

**Vagyongazdálkodási terv
KONCEPCIONÁLIS MEGKÖZELÍTÉSEK
2024 – 2030**

Tartalomjegyzék

Preambulum	3
I. A vagyongazdálkodás célja és jogszabályi háttere	3
II. A vagyongazdálkodás helyzetértékelése, a szükséges változások	4
III. A vagyongazdálkodás általános elvei	5
III.1 Vagyongazdálkodás végrehajtása	5
IV. A vagyongazdálkodási terv közép - és hosszútávú kitekintéssel	9
IV.1 Középtávon – 2027-ig a becsülhető vagyoni értékváltozás	9
IV.2 Hosszútávon 2030 – ig a becsülhető vagyoni értékváltozás	11
V. Vagyongazdálkodásban a szervezeti háttér és felelősségek	12
VI. Feladatok	12

A 'gazdasági program 2024 – 2030', a költségvetési feladatterv folyamatábrájával, és a kidolgozott monitoring és kontrolling módszertannal egységes keretbe foglalja az önkormányzat '**költségvetés gazdálkodási**' folyamatot.

A 'költségvetési gazdálkodás' mellett az önkormányzati gazdálkodás másik alappillére a '**vagyongazdálkodás**'. A 'gazdasági program' VI.32 fejezete is kitér a vagyongazdálkodásra.

A hivatkozott fejezetben leírtakat változatlanul érvényesnek tekintjük, jelen '**vagyongazdálkodási terv**' – ben egyes tartalmi elemeit megjelenítjük, azokat kiegészítjük.

Jogszabályból következő előírás a 'vagyongazdálkodási terv' struktúrájára és tartalmára nincs, ahogyan a készítésére vonatkozó határidőre sem. Ez lehetőséget ad arra, hogy a tervet a saját szempontjaink, saját ütemezésünk szerint állítsuk össze.

A 'vagyongazdálkodási terv' – nek nem része a:

- Mátyás Étkезде, a terv csak érintőlegesen foglalkozik a vagyongazdálkodásával;
- A pénzeszközök és értékpapírok, immateriális javak, és irodai informatikai rendszerek, mely területeken a Hivatal gazdasági szervezete, a saját előírásai szerint végzi, ill. szükség szerint szabályozza a feladatát.

A közép és hosszútávú vagyongazdálkodási tervünk az Önkormányzat ingatlanjaira, és a Városüzemeltetési Iroda kezelésében levő nagyértékű eszközökre és gépekre fókuszál.

I. A vagyongazdálkodás célja és jogszabályi háttere

Magyarország Alaptörvénye 38. cikk (1) bekezdése kimondja, az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése, a természeti erőforrások megóvása és a jövő nemzedékének szükségleteinek a figyelembe vétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeit 'sarkalatos' törvény határozza meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló **2011. évi CLXXXIX. törvény** kiemeli, hogy a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

Önkormányzati vagyon – törzsvagyon és üzleti vagyon.

Önkormányzati törzsvagyon – a feladatellátás és a közhatalom gyakorlásának szolgálatában működő vagyon.

- Forgalomképtelen vagyon;
- Korlátozottan forgalomképes vagyon;

Önkormányzat üzleti vagyon – szabadon értékesíthető vagyon.

Az önkormányzati feladatok minél eredményesebb és színvonalasabb ellátásának egyik 'fundamentuma' a hatékony és következetes vagyongazdálkodás.

A vagyongazdálkodás célja a vagyon rendeltetésének megfelelő, 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, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása és gyarapítása.

A célok elérése érdekében, a 2011. december 23. – án elfogadott **2011. évi CXCVI. törvény** a nemzeti vagyonról, amelynek 9§ (1) **szerint Vagyongazdálkodási tervet kell készíteni.**

A Vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell lennie a Képviselő-testület rendeleteivel, határozataival és szabályzataival:

- Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet (8/2013. (III.26.)
- Gazdálkodás stratégiai alapelvek (18/2025 (I.28)
- Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló rendelet (2/2025. (II.25.)
- Gazdasági program 2024 – 2030 (65/2025 (IV.30)
- Közterületi rendelet (92/2025 (V.27)
- Művelődési Ház és Könyvtár gazdálkodásának racionalizálása, cselekvési terv (Z155/2025 (IX.30)
- Reálfolyamatokban alkalmazott monitoring és kontrolling (204/2025 (XI.25)

II. A vagyongazdálkodás helyzetértékelése, a változások

Önkormányzat a korábbi ciklusokból közép,- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervvel nem rendelkezik. Nincs a mögöttünk álló időszakból 'sem hagyománya', 'sem folytonossága' egy vagyongazdálkodási tervnek.

