



DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉVES
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2018.

TARTALOM

I. Bevezetés

II. Jogi háttér

II.1. Magyarország Alaptörvénye

II.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)

II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)

II.5. Dombóvár Város Önkormányzatának helyi rendeletei

III. Társadalmi-gazdasági környezet változása

IV. Dombóvár Város Önkormányzat vagyonának áttekintése

IV.1. Önkormányzati vagyon mértékének alakulása az elmúlt években

IV.2. Dombóvár Város Önkormányzatának hasznosítható, jövedelemtermelő vagyonelemei

IV.3. Dombóvár Város Önkormányzatának részesedései

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2017. évi vagyonváltozásai

VI. Vagyongazdálkodási célkitűzések

VI.1. Fejlesztési célkitűzések

VI.2. Értékesítési, hasznosítási célkitűzések

VI.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzések

I. Bevezetés

A nemzeti vagyronról 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. § (2) bekezdése szerint „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.”

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

Az Önkormányzat vagyongazdálkodási terve tekintetében az alábbi jogszabályok adják meg a szabályozás keretét:

- Magyarország Alaptörvénye
- A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.)
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)
- Dombóvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi rendeletei

II.1. Magyarország Alaptörvénye

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rendelkezik az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonát képező nemzeti vagyronról az alábbiak szerint:

„(1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

(2) Az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit az (1) bekezdés szerinti célokra tekintettel sarkalatos törvény határozza meg.

(3) Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevételével.

(4) Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

(5) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.”

Magyarország Alaptörvényének fent hivatkozott rendelkezései, mintegy alapvetésként meghatározzák a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásnak a legfőbb alapelveit, a vagyongazdálkodás vezérlő elveit, melyek: a nemzeti vagyon védelme és a nemzeti vagyon kezelése. Az Alaptörvény további elvárásként fogalmazza meg, hogy ezen elvek érvényesítése során a felelős gazdálkodásnak megfelelően figyelemmel kell lenni a jövő nemzedékek szükségleteire.

II.2. 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 új fogalomként határozza meg 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.

II.3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)

Az Nvtv. rögzíti, hogy a helyi önkormányzat törzsvagyona közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. Az Mötv. 13.§ (1) bekezdése sorolja fel a helyi közügyeket, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat.

A 13.§ (2) bekezdése értelmében egyéb törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.

A jogszabály értelmében – a törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő- testület rendelkezik.

II.4. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.)

A jogszabály 84.§ (4) bekezdése értelmében „A helyi önkormányzat hitelfelvétele, kötvénykibocsátása fedezetéül az önkormányzati törzsvagyon, a helyi önkormányzat általános működésének és ágazati feladatainak támogatása és a költségvetési támogatás nem használható fel.” Az Áht. tehát tovább szűkíti az önkormányzati törzsvagyon felhasználhatóságát.

Az Áht. végrehajtására kiadott 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet új szabályokat határoz meg az önkormányzat számára. Elkülönülten kell tervezni és kezelni az önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek, (ideértve a Polgármesteri Hivatalt is), valamint a nemzetiségi önkormányzatok költségvetési bevételeit és kiadásait.

A kötelezettségvállalásokat, pénzügyi ellenjegyzéseket a végrehajtási rendelet rendelkezéseinek megfelelően kell végezni. A vagyont főszabályként az önkormányzat könyveiben kell nyilvántartani.

II.5. Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének helyi rendeletei

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól** szóló 10/2011. (III.4.) számú rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) meghatározza az önkormányzati vagyon csoportosítását, rendelkezik a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, hatáskörökről. Tartalmazza a vagyon hasznosításának, értékesítésének szabályait.

A rendelet az Nvtv. hatályba lépését követően több alkalommal módosításra került, biztosítva ezáltal az összhangot a nemzeti vagyonról szóló törvénnyel.

Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen vagyonelemeket a rendelet 1. számú melléklete, az önkormányzat törzsvagyonába tartozó korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. számú melléklet, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó vagyonelemeket pedig a 3. számú melléklet tartalmazza.

Az önkormányzat tulajdonában lévő **lakások és helyiségek elidegenítéséről** szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek **bérletére vonatkozó szabályokról** szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet tartalmazza a lakás és helyiség gazdálkodás legfontosabb szabályait, amelyek nem kerültek szabályozásra a központi jogszabályokban.

