórház u. 2. alatti épület külső homlokzatának és a lépcsőháznak a festése, - a társasház a magántulajdonosok anyagi hozzájárulásával – megvalósult. A teljes tetőszerkezet felújítása TOP-os forrásból elkészült.

A Bajcsy-Zs. u. 5. alatti „Mária-lak” teljes felújításához a TOP\_PLUSZ pályázat biztosítja a pénzügyi fedezetet.

A műemléki védettségű Jókai u. 13. szám alatti 9 lakásos társasházi ingatlant a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki - a pályázat nyertesével a szerződéskötés

megtörtént, birtokbaadásra 2023. januárban került sor – így a lakások szükségszerű felújítása már nem az önkormányzatot terheli.

**Cél:** A Bajcsy-Zs. utcai, korábban szociális alapon kiadható bérlakásokat magában foglaló épület felújítása.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. Rendelet előírásainak megfelelően az ingatlanvagyon-kataszter vezetése folyamatos.

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 hatályos. Az elmúlt időben tapasztalható jelentős mértékű építőipari anyagárak emelkedése miatt a 20 lakásos épület felújításához külső forrás bevonására lenne szükség, a szükséges munkálatok elvégzést az önkormányzat csak ütemezetten tudja elvégezni.

Az épület állapotváltozásának felmérése 2023 októberében megtörtént. A felső szint, eső elleni védelmét mielőbb meg kell oldani, mivel az északi oldali fal és a faajtók nagymértékben áznak, állapotuk romlik. A függőfolyosó feletti tető kiépítésére árajánlat került bekérésre.

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) Megtörtént 2021. október 31-ig 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 kerülhetne sor, a városban zajló jelentős beruházások koordinálása miatt a munkálatok kezdése 2024-re került átütemezésre.

**A Park u. 2.** szám alatti 89 m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakást és a korábban a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló ingatlanrészt a Képviselő-testület nem lakáscélú helyiségnek jelölte ki. Az ingatlanok felújítása a leendő bérlő vagy az önkormányzat által szükségszerű.

**Cél:** a Park u. 2. szám alatti ingatlanok felújítása középtávon (3-5 év) annak érdekében, hogy a felújítást követően az ingatlanok bérbeadása, 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:

2023-as módosítások várható hatályosulási ideje 2023. évvége:

- Radnóti utca kiszabályozása, egy helyi vállalkozás kérelme szerint.
- Móricz Zs. u. 15. melletti önkormányzati ingatlan kiszabályozása, a magántulajdonosok kérelmére

Korábban megvalósult módosítások:

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

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 módosítása megtörtént. A Sellő utcai ingatlan tulajdonosok részére a telekalakítással vegyes adásvételi szerződéskötések megtörténtek. A Sellő utcához hasonlóan a Fasor utcai ingatlantulajdonosok nyilatkoztatása is megtörtént, ketten éltek a telekvásárlás lehetőségével. A telekalakítási eljárás folyamatban van.

**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. 2023-ban az önkormányzatnak a Dankó P. utcában egy, a Döry H. utcában 2 építési telke volt.

A Döry Hugó utcai telkekre 2012-ben került kiépítésre a szennyvízbeállítás és 2022-ben megtörtént a korábban földes út szilárd burkolattal való kialakítása. A telkek értékesítése a meghirdetett vételáron nem járt eredménnyel. 2023 őszén érkezett vételi ajánlat a telkek együttes megvételére 7 millió Ft + áfa vételáron, a szerződéskötés megtörtént.

**Cél** a Dankó P. utcai telek értékesítése.

### **Ingtatlanhasznosítások**

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

A **balatonfenyvesi tábor** esetében évek óta ugyanaz a vállalkozás veszi bérbe a tábort, és üzemelteti a nyári időszakban. A **gunarasi gyermektábor** az elmúlt években több alkalommal adott helyet az Erzsébet tábornak. 2023-ban az ingatlan teljes belső és külső felújítása megtörtént.

**Cél:** a balatonfenyvesi tábor esetében a teljes körű felújításhoz forrás biztosítása, mivel a tábor jelenlegi állapotában nem felel meg a kor követelményeinek.