A 2024 – 2029 önkormányzati ciklus a legmagasabb szintre prioritizálta a gazdálkodás folyamatának a folyamatos fejlesztését. Az eltelt időszak alatt több anyagban definiáltuk a szemléleti és módszertani alapokat, a kötelezően betartandó elveket, a gyakorlatban már alkalmazzuk ezeket.

- Költségvetés tervezési folyamat és feladatalapú tervezése; 2024.augusztus
- Gazdálkodás stratégiai alapelvek; 2024.december
- Gazdasági program 2024 – 2030; 2025.április
- Monitoring / kontrolling rendszer önkormányzati és intézményi szinten. 2025.november

A költségvetési gazdálkodás mellett a vagyongazdálkodás a 'másik pillére' az önkormányzati gazdálkodásnak.

Az elérhető külső források (pályázatok) szűkülése okán, ill. a 'költségvetési önerő' tovább növelésével kapcsolatos célkitűzések eléréséhez, különösen felértékelődik a meglevő vagyon megóvása, annak átgondolt hasznosítása, a vagyoni érték megőrzése, ill. annak a gyarapítása. A gazdálkodás, amennyiben azt tudatosan, minden elemére odafigyelve végezzük, értékkeremtő folyamattá válik, vált a számunkra.

A vagyongazdálkodást a jelenlegihez képest magasabb szintre emeljük. Gyakorlatát szemléletben, módszertanban, folyamataiban közelítjük az üzleti világban alkalmazottakhoz, annak rutinjához.

A vagyongazdálkodási terv egységes keretbe kell, hogy foglalja a korábban kidolgozott és joghatályos, a vagyon hasznosításával összefüggő rendeleteket, KT határozatokat és egyéb szabályozásokat. A 'szintetizáló munkát' a vagyongazdálkodási terv 'érvénybe léptetését' követően, szükséges lesz elvégezni. (VI. Feladatok)

Egy tudatosabb vagyongazdálkodásra áttérés már folyamatban, szemléletmódjában és gyakorlatában 'szervesen kell beágyazódnia a napi rutinba'. Nem járulékos (többlet) feladatként, mint azt már egyre ritkábban visszahallani, hanem szemléletmódként.

Gazdálkodásra kidolgozott módszer, a monitoring – kontrolling módszertana, a hivatali működésre, az intézményeinkre 'szabva' rendelkezésre áll. Feladat ennek a következetes napi működtetése, a módszer biztosította információk rutinszerű felhasználása a 'mindennapokban'. A módszer a szervezeti hierarchia különböző szintjein levő munkatársaknak ne kötelezettséget, hanem lehetőséget jelentsen a minőségibb munkavégzésükhöz. Ennek elfogadása, a szemléletformálás még feladat.

Kiemelt figyelmet kap a gépi vagyoneszközök nyilvántartása, a feladatokra alkalmas műszaki alkalmasságuk, az önkormányzati telephelyen a rendelkezésre állásuk. Megszűnt a barteralapon történő 'ingyenes használatba' adásuk. ('Gépet – munkavégzésért' az elmúlt időszak tapasztalatai alapján nem érdekünk, azt megszüntettük.)

Az Önkormányzat vagyonelemeiben sok a kihasználatlan (de hasznosítható, további költségvetési bevételt generálni képes), ill. már feleslegessé vált (de értékesíthető) vagyonelem.

Középületek többsége 'alul karbantartott', leromlott állagú, épület-energetikailag korszerűtlenek, fogyasztott energia mennyiségben pazarlóak.

Az éves 'költségvetési önerő' alakulásában előbbiek meghatározók, lényegi vagyongazdálkodási tényezők, megfelelő kezelésük az előttünk álló időszakban, tervezetten megtörténik.

Szervezeti és személyi feltételek.

1. Munkatársak szemléletmódjának fejlesztése, minden vezető feladata, folyamatos visszacsatolással.
2. Újra működik és gyakorolja jogkörét az előző ciklusban megszüntetett Felügyelő Bizottság a Mátyás Értkezde esetén. (Maros NKft. becsődölése többek között összefügg a Felügyelő Bizottságának megszüntetésével.)
3. Kijelölésre kerülnek (munkaköri leírás) az eszközfelelősök / szakterületi gazdálkodók az egyes vagyonelemekre. (Kézi szerszámok,- kisgépek; gépjárművek,- és erőgépek; épületingatlanok; földingatlanok, stb.)

Az eszközfelelősök / szakterületi gazdálkodók felelősségévé válik a vagyonelemek megfelelő hasznosítása, és ahol ez értelmezhető, az állapotkövetés, a hibajavítások és a műszaki felülvizsgálatok elvégeztetése, a szükséges fejlesztések ütemezése, ill. a költségvetés tervezésekor a forrásszükséglet meghatározása.

