



Nyírbátor Város Önkormányzata Középtávú Vagyongazdálkodási Terve

2025-2030.

Bevezetés

Az Alaptörvény és a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (továbbiakban: Nvtv.) több rendelkezésében jelenik meg a felelős és rendeltetésszerű vagyongazdálkodás követelménye.

Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése rögzíti, hogy 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, rendeltetés-szerűen kell gazdálkodni.

Az Nvtv.) 7. § (2) bekezdés értelmében *„A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon 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, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.”*

Az Nvtv. 9. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint az előbbieken meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének célja az önkormányzati vagyon gyarapításával, fenntartásával, üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatos közép-és hosszú távú célkitűzések meghatározása.

Nyírbátor Város Önkormányzata a .../2025. (III.26.) számú önkormányzati határozatával fogadta el közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét.

A Vagyongazdálkodási terv jogszabályi háttere:

- Magyarország Alaptörvénye,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.),
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht.),
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.),
- az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013.(III.07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet),
- a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló, többször módosított 11/2006. (VII. 07.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet),
- a közterület használat rendjéről és annak engedélyezésével kapcsolatos eljárásról szóló, többször módosított 15/2015. (IV.29.) számú önkormányzati rendelet.

A vagyongazdálkodási terv kapcsolódása más koncepciókhoz, programokhoz:

- Nyírbátor Város Önkormányzata 2025.-2029. évre vonatkozó gazdasági programja

- Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS)
- Nyírbátor Város Lakáskonceptiója

1. A vagyongazdálkodás szervezete, döntések előkészítése

Az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket a képviselő-testület, átruházott hatáskörben pedig a bizottságok gyakorolják. Az önkormányzati tulajdon feletti, tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlására 1 millió Forint értékhatárig a Polgármester jogosult.

Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, valamint bármilyen idegen vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlanvagyon esetén 12 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésen alapuló, de a Képviselő-testület által jóváhagyott értéken kell meghatározni. Ingóvagyon esetében piaci forgalmi értéken kell meghatározni.

Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 12 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, a döntést megelőzően ennek aktualizált változata is elfogadható. A 2 millió Ft értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbe adása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A versenyeztetési eljárás szabályait a Vagyonrendelet mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

A Magyar Államot az önkormányzati ingatlanok értékesítése esetére első helyű, törvényes elővásárlási jog illeti meg, amit harmincöt napos határidővel gyakorolhat. Az önkormányzatoknak minden, a hatályos jogszabályokban meghatározott értékhatárt elérő értékesítés során a még hatályba nem lépett szerződést a Magyar Állam képviselőjének, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek az elővásárlási jog lehetséges gyakorlása céljából meg kell küldenie.

A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet. A nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet az Nvtv. kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít (például: a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, a helyi önkormányzat tulajdonában álló vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket). Ilyen továbbá az is, amit a törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (ezek képezik a forgalomképtelen törzsvagyont), vagy a törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen vagyonelemeket a Vagyonrendelet 1. melléklete, a korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. melléklete, az üzleti vagyonba tartozó vagyonelemeket a 3. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősíti a nyírbátori 26 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanon lévő Városháza épületét.

2. Ingatlangazdálkodás

A felesleges, kihasználatlan kapacitásaival, illetve a tevékenység-racionalizálás során felszabaduló kapacitásokkal gazdálkodnia kell az önkormányzatnak. Ilyen felszabaduló kapacitás lehet többek között egy funkcióváltás alatt álló, időlegesen használaton kívüli ingatlan, de szükséges és célszerű a folyamatosan használaton kívüli, az önkormányzat tevékenysége szempontjából funkcióval nem rendelkező ingatlanok hasznosítása.

A gondos vagyongazdálkodás érdekében önkormányzati szándék középtávon, hogy a használaton kívüli ingatlanok, esetleg a kevésbé kihasznált épületek hasznosításra kerüljenek. Az Édesanyák utcán a Multifunkciós Közösségi tér (volt 2-es iskola) és az Ifjúsági és Családi Kuckó között lévő, jelenleg leromlott állapotú és funkció nélküli épületet a mellette lévő közösségi terekhez igazítva kell hasznosítani, az udvar rész közösen kerülhetne hasznosításra.