A közterület használatáról szóló 26/2012. (VII.6.) önkormányzati **rendelet** szabályozza a közterületek rendeltetéstől eltérő használatát, meghatározza a közterület használati szerződések feltételeit, valamint megállapítja a közterület használati díjakat.

III. Társadalmi-gazdasági környezet változása

A közfeladat ellátási rendszer átalakulása

A közfeladat ellátási rendszer átalakítása az önkormányzati rendszert is érinti. A járások megalakulása, a járó beteg szakellátás, az alap- és középfokú oktatás állami fenntartása önkormányzati vagyonszféra is érintett, illetve az államigazgatás további átszervezése érinthet.

2013-ban lezajlottak a nagy volumenű, ingatlanokkal kapcsolatos változások (vagyonkezelésbe adások a KLIK részére, új járási rendszer kialakítása, fekvőbeteg-szakellátó intézmények átadása), valamint 2014-ben több állami tulajdonú ingatlan térítésmentes átvétele (volt MÁV-étkezdé, és sporttelep, mászlonyi utak) és a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 79.§ (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába került a volt vízmű-vagyon. 2017. évben jelentősebb változást a távhővagyon átvétele jelentett.

Az állami támogatások, feladat finanszírozás

Az utóbbi időben bevezetett szigorú gazdasági intézkedések, a központi költségvetési támogatások csökkentése, egyes támogatások megvonása következtében a rendelkezésre álló forrásokból csak részlegesen lehet a feladatok teljesítését megvalósítani. Ezért a vagyongazdálkodás egyik meghatározó feladata a kiesett

támogatások pótlása a gazdálkodás átalakításával, új források lehetőségeinek feltárásával.

A feladatfinanszírozási rendszer a finanszírozási forrásokat a végrehajtandó feladatokhoz köti 2013. január 1-től.

Népességi folyamatok hatása

Az önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemek hasznosítására, használatára a központi előírások változásain, a feladatok megosztásának átalakításán túl, a népességi folyamatok is hatással vannak. A demográfiai változások hatással vannak a bölcsődei, óvodai csoportok számára, melyek meghatározására évente Képviselő-testületi döntéssel kerül sor. A népesség elöregedése kihat a szociális otthonok kihasználtságára.

IV. Dombóvár Város Önkormányzata vagyonának áttekintése

IV.1. Az Önkormányzati vagyon mértékének alakulása

Eszközök összetétele		
Eszköz megnevezése	2015. (Ft)	2016. (Ft)
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	11 269 668 506	10 967 836 433
Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök	0	0
Pénzeszközök	256 792 574	380 070 911
Követelések	163 610 578	133 830 192
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	30 797 276	- 7 909 785
Aktív időbeli elhatárolások	9 445 812	0
Eszközök összesen	11 730 314 746	11 473 827 751
Befektetett eszközök aránya	96%	96%

A nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök csökkenése mögött a beruházások, felújítások értékében bekövetkező nagymértékű változás áll. (2015. év végi 227 millió Ft csökkent 2016. év végére 68 millió forintra.) A befejezetlen beruházások értéke az 522/2016. (XII.15.) Kt. határozat alapján csökkent, mivel a meg nem valósult beruházásoknál terven felüli értécsökkenés került elszámolásra.

A pénzeszközök értékében bekövetkezett pozitív irányú változást az egyéb elkülönített elszámolási számla (KIOP ivóvízes pályázat) év végi 257.988 eFt-os egyenlege illetve az erdei futópálya 24.912eFt-os értéke okozta.

A 2016. év végén keletkezett fizetendő ÁFA értéke az egyéb sajátos eszközoldali elszámolások értékét csökkentette. Emellett 2015. decemberben a már 2016. januári bérek ellentételezése is megérkezett, így a követelések értéke csökkent.

A mérleg forrás összetétele

Források	2015. (Ft)	2016. (Ft)
Saját tőke	11 192 741 451	10 853 737 584
Kötelezettségek	148 053 911	229 181 803
Passzív időbeli elhatárolások	389 519 384	390 908 364
Források összesen	11 730 314 746	11 473 827 751
Saját tőke aránya	95%	95%
Kötelezettségek aránya	1%	2%

A források összetételét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az összes forrás jelentős részét képezi a saját tőke. A saját tőke aránya 3% csökkenést mutat, viszont a kötelezettségek aránya ezzel párhuzamosan nem csökkent, hanem duplájára nőtt a vizsgált években.