III. A vagyongazdálkodás általános elvei

A vagyongazdálkodást az önkormányzat számára értékteremtő folyamatként kezeljük, ennek megfelelő kiemelt figyelmet, és aktivitást kap a Városvezetés és a Képviselő-testület részéről.

Kiemelt célok a vagyongazdálkodásunkban:

- Közfeladatellátás feltételeinek biztosítása
- Önkormányzati vagyon értékének a megőrzése, növelése
- Költségvetés bevételeoldali növelés / kiadásoldali csökkentés;
- Városfejlesztési elképzelésekhez a hozzájárulás;
- Helyi gazdaság, különösen a turisztikai terület fejlesztése;
- Lakossági igények (városi szolgáltatások további bővítése);

A lakosság irányában a vagyongazdálkodás teljes folyamatában meg kell felelni az átláthatóság, a követhetőség és az elszámoltathatóság követelményének. (Vagyonkataszter – ingatlanjövőkép – meghirdetett ingatlanok – licitálás – szerződéskötés, stb.)

III.1 Vagyongazdálkodás

A ciklus elején pontosításra, komplettírozásra kerül a vagyonkataszter, a Hivatal teljes körű vagyonleltározást végez.

Egy 'újra gondolt', a gazdasági programban leírt 'városi jövőkép – 2035' vízióval harmonizáló 'városfejlesztési stratégia' kidolgozására lesz szükség, legkésőbb 2027 időpontra.

A 'városfejlesztési stratégia' konkrét tartalommal alapozza meg, készíti elő az önkormányzati vagyon hosszú távú portfóliójával és az egyes vagyonelemek hasznosításával kapcsolatos stratégiai döntéseket.

A nagyértékű ingatlanvagyon egy részére (földingatlanok) különösebb vizsgálódás nélkül is megállapítható, hogy a Város jövője szempontjából már feleslegessé váltak, az értékesítésükből származó bevétel a maradó városi vagyon értéknövelő fejlesztésére fordítható.

Kötelező gyakorlattá válik a 'vagyonból kizárólag vagyon' elvnek az érvényesítése. (Működésre nem fordítható a vagyonértékesítésből származó bevétel!)

Az értékesítések ütemezését összhangba hozzuk a tervezett fejlesztések időbeli végrehajtásával. Vagyonértékesítés és fejlesztés ütemezések harmonizációja!

Nagyértékű vagyonértékesítés (> 25,0mHUF) kettő független értébecslés alapján történik.

Stratégiai érdek a felesleges földingatlanok mielőbbi értékesítése, és a bevétel mielőbbi felhasználása a lehetséges városi jövőkép szempontjából szükséges földingatlanok megvásárlására. Vagyonból – vagyon a Város jövőképeinek a figyelembe vételével. (Belterületi expanzió feltételeinek időbeli biztosítása.)

Az ingatlanvagyon I – II – III övezetekbe sorolása (Gazdasági Bizottság) és annak Képviselő-testületi elfogadása segíti a jövőbeni hasznosítást és ütemezést, transzparensé, követhetővé teszi a folyamatot:

- **I. övezet:** Külterületi földingatlanokra a lokációjukból adódóan, 'városfejlesztési stratégia' hiányában is biztosan megítélhető, hogy feleslegessé váltak, későbbiekben sem rendelkeznek hasznosítható funkcióval a Város számára. Az ingatlanok értékesítése megkezdhető.
- **II. övezet:** külterületi földingatlanok. Ide sorolandók azok az ingatlanok, melyek a 'városfejlesztési stratégia' alapján a belterület kiterjesztése, ill. a turisztikai fejlesztések céljából hasznosulhatnak a Város javára. A 'városfejlesztési stratégia' megalkotásáig, és annak KT elfogadásáig **értékesítési tilalom** vonatkozik rájuk. Egyéb rövidtávú hasznosításra (bérlet, közösségi kert, stb.) van lehetőség a Gazdasági Bizottság előterjesztésében, KT határozattal.
- **III. övezet:** belterületi (föld és épület) ingatlanok. Az ingatlanállomány a 'városfejlesztési stratégia' alapján, ingatlanfejlesztő bevonásával átvilágításra kerül, így születik meg a szakértői javaslat az ingatlanok lehetséges jövőképre, a fejlesztésekre, ill. az egyéb hasznosításukra. Előzőek rendelkezésre állásáig **értékesítési tilalom**⁽¹⁾ vonatkozik rájuk. Jövőben az esetleges értékesítés KT minősített többség döntésével.)

Egyéb rövidtávú hasznosításra van lehetőség a Gazdasági Bizottság előterjesztésében, KT határozattal.