### **Bérlakásokkal kapcsolatos célok**

Folytatni szükséges azt a megkezdett folyamatot, mely szerint a bérlakások felújítására ütemezetten kerülne sor, 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 felújítása
2. Bajcsy-Zs. u. 5. (Mária-lak): az épület felújítása
3. Platán tér 1-3-5. szám alatti bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítése évente, lépcsőházanként
4. Kossuth L. u. 27. palatető cseréjének folytatása
5. Hunyadi tér 27. alatti két lakás és a Dombó P. u. 18. alatti piaci alapon kiadható bérlakások nyílászáróinak cseréje

Az elmúlt évek bérlakás értékesítésének és a megvalósult korszerűsítéseknek köszönhetően komfort nélküli lakása az önkormányzatnak nincs. A TOP-os pályázat keretében Mászlonyban 3 db, 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.

### **Bérlakás értékesítések**

2023-ban a Képviselő-testületi döntések alapján az alábbi bérlakás értékesítések történtek:

- Pacsirta u. 6. alatti szociális alapon kiadható komfort nélküli bérlakást a bérlő elővásárlási jog alapján vette meg, vételár 1.068eFt,
- Kakasdombi köz 6. alatti szociális alapon kiadható komfortos bérlakás versenyeztetési eljárás alapján, vételár 650eFt, az

- Arany J. tér 26. alatti szociális alapon kiadható komfortos bérlakás versenyeztetési eljárás alapján, vételár 1,5 millió Ft
- Termál u. 5. ideiglenes jelleggel kiadható bérlakás versenyeztetési eljárás alapján, vételár 18,2 millió Ft
- Szabadság u. 15. fsz. 3. szám alatti szociális alapon kiadható lakás versenyeztetési eljárás alapján, vételár 5.940 eFt

Az önkormányzati vagyon optimalizálása érdekében az ingatlanokat a fenntartható működés biztosítása érdekében fel kell mérni, a felmérések eredményei alapján meg kell vizsgálni a bérlakások esetleges további eladását az alábbi szempontok szerint:

- 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 gazdaságtalan lenne.

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

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

Az 1-2. alatti lakások esetében a Képviselő-testület nem biztosított elővásárlási jogot a jogcím nélküli lakáshasználóknak, a lakások megüresedését követően a vagyonrendelet szerint kerülhet sor az értékesítésre.

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

**Cél** az értékesítésre kijelölt ingatlanok esetében a feladat végrehajtása.

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.

### **III.3. Összefoglaló a vagyongazdálkodás vonatkozásában**

A fent leírtakból érzékelhető, hogy a költségvetési szerveknél és az önkormányzatoknál a vagyongazdálkodás egy rendkívül összetett és bonyolult folyamat. A költségvetési gazdálkodásban az államháztartási törvény 1992. évi hatályba léptetése óta került ez a terület a figyelem középpontjába. Jelenleg a vagyonnal, a vagyongazdálkodással, nyilvántartással és elszámolással több jogszabály is foglalkozik, és a gyakorlatban ezeket a szabályokat elég körülményes áttekinteni, és egy-egy vagyoni tranzakciónál azokat megfelelően alkalmazni.

Az önkormányzat tulajdonában különböző funkciójú, használhatóságú, minőségű és kezelői szempontból eltérő típusú ingatlanok találhatóak. Ezek kezelése, hasznosítása, állagmegóvása mind pénzügyileg, mind műszakilag pontos precíz tervezést, körültekintő munkavégzést kíván. 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.

Megállapítható, hogy a vagyongazdálkodás az elérő típusú ingatlanok miatt rendkívül sokrétű feladat. A feladat ellátás során a jelenlegi városvezetés kifejezett kérése, elvárása, hogy a feladat ellátásában résztvevő kollégák a munkavégzésük során minden esetben felleljenek meg a „**jó gazda gondossága**” követelménynek. Ezt az elvet szem előtt tartva, valamint a már említett sokrétű hatályos jogszabályi környezetet - az önkormányzati rendeleteket, szabályzatokat és a magasabb szintű jogszabályokat - betartva meghozhatóak azok a döntések, melyek a gazdaságosság, az optimális működtetés, a fenntarthatóság szempontjából a legmegfelelőbbek.

Minden körülmények között törekszünk a városi vagyon védelmére, megóvására, gyarapítására.

Pintér Szilárd  
polgármester