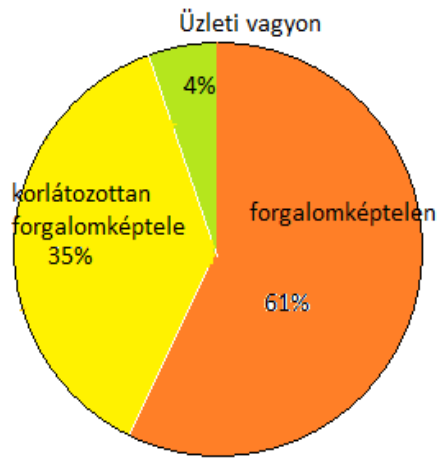
A kötelezettségek nagymértékű emelkedését (50%-os) a rövid-, és hosszúlejáratú hitelek, valamint a dologi kiadások értékének növekedése okozta.

Ingatlanvagyon megosztása

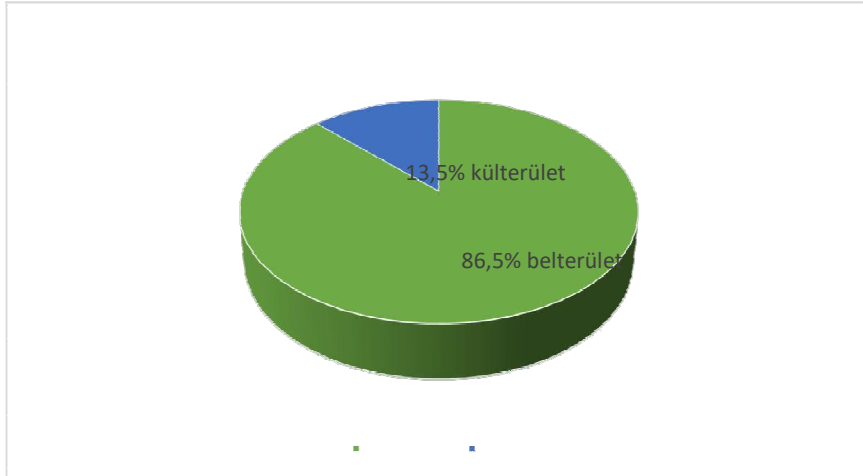
Az önkormányzat befektetett eszközeinek legjelentősebb részét mindkét évben a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképes ingatlanvagyon alkotja. Az ingatlanok mellett a gépek, berendezések, illetve a tartós részesedések képviselnek magasabb értéket a nemzeti vagyona tartozó befektetett eszközök között.

Ingatlan	2016. Könyv szerinti érték (Ft)
Forgalomképtelen ingatlan	6 388 993 531
Korlátozottan forgalomképes ingatlan	3 646 151 646
Forgalomképes ingatlan	433 375 236

Vagyon megoszlása forgalomképesség szerint 2016. december 31-én



Ingatlanok megoszlása elhelyezkedés szerint



Az Önkormányzatnak az alábbi településeken vannak ingatlanjai:

- Kaposszekcső, Liget ltp.-i állami támogatással épült lakások
- Kaposszekcső, Liget ltp.-i egyéb ingatlanok (beépítetlen terület, volt vízmű)
- Balatonfenyvesi üdülőtábor
- Kaposulai külterületi gyp
- Tamási üdülőépület 879/10000 tulajdonrésze
- Badacsonytomaji üdülőépület és beépítetlen terület 879/10000 tulajdonrésze

IV.2. Dombóvár Város Önkormányzatának hasznosítható, jövedelemtermelő vagyonelemei

Bérlakások

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 22/2015. (VI. 29.) számú rendelet szabályozza.

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbi:

- a.) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások;
- b.) állami támogatással épült lakások;
- c.) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d.) „Fecskeház” program keretében épült lakások;
- e.) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek;

A szociális helyzet alapján bérbe adható lakások bérlőinek kijelölése bérlőkijelöléssel, míg a b-c-d-e) pont szerinti esetekben pályázat útján történik.

A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a Képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet hozott létre.

A lakbér mértékét és a lakbérfizetéshez kapcsolódó támogatásokat a rendelet szabályozza. A rendelet alapján a bérleti díjak évente kerülnek felülvizsgálatra.