⁽¹⁾ Nem vonatkozik azokra az önállóan 'nem beépíthető telkekre', melyek lakossági telekhatárok rendezésére, ill. egyéb önkormányzati érdekkörben felmerülő problémák rendezéséből kerülnének értékesítésre.

2025.06 – től ismét van lehetőség zártkerti ingatlanok kivonására a művelési ágból. 'Többszempontú', szakmai döntéssel előkészítéssel, 2026 első felében tisztázódik, mely területeken, milyen feltételek teljesülése mellett történhet meg a művelési ágból kivonás. Ezt követően önkormányzati rendeletben a döntés.

A HÉSZ módosításra beérkező igények kezelésében biztosítjuk az 'átláthatóság' és 'követhetőség' elvek teljesülését, mind az igénylők, mind a Képviselő-testület és bizottságok tagjainak irányában.

Az ingatlanok hasznosítása proaktív (önkormányzati 'kezdeményező szerepkörre' áttérés) és a Város 'határán' túllépő hirdetésekben jelenik meg.

Ez a gyakorlatban országosan elérhető WEB – es hirdetési felületeken, ill. az önkormányzat honlapján és facebook oldalán kifejezetten az ingatlanok hasznosítására fejlesztett felületeken, a hasznosításra felkínált ingatlanok megjelenítését jelenti. (Átláthatóság, követhetőség.)

Ingatlanok értékesítésében, ill. bérleményükben kötelező áttérés egy minimálár meghatározásával a licitálásra, az önkormányzat számára a 'legjobb ár' elérése érdekében. (Átláthatóság, elszámoltathatóság)

Előzők szakítanak azzal a korábbi gyakorlattal, hogy helyi szűk körben, jellemzően az önkormányzati ingatlanjaink iránt érdeklődők (egyszereplős) árajánlatai alapján születnek meg az ingatlanhasznosítási döntések.

A 'kiemelt lokációban' (belváros, Dunapart) fekvőnek tekintett ingatlanokra piaci alapú hasznosítási modell kidolgozása szükséges. Ezen ingatlanok mindegyikére tulajdonosként kell meghatározni a hasznosításukkal szembeni, új szempontú gazdálkodásunkból következő, kötelezően teljesítendő elvárásokat. A ciklus első évében a bérleményi szerződések mindegyikét előzők szerint kötelező felülvizsgálni és aktualizálni.

Az önkormányzati ingatlanok bérleménybe adása, ill. az értékesítésük mellett vizsgálni kell a hasznosítás egyéb formáit is, különösen a városfejlesztési elképzelésekkel összhangban álló, vagy ahhoz közeli ingatlanok (elsődlegesen a 'kiemelt lokáció' – ban fekvők) esetében.

Ezen a területen preferált a magán tőke bevonása (országos szintű hirdetések), akár közös beruházásként (péld. koncesszió formájában).

Vagyongazdálkodási kérdés az intézmények és a városháza energetikai szempontú megfelelése.

- Intézményi energiamenedzsment.
- Épületenergetikai hatékonyságjavító fejlesztések.

A szükséges fejlesztések forrásigénye kizárólag pályázatból biztosíthatók. A fokozott aktivitású lobbitevékenység megkerülhetetlen a forrásnak a rendelkezésre állásához. Felértékelődött az eredményt hozó pályázatfigyelés. Érdekeltségi / sikerdíjas rendszert dolgozunk ki és vezetünk be az eredményességhez.

A szállodaépület és környezete, mint 'barnamezős' terület rendezése tovább nem várhat. Elsődlegesen az épület hasznosítása a preferált az elbontással szemben. Ingatlanfejlesztő bevonásával nem később, mint a ciklus közepére (2027) el kell jutni a városban élők konszenzusán is alapuló megoldásig. A magán tőke bevonására, megjelenésére itt is szükség lesz. Nyilvános pályázattal keressük a Város érdekeinek megfelelő 'legjobb megoldást'. Nyilvánosság, transzparencia teljesül a teljes folyamatban.

Ingatlan esetleges értékesítése során, az ügyletben jogbiztosan kizárásra kerül minden olyan típusú hasznosítás lehetősége a vásárló részéről, melyek a város és az itt élők érdekeivel, a város jó hírnevével, a kisvárosi kellemes hangulat megőrzésével ellentétesek.

Vagyongazdálkodási rendeletben kell szabályozni a vagyonértékesítések, ill. használatok olyan eseteit, melyekben helyi népszavazást kell kiírni, és annak eredményéhez kötődnek.

Vagyongazdálkodási kérdés a rendezvények, fesztiválok szervezése, a belőlük származó önkormányzati bevétel. A döntés a szervezésükben, költségeikben és bevételeiben üzleti terv alapján történik. A rendezvényprogram tervezett az éves költségvetés tervezése során készül (adott év novemberében), és kerül elfogadásra a testület részéről. Az eddigi gyakorlatot felváltja az átlátható (igazolt költségek és bevételek alapján történő) elszámolás.