Az önkormányzati feladatok változása miatt megüresedő, korábban közfeladatok ellátását szolgáló vagyonelemek hasznosításának felülvizsgálata válik szükségessé. Ebbe a körbe tartozik a hivatal mellett található, volt kormányablak épülete, melynek új funkciót kell találni, azonban törekedni kell a gazdaságos üzemeltetésre.

A város központjában lévő, volt cipőgyár területének hasznosítása kiemelt célkitűzés. Az elhanyagolt területet kereskedelmi, szolgáltató funkcióval lehetne újra a város vérkeringésébe integrálni.

Az Eduárd utcán a Városi Piac szomszédságában található önkormányzati tulajdonú, igen rossz állapotban lévő lakóházak gazdaságosan nem újíthatóak fel. Ezek bontását követően a területnek új, a környezetéhez illeszkedő funkciót kell találni.

Szükséges a magántulajdonban lévő, üresen álló, rendkívül rossz állapotban lévő házak okozta problémák megszüntetése. Költségvetési forrást kell biztosítani ezen ingatlanok felvásárlására, a terület rendbetételére, majd a visszamaradt üres telket építési telekként célszerű és javasolt értékesíteni.

A közterületeken lévő önkormányzati vagyon megőrzésének egyik fontos pillére a térfigyelő rendszer további bővítése. Ez idáig az önkormányzat több, mint 100 db kamerát szerelt fel a város különböző pontjain, mely rendszer a Rendőrség, a Polgárőrség, illetve a Mezőőrség és Közterületfelügyelet munkáját is megkönnyíti, illetve biztosítja az önkormányzati vagyon védelmét.

3. Lakásgazdálkodás

A lakás és nem lakáscélú helyiségek hasznosítása elsősorban bérleti szerződés keretében történik.

Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás célú helyiségek tekintetében a bérbeadói feladatokat a Nyírbátori Vagyonkezelő és Szolgáltató Intézmény látja el. Valamennyi típusú lakás tekintetében általánosan elmondható, hogy a bérbeadás folyamatos, nincs üresen álló önkormányzati bérlakás, ezért további bérlakások építése indokolt. Az üzletek értékesítése a Képviselő-testület döntésének megfelelően 2024-ben elkezdődött.

Az önkormányzati bérlakások állaga is folyamatosan amortizálódik, így a karbantartáson felül az ütemezett felújításra is nagy gondot és megfelelő költségvetési forrást kell fordítani. Törekedni kell arra, hogy a bérleti díjak, lakbérek fedezetet nyújtsanak az ingatlanok karbantartására, felújítására és az üzemeltetési költségekre.

A lakásgazdálkodás területén a lakbérek felülvizsgálata rendszeresen megtörténik.

A nem lakás célú helyiségek esetében minden évben a Lakásrendeletnek megfelelően az infláció mértékével azonos arányban történik a bérleti díj módosítása.

A bérlakások iránti megnövekedett és folyamatos igényeknek megfelelően az önkormányzat folyamatosan keresi a lehetőségeket bérlakások kialakítására, pályázat útján, illetve saját forrásból is. Rövidtávon ezeknek a lehetőségeknek a további kiaknázása a cél. Tovább kell fejleszteni a Szénaréti lakóparkot, a további bérlakások építése mellett fontos a környezet rendezése, közösségi terek (pld. játszótér) kialakítása az ott élők igényeinek megfelelően.

Kiemelt cél az Idősek Bentlakásos Otthonának bővítése, illetve az intézmény szomszédságában az Idős Lakópark apartmanjainak építése.

4. Önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése

A többféle hasznosítási mód ellenére az értékesítés szempontjából kétféleképpen célszerű differenciálni a lakásokat. A város északi területén helyezkednek el a szociális úton bérbe adott lakások, melyek túlnyomó többsége a minimális lakhatási igényeknek is alig felel meg. Az épületek rossz állapotának kialakulásához az vezetett, hogy az ottani bérlők nem a jó gazda gondosságával kezelték azokat, illetve nehezen volt nyomon követhető, hogy kik laknak az épületben. A bérlők a lakbérfizetéssel is nagymértékben hátralékba kerültek, így a bérbeadói feladatokat ellátó intézmény a fejújításra az elmúlt években keveset fordított. A képviselő-testület a kialakult helyzet megoldásaként, illetve az ott élők nehéz anyagi helyzetére tekintettel döntött bizonyos szociális bérlakások bentlakók felé történő értékesítéséről. Ezzel az ott élők lakásproblémája is végleg megoldódik. A jelenleg értékesítésre kijelölt szociális bérlakásokon felül, középtávon meg kell vizsgálni a többi szociális bérlakás értékesítésre történő kijelölését. A város központjában lévő lakások értékesítése rövidtávon biztosan nem önkormányzati célkitűzés. Sokkal inkább, a bérlakásállomány számának növelése célszerű.

5. Közterület rendeltetéstől eltérő használata

Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a közterület használat engedélyezésével kapcsolatos hatáskörének gyakorlását a polgármesterre ruházza át. A rendeltetéstől eltérő használat ideiglenes jellegű, legrövidebb időtartama 1 nap, leghosszabb időtartama legfeljebb 1 év lehet. Bár éves szinten a közterület használatból befolyó bevételek nem jelentősek az önkormányzati költségvetésben, ennek ellenére jelentős emelés nem célszerű, bizonyos tételek esetében szükséges csak a felülvizsgálat.

6. Erdőgazdálkodás

Az erdőgazdálkodással kapcsolatos feladatok elvégzése 2015. július 1-től önkormányzati feladatellátás keretében történik. 2024. év végén az Önkormányzat erdőterülete 93,8 ha. Nyírbátor 0381 hrsz. osztatlan közös tulajdonú 46,6587 ha erdő, Önkormányzati részarány 60,33%, azaz 28,15 ha erdőterülettel tulajdonos. Az Önkormányzatnak, mint

erdőgazdálkodónak a feladatellátás során az erdőterületeire vonatkozó üzemterv szerint kell gazdálkodnia. Az ápolási munkákat külső vállalkozók bevonásával látja el az önkormányzat. Ezen vállalkozások kiválasztására célszerű meghívásos pályázati eljárást lefolytatni. A tervezett véghasználatra (letermelés, a letermelt faanyag értékesítése, a véghasznált terület talaj előkészítése) pedig a korábbi évekhez hasonlóan ugyancsak vállalkozási szerződést kíván az önkormányzat kötni, melyet megelőzően szintén célszerű meghívásos pályázati eljárás lefolytatása.

Az erdőgazdálkodás területén a külső vállalkozók bevonása rövidtávon remélhetőleg eredményes és költséghatékony megoldást fog jelenteni.

7. Technológiai Park

2005-ben alakította ki a város a közművekkel ellátott Ipari Parkját, amelynek területe jelenleg 115,8 hektár és 2024. évben Technológiai Park címet nyert el. A Technológiai Park infrastrukturális fejlesztése folyamatos, a betelepülni vagy fejleszteni kívánó cégek részére önkormányzati tulajdonban álló területet nem tudunk kínálni. A bővítés csak mezőgazdasági területek magántulajdonostól történő felvásárlása, művelésből történő kivonása után biztosítható. A Technológiai Park infrastrukturális fejlesztését folytatni kell, feltáró utak építésével biztosítani kell a további területi növekedés lehetőségét.

8. Ingóvagyon

Nem csak középtávú, hanem hosszú távú célkitűzése is az önkormányzatnak az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása.

A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Amennyiben az eszköz javítása meghaladja az eszköz értékét a vagyonrendeletnek megfelelően selejtezni kell. Új eszközbeszerzést csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.

Nyírbátor, 2025. március

Máté Antal
polgármester