A bérlakások tekintetében az elmúlt 5 évben jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program keretében 30 db szociális alapon kiadható és 2 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra, melyek vételára összesen 22.189.200,- Ft volt. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 9 esetben pályázati felhívás útján, versenyeztetéssel történt meg a vevő kiválasztása, míg a többi esetben az ingatlanban lakó bérlő/lakáshasználó az elővásárlási joga alapján szerzett tulajdont.

2014-ben az Arany J. tér 12. szám alatti 3 lakásos, majd 2017-ben a Teleki u. 75/B. szám alatti kétlakásos ingatlan került bontásra az épületek műszaki állapota miatt. A közeljövőben várhatóan a Teleki u. 75. szám alatt 5 lakás, és további 3 szociális alapon kiadható bérlakás kerül bontásra az Arany J. tér 2. szám alatt (Népkonyha mögötti lakások). Ez utóbbi terület a Kakasdombot érintő elnyert pályázat egyik helyszínéül szolgál.

2017. novemberi adat szerint az Önkormányzat tulajdonában 201 db bérlakás van, melynek a megoszlása:

- 57 db szociális alapon kiadható
- 30 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható
- 92 db piaci alapon kiadható
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás
- 7 db lakóegység a fogyatékkal élők számára

A lakásokból 106 db összkomfortos, 76 db komfortos, 1 db félkomfortos és 18 db komfort nélküli. A lakások kb. harmada műszakilag elavult. 2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt. Jelenleg 11 db műszaki ok miatt kiadhatatlan bérlakása van az önkormányzatnak. (Teleki utcában 6 db, Bajcsy-Zs. u. 5. alatt 2 db, Arany J. tér 2. alatt 2 db, Park u. 2. alatt 1 db)

2016-ban jelentősebb bérlakás felújítás a Pannónia út 5. szám alatti 20 lakásos épület függőfolyósójának statikai megerősítése és függőnyfal kialakítása, majd 2017-ben a keleti és nyugati homlokzat-hőszigetelése volt. Jókai u. 13. és a Bajcsy-Zs. u. 5. alatti bérlakásoknál, - ahol még nem volt a lakás vízmérőórával felszerelve – megtörtént az almérők kialakítása.

Tervben van a Gárdonyi u. 14. szám alatti 3 lakásos épület tetőfelújítása, amit a kivitelező idén már nem tudott vállalni, valamint a Pannónia út 5. szám alatti épület északi és déli homlokzatának hőszigetelése.

A lakásbérlemények számának és területének alakulása 2013–2016. év közötti időszakban:

Év	2013.	2014.	2015.	2016.
Összes lakásbérlemény (db)	253	231	211	206
Összes lakásbérlemény területe (m ²)	11 364	10644	9701	8719

A bérlakások kezelésével az önkormányzat a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-t bízta meg. A társaságnál keletkezett lakásgazdálkodás főbb számainak az alábbi táblázat mutatja.

Év	2015.	2016.
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	27.852.820	28.024.066
Eszközvásárlás (Ft)	684.231	338.975
Karbantartás értéke (Ft)	1.336.792	1.283.487

Mint az a táblából megállítható, a bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya elenyésző a bérleti díjhoz képest. A 2017. évben a tulajdonosi, Képviselő-testületi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg.

A bérlakásoknál jelentős a bérleti díj hátralék. A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket továbbra is meg kell tenni. Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kilakoltatási per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

Egyre gyakoribb, hogy a bérlőtől a szolgáltató díjhátralék miatt leszereli a mérőórát. Meg kell fontolni annak a lehetőségét, hogy a bérlakások kártyás mérőórával legyenek felszerelve, különösen a szociális jellegű bérleteknél. A bérlakásoknál a közüzemi díj

folyamatos figyelemmel kísérést kell megvalósítani, hogy időben be tudjon avatkozni a lakáskezelő, elkerülve a további hátralékok keletkezését.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek)

A Képviselő-testület a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.

Az önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva 2015. július 1-től vette át.

A helyiségek csak pályázati eljárás lefolytatása után, legfeljebb 5 évi időtartamra adhatóak bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjat a szerződéskötéskor letétbe helyez.

A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiség típusonként differenciált, négyzetméter egységárban a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozta meg, azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

Az önkormányzat 19 db egyéb bérbeadásra szánt helyiséggel rendelkezik. A helyiségek számában jelentősebb változás nem történt az elmúlt években. 2014-ben a Hunyadi tér 30-32. szám alatti 18 m²-es üzlethelyiség került értékesítésre pályázati felhívás útján. 2017-ben a Hunyadi téri központi buszállomás épületében lévő helyiség került visszavételre az önkormányzathoz, önkormányzati érdekből. A bérlemények kihasználtsága folyamatos.