A vagyongazdálkodási feladatokban, kiemelten kezeljük az önkormányzati tulajdonú épületekben a hasznosítható üres helyiségek bérleménybe adását. Bérleti díjak piaci alapúak, értébecslés alapján induló minimáláron, licitálással, a 'legjobb ár' elérése érdekében. 'Proaktív helyiséggazdálkodás', önkormányzati honlapon, facebook oldalon, egyéb WEB-es felületeken. (Nyilvánosan elérhető bemutatás, előre kalkulált bérleti feltételek, folyamatos kommunikáció. Átláthatóság, elszámoltathatóság.)

Előzőek szakítanak azzal a gyakorlattal, hogy helyi szűk körben, jellemzően az önkormányzati ingatlanjaink iránt érdeklődők (egyszereplős) árajánlatai alapján születnek meg az ingatlanhasznosítási döntések.

Pályázatból megvalósuló, bérleti díj nélküli, 'szolgáltatásokkal ellentételezett' ingatlanokra a megállapodások tartalmának kimutathatóan kell megfelelniük az Önkormányzat gazdasági, kulturális, ill. egyéb, dokumentáltan megfogalmazott érdekeinek. A megállapodásoknak tartalmazniuk kell az ingatlan működtetésével, kezelésével kapcsolatban jogosan elvárt, ingatlan állapot,- és érték fenntartási kötelezettségeket.

Az ingatlanok esetében vizsgálni, igazolni kell annak az alapfeltételnek a teljesülését, hogy azt a város érdekeivel összhangban, a közérdek szolgálatában, a piaci bérleti díjhoz képest értékarányos szolgáltatással működtetik a Város javára. Az elvárásokat minden esetben megfogalmazzuk, a használati megállapodások kötelező része.

Törzsvagyon része a városi csapadékvíz elvezetőrendszer. A kiépített rendszer állapotában elhanyagolt, hosszú időre visszatekintve nem 'kapta meg' a szükséges figyelmet és a rendszeres karbantartást. A vízgyűjtő területekről a problémamentes levezetést sok helyen illegális földmunkák, feltöltések lehetetlenítik. Az éves karbantartást külön tervsoron tervezzük, az illegális 'földrendezések' megakadályozására 2026 első felében önkormányzati rendelet készül. A csapadékvíz rendszerre a pályázatfigyelés a legmagasabb szinten priorizált.

Vagyongazdálkodási kérdés a pályázatok keretében megvalósuló beruházások és fejlesztések 'minősége'. Aktuális feladat a 'Turisztikai központ' megvalósításának az előkészítése, a lebonyolítás megfeleltetése. A Képviselő-testület részéről az előkészületek kiemelt figyelmet kaptak, a tervezési munkák 'nyomon követés' feltételei a vonatkozó szerződésben definiáltak. A lakosság bevonása az engedélyezési folyamat megkezdése előtt biztosított. (Nyilvános tervismertetés – lakossági vélemények.)

Vagyongazdálkodásban az eddigiektől eltérően, kiemelt figyelmet kapnak a nagyértékű tárgyi eszközök (erőgépek, kézi kisgépek). Az erőgépekkel kapcsolatos bérleti / használati szerződések mindegyike kizárólag az önkormányzat érdekei szerint kerülnek felülvizsgálatra. felül. Az un. 'barter alapú' használati szerződések felmondásra kerülnek, ilyen tartalmú szerződéseket a jövőben nem lehet megkötni.

Szállítóeszközt, erőgépet kizárólag városüzemeltetési célra tartunk fenn.

Közttereink elvárt színvonalú fenntartása igényli a gépesítést. (Közmunkaerő gyakorlatilag nincs.) A gépesítés a költségvetési dologi kiadásainak kimutatható csökkentéséhez is hozzájárul. (Idegen kézi munkaerő kizárásával.)

A ciklusidőtartam alatt cca. 60,0mHUF értékű vagyonnövekedést prognosztizálunk a nagyértékű eszközök beszerzésében. Elsődlegesen 'költségvetési önerő'-ből történő beszerzés. A nagyértékű gépek beszerzésével párhuzamosan a régi erőgéppark értékesítésre kerül, amennyiben még bír a meglévő vagyonba visszaforgatható kereskedelmi értékkel (> 2,0mHUF). Városüzemeltetés előterjesztésében, KT határozattal; Középtávon nincs tervezve; 2028 – tól jöhet szóba.

IV. A vagyongazdálkodási terv közép - és hosszútávú kitekintéssel

A terv középtávon az érvényes gazdasági program jelenlegi bázisán írja le a vagyongazdálkodási feladatokat, a végrehajtáshoz kapcsolódó stratégiákat és alapelveket. A gazdasági program a ciklus közepén (2027) felülvizsgálatra kerül. ('Gazdasági program 2024 – 30' III. fejezet)

Hosszútávú kitekintésben (2030) a vagyongazdálkodás tervezéséhez már megkerülhetetlenné válik a stratégiai célkitűzések mentén átgondolt, szakértői munkával kidolgozott 'városfejlesztési stratégia' megléte, és az ebből levezetett, konkrét tartalmú ingatlan hasznosítások / fejlesztések meghatározása.

Középtávú tervtartalom 'városfejlesztési stratégia' hiányában áll össze, a gazdasági program és az eltelt egy év alatt a vagyongazdálkodás területén megtapasztaltak szerint.

A 2026. évi költségvetésben a szükséges forrás betervezzük a 2027 – re kidolgozásra kerülő 'városfejlesztési stratégia' – hoz, és a belterületi (elsődlegesen épület) ingatlanok fejlesztési tervéhez.

A 'városfejlesztési stratégia' – t, és az ingatlan fejlesztési tervet a vagyongazdálkodás hosszú távú tervezésében kötelező figyelembe venni. 2027 – ben a hosszútávú tervtartalmat felülvizsgáljuk, aktualizáljuk.

IV.1 Középtávon – 2027-ig a becsülhető vagyoni értékváltozás

1. Maros NKft. vagyonvesztés. A csődeljárás lezárásáról készült felszámoló biztosi jelentés a vagyonvesztésről még nem áll rendelkezésünkre.

2. Gazdasági programban (VI.141) 2026 – tól megjelenik a földingatlan értékesítés. Első körben a I. övezetű ingatlanok (III.1 fejezet) értékesítésére kerülhet sor, **min. 30,0mHUF / 2026 – 27**. Átgondolt ütemezésben a nem hasznosítható földingatlan értékesítések 2030 – ig tervezve a költségvetés bevételi oldalán. Min. **30,0mHUF / 2028 – 29 – 30**. A 'bevételt' kötelezően visszaforgatjuk értéknövelő felújításokra, beruházásokra. 'Vagyonból – kizárólag vagyon' elv következetes érvényesítése.

3. Óvodák vagyonvédelmi rendszer kiépítése **+2,0mHUF / 2025** beruházási értékben.
4. Versenyképes Járások Program keretében, I. ütem: térfigyelő kamerarendszer kiépítése, **+25,0mHUF / 2026** beruházási értékben. II.ütem: térfigyelő kamerarendszer kiépítés befejezése **+10,0mHUF / 2026** beruházási értékben.
5. Vasút utca járda, értéknövelő felújítás **+10,0mHUF / 2026**
6. Közvilágítás értéknövelő felújítása **+70,0mHUF / 2026 – 2027**
7. Belső úthálózat értéknövelő felújítása **+30,0mHUF / 2026 – 27**
8. Belső úthálózat, földutak szilárd burkolat kiépítése **+30,0mHUF / 2026 – 27** beruházási értéken
9. Köztéri parkolóhelyek létesítése **+30,0mHUF / 2026 – 27** beruházási értéken
10. Köztéri illemhely létesítése **+20,0mHUF / 2027** beruházási értéken
11. TOP+ pályázati forrásból Turisztikai központ létesítése. **+400,0mHUF / 2027** beruházási értéken.
12. Közterületek fejlesztése, fásítások, parkosítások, játszóterek. **+30,0mHUF / 2025 – 26 - 27**
13. Nagyértékű gépek és eszközök beszerzése, értékesítés.
Köztéri takarítógép **+30,0mHUF / 2026**; Eszközök **+15,0mHUF / 2026 – 27**
Versenyképes Járások Program keretében, II. ütem: Közterületi járórautó beszerzése **9,0mHUF / 2026**
Nagyértékű eszköz (erőgép) értékesítése nem tervezett.