Az elmúlt öt évben az egyéb bérbeadásra szánt helyiségek esetében jelentősebb felújítás nem történt.

Üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Bevétel megnevezése	2015.07.01- 2015.12.31. (Ft)	2016.01.01- 2016.12.31 (Ft)	2017.01.01- 2017.09.31 (Ft)
Üzlethelyiségek bérbe- adásából származó bevétel	3 056 330	7 502 842	5 197 309

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető forrása az önkormányzatnak.

A nem lakáscélú helyiségek kihasználtsága folyamatos, a bérlemények hasznosítása nem okoz gondot. Közép-, és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség.

Termőföld ingatlanok

Az önkormányzat tulajdonában lévő termőföldek és gyepek (legelők) esetében a hasznosítás továbbra is elsősorban földhaszonbérleti szerződések formájában történhet versenyeztetés alapján.

2016. évben a haszonbérleti díjakból 2.913.820,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak.

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. a START munkaprogram keretében vagyonkezelésbe adott önkormányzati szántó (Gunarasi út melletti 6 ha-os és Radnóti utcai ingatlan) területeken gazdálkodik, ezzel segítve az állástalanok munkához, és keresethez jutását.

Közép- és hosszútávon is alapvető gazdasági érdek továbbra is a földingatlanok művelési ágak megfelelő hasznosítása földhaszonbérleti szerződések, vagy saját művelésbe vonás útján.

A kedvezőtlen adottságaik miatt nem bérbe adható földterületek esetében keresni kell az értékesítéssel történő hasznosítás lehetőségeit.

Építési telkek

Az önkormányzat vagyonrendelete alapján a Képviselő-testület által kijelölt építési telkek vételárát a Pénzügyi és gazdasági Bizottság határozza meg.

Jelenleg az önkormányzatnak a Dóry Hugó utcában 2, a Katona J. utcában a 1414/11 hrsz.-ú ingatlan déli részén telekalakítással létrejövő 16 db építési telke van. A Kondavölgyben lévő 29 telek és kiszolgáló út egyesével történő értékesítést az önkormányzat nem támogatja, az ingatlanok közműellátottságának és út kialakításának hiányában.

Az építési telkek megvételére folyamatosan lehet ajánlatot tenni, az önkormányzat nem bonyolít külön értékesítésre irányuló versenyeztetési (pályázati) eljárást. A telkeket nem terheli beépítési kötelezettség. A város népességmegtartó képességének növelése érdekében a telkek vételéhez feltételhez kötött önkormányzati támogatás igényelhető.

Az önkormányzat gazdasági érdeke közép- és hosszútávon egyaránt, hogy az építési telkek értékesítése megtörténjen. Ennek érdekében minden lehetséges módon keresni kell a megfelelő befektetőket ezen telkek hasznosítása céljából. A CSOK és egyéb kedvezmények eredményezhetik az építési telkek iránti érdeklődés fokozódását.

Egészségcélú ingatlanok

A 2012. január 1-től lépett hatályba az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény módosítása, mely előírta a feladat-ellátási szerződésre vonatkozó – a törvényben taxatív felsorolt – követelményeket.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 221/2017. (IV. 27.) Kt. határozatával döntött az egészségügyi célú ingatlanok működtetésével összefüggő önkormányzati feladatok felülvizsgálatáról és a házi gyermekorvosi szolgáltatókkal való szorosabb együttműködésről. Ennek keretében több - főleg ingatlanüzemeltetéssel összefüggő - feladatot vállalt át az önkormányzat az orvosoktól.

Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek esetén az alapfeladat ellátásán kívüli időre szóló bérbeadási jogok gyakorlása polgármesteri hatáskör. Az alapfeladat ellátási időn túli rendelési időre – a házi orvos hozzájárulása mellett - helyiséghasználatra bérleti szerződések lettek kötve magánrendelések ellátása céljából bérleti díj ellenében.

2016. évben a bérleti díjakból 1.122.810,-Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak.

Ingóvagyon

A fenntartott intézmények rendelkeznek a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételének magas színvonalú biztosítása. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – fentiek figyelembevételével - csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni, minden lehetséges esetben megkeresve a pályázati lehetőségeket.