14. Hivatali számítógép eszközpark csere. **+7,0mHUF / 2026 – 27**
15. Hivatali irodák klimatizálása. **+5,0mHUF / 2026**

Aktivált pályázatok:

16. Nagyiskola (Rákóczi út) energetikai korszerűsítése. Aktivált érték: 95,1mHUF / 2025.03
17. Külterületi út aszfaltozása. Aktivált érték: 78,7mHUF / 2024.06

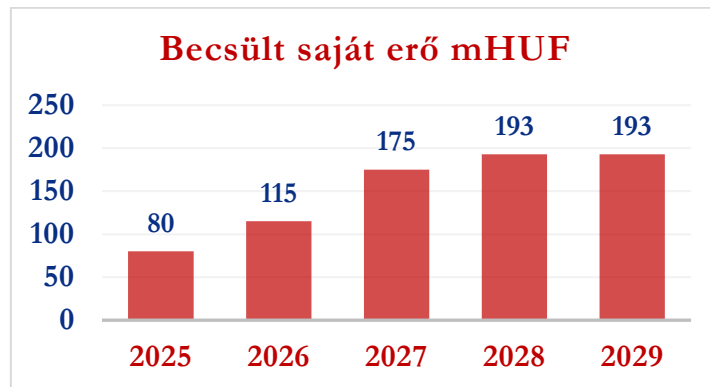
Támogatói szerződésre váró pályázati tételek:

18. TOP+ pályázati forrásból Rákóczi utca részleges felújítása (Temető – Csokonai utca) 100mHUF / 2026
19. Bölcsőde épület felújítása 400mHUF / 2027

20. Szálloda hasznosítása. Pályázat kiírása 2026 – ban.

Középtávon összességében saját erős (költségvetési önerő) értéknövelő felújítások, - beruházások és nagyértékű eszközbeszerzésekből következően jelentősnek minősíthető tárgyasult vagyon érték növekedéssel számolunk.

Az elérhető külső források szűkülése okán (5000fő lakosságszám miatt a 'magyar falu program' pályázati rendszerből kizáródott Nagymaros; valamint az EU források visszatartása) a költségvetési önerő a korábbi ciklusok gazdálkodásától eltérően felértékelődött a fejlesztések és beruházások végrehajtásában, így a vagyonképzés folyamatában.



'gazdasági program 2024 – 30'-ból átvett diagram

Az pénzügyi önerő a vagyon tárgyasult bővüléséhez akkor áll rendelkezésére, ha a 'gazdasági program 2024 – 2030' – ban leírt feladatokat / intézkedéseket a Képviselő-testület következetesen végrehajtja. Költségvetési önerőből ≈ 50% fejlesztésekre, beruházásokra, beszerzésekre; ≈ 50% pedig karbantartás, üzemeltetés és szolgáltatások fejlesztésére.

A pályázati források az önkormányzati vagyon bővülésében nagyságrenddel nagyobb jelentőséggel bírnak. A polgármesteri lobbiz megváltozóvá válik a források elérésében. A pályázati referens megbízása mellett nem halasztható egy a pályázatok területén gyakorlatot szerzett pályázati tanácsnok kijelölése sem.

Vagyonvesztést a Maros NKft. csődje okozott. A vagyonvesztéshez vezető okokat, az összes körülményt vizsgálni kell.

IV.2 Hosszútávon 2030 – ig a becsülhető vagyoni értékváltozás

2027-től azzal számolunk, hogy megjelenik a magántőke és résztvevője lesz az önkormányzati ingatlanok fejlesztésének. (Bethlen ház; Szállodaépület, turisztika célú fejlesztések, stb.)

Folytatódnak a 2026 – ban megkezdett földingatlan értékesítések. ('Vagyonból – kizárólag vagyon' elv érvényesítése mellett.)

Pályázati forrásokat igen aktívan kell felkutatnunk a közintézményeink energetikai korszerűsítésére.

A költségvetési önerő folyamatos, évről – évre bővülésével számolunk, a forrás elsődlegesen értéknövelő felújításokra, kisberuházásokra, és nagyértékű eszközbeszerzésekre fordítódik.

Az önkormányzati vagyon folyamatos bővülésével számolunk a 2024 és 2030 évek között, megtorpanás nélkül.

Az önkormányzati vagyon tervezetten megkapja a szükséges figyelmet és gondoskodást. (Állapotkövetés, tervezett éves fenntartás, előírásoknak megfelelő napi karbantartás.)

2030 – ig költségvetési önerőből:

21. További köztéri parkolóhelyek létesítése **+30,0mHUF / 2028 – 29**; beruházási értéken
22. További útfelújítások, földutak aszfaltozása **+25mHUF / 2028; 29; 30**; felújítás, beruházás érték
23. Közterületek fejlesztése, fásítások, parkosítások **+20mHUF / 2028 - 29**
24. Felsőmező fejlesztése (V4 bevétel 33% visszaforgatása) **+4,0mHUF / 2028; 29; 30**
25. Közterületre további gépesítés és nagyértékű eszközbeszerzések **+15,0mHUF / 2028 - 29**
26. Pályázati önrész biztosítására **+30,0mHUF / 2028; 29; 30**

2030 – ig pályázati forrásból:

27. *Közüntézmények épületenergetikai korszerűsítése, napelemek, napkollektor (Művelődési ház; Könyvtár; Csillag utcai épület): 350mHUF / 2026; 300mHUF / 2027 - 2028*
28. *Városháza felújítása, energetikai korszerűsítése: 350mHUF / 2028 – 2029*
29. *Iskolai tornaterem létesítése. xmHUF*
30. *Városkapuknál nagy befogadóképességi parkolók létesítése*
31. *Árvízi védmű III. szakasz kiépítése: xmrđ.HUF; cikluson túlnyúló projekt*

2030 – ig idegentőke bevonásával lehetséges fejlesztések:

32. *P+R parkoló építése (Nagyállomás) MÁV;*
33. *Dunapart rehabilitáció, az önkormányzati terület fejlesztése;*
34. *Felsőmező hasznosítása;*
35. *Termálkútra vízjogi engedélyére alapozott fejlesztések, Alsómező hasznosítása;*
36. *Rizsföldek hasznosítása;*
37. *Szálloda hasznosítása;*
38. *Kálvária domb – gesztenyés rehabilitációja;*
39. *Bethlen ház hasznosítása;*
40. *Napelempark beruházás;*

Költségvetési önerőből 2030 – ig cca. 370mHUF tárgyasult vagyonnövekedés + pályázati források + külső működő tőke (melyek jelenleg nem becsülhetők).

V. Vagyongazdálkodásban a szervezeti háttér és felelősségek

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásában a terv szerint végrehajtásra javasolt változtatások, és vagyongazdálkodási funkcióbővülések szükségszerűvé teszik egyes hivatali munkakörökhöz a többlet tevékenységek – és a kapcsolódó felelősségek allokálását. (Jegyző – Alpolgármester – Gazdasági vezető)

- Vagyonelemekhez (tárgyi eszközök, nagyértékű gépek, ingatlanok, stb.) az eszközgazda / vagyongazdálkodó funkciók leosztása;
- Operatív energiamenedzsment;
- Pályázatfigyelés;
- Vagyonbiztosítások kezelése;
- Ingatlan tranzakciók (vétel / eladás) döntéselőkészítés, operatív lebonyolítás;
- Aktiválások műszaki előkészítése;
- Ingatlanok (bérlemények) időszakos állapotellenőrzése;

Egy év 'átmeneti időszakot' a változások bevezetésére és begyakorlásukra 'projekt-szerűen' javasolt végrehajtani. Stratégiai szinten az Alpolgármester a Jegyzővel együtt, operatív szinten: hivatali adminisztráció,- és pénzügyi műveletek a Gazdasági vezető; Városüzemeltetés esetén az Alpolgármester irányít.

VI. Feladatok

1. Pályázatokért felelős referens kijelölése. Pályázat 'tanácsnok' – i megbízás. Hi: azonnal; Polgármester
2. Munkaköri leírások kiegészítése. Hi: 2026.01.30; Operatív vezetők
3. Ingatlankataszter alapján az I. övezeti besorolások, 'első körben' az értékesítésre kiválasztott földingatlanok KT elfogadása, értékbecslés, meghirdetés. Hi: 2026.02.06; Gazdasági Bizottság
4. Művelési ágból kivonás önkormányzati feltételek tisztázása, rendelet előkészítése. Hi: 2026.06; Gazdasági bizottság, szükség szerint szakértők bevonásával.
5. Városi csapadékvíz levezetőrendszer 'védelmére' önkormányzati rendelet. Hi: 2026.06; Gazdasági Bizottság – Környezetvédelmi és turisztikai Bizottság.
6. Épületingatlanok listázása, használati jogosultsággal, szerződések felülvizsgálata, szükséges módosítások letárgyalása. Hi: 2026.02.27; Gazdasági osztály – Jegyzők – Alpolgármester
7. Önkormányzati épületek, szabad helységkapacitások felmérése, értékbecslés, meghirdetés. Hi: 2026.02.06; Gazdasági osztály – Városüzemeltetés – Polgármester
8. Városfejlesztési stratégia készítés előkészítése, megrendelése. 2026.03.31; Polgármester
9. A 'szolgáltatásokkal ellentételezett' bérleményi / használati szerződéstartalmak felülvizsgálata, szerződésmódosítások. Hi: 2026.03.31; Gazdasági Bizottság – Jegyzők – Polgármester – Alpolgármester
10. Vagyongazdálkodási tervvel összefüggő korábbi rendeletek, határozatok szintetizálása. Hi: 2026.03.31; Jegyzők – Alpolgármester – Gazdasági Bizottság
11. Minden év végén a gazdálkodási terület (költségvetés, vagyon) működés a kiértékelése. Hi: Zárási munkákkal összhangban, KT ülésen; Gazdasági Bizottság Elnöke.

Nagymaros, 2025. december 10

Jung Ferenc alpolgármester