2017-ben a Veolia Magyarország Zrt. által a városban lecserélt használt távhő vezetékek és tolózárak és a Tamási Tankerületi Központ vagyonkezelésében volt, 2013. október 13-án használat közben kigyulladt autóbusz értékesítéséről született Képviselő-testületi döntés. Mindkét esetben versenyeztetéssel történik meg a vevő kiválasztása.

IV.3. Dombóvár Város Önkormányzatának részesedései

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok:

1. Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft.

A cég a következő főbb feladatokat látja el: lakásgazdálkodás, a városi úthálózat, buszöblök és a parkolók kiszolgáló útjainak gépi síkosságmentesítési és hóeltakarítási munkái, a Dombóvár, Kinizsi utca 37. alatti ingatlan üzemeltetése, a városi köztemetők üzemeltetése kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében, helyi közfoglalkoztatás, önkormányzati földterület művelése START közmunka mintaprogramhoz kapcsolódva, parkgondozás és közterület-fenntartás, játszóterek fenntartása, gyepmesteri feladatok ellátása, nyilvános WC-k üzemeltetése, építőipari tevékenység, szakképzés (cukrász és villanyszerelő szakmákban)

keretében gyakorlati képzés, vagyónvédelmi tevékenység. Mindezen tevékenységekkel kapcsolatban a cég megváltozott munkaképességű munkavállalókat és közfoglalkoztatottakat alkalmaz.

2. *Dombó-Média Szolgáltató Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft.

Dombóvár Város Önkormányzata megbízásából a Dombó-Média Szolgáltató Kft. különböző városmarketing és kommunikációs feladatokat lát el.

3. *Dombó-Land Térségfejlesztő Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft.

A Dombó-Land Kft. feladata Dombóvár Város Önkormányzata településfejlesztési stratégiája célkitűzéseinek figyelembe vételével európai uniós pályázatok előkészítése, végrehajtása, Dombóvár Város Önkormányzatának gazdasági társaságai és intézményei számára fejlesztési és beruházói feladatok végrehajtása, Dombóvár város arculatának, infrastruktúrájának fejlesztése, együttműködés európai uniós és magyarországi szervezetekkel a városfejlesztési célok elérésében.

4. *Tinódi Ház Közművelődési Nonprofit Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2016-ban a résztuladonosok kivásárlásával az addigi 77,33%-os tulajdoni hányad 1/1-re változott.

A cég az önkormányzattal kötött közművelődési megállapodás alapján közösségi teret (művelődési házat) működtet, valamint közművelődési és kulturális szervezési, illetve közvetítő tevékenységet végez.

Az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaságok:

1. *ÖKO-DOMBÓ Dombóvári Környezet- és Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.*

Az önkormányzat részesedése a cégben: 60%, ami 1.860.000,- Ft. 2015-ben a jegyzett tőke csökkenésével arányosan változott az önkormányzat részesedésének értéke is.

A cég hulladékgazdálkodási tevékenységet végzett 2017. június 30-ig.

2. *Dombóvári Vízmű Kft.*

Az önkormányzat részesedése a cégben: 98,825%. Ezen túlmenően Csibrák Község Önkormányzata 1,157%, míg Vásárosdombó Község Önkormányzata 0,018% törzsbetéttel rendelkezik. Az elmúlt időben fokozatosan történt meg a környező önkormányzatok tulajdonrészeinek felvásárlása. Cél a kizárólagos tulajdon megszerzése. 2014-ben az önkormányzati tulajdonrész 80,537% volt, ennek a 139 860 000 Ft-os értéke változott 164 920 000 Ft-ra.

A Képviselő-testület döntésére a többségi tulajdon megszerzése miatt a Kft. névváltozása is megvalósult. 2017.04.13-áig Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. néven szerepelt a társaság.

A cég működteti a Dombóvár, Kinizsi utcában található Farkas Attila Városi Uszodát, valamint a víziközmű-szolgáltatások biztosításával kapcsolatban tanácsadói feladatokat lát el az önkormányzat részére.

A víziközmű szolgáltatásának megszűnése következtében kezeli a megmaradt vagyont, illetőleg gondoskodik a kintlévőségek behajtásáról.

Az önkormányzat részbeni tulajdonában álló gazdasági társaságok:

A társaság neve	A társaság székhelye	A tulajdoni részesedés összege 2016. évvégén (Ft)	tulajdoni hányad %
Kaposszekcsői Ipari Park NKft.	7361 Kaposszekcső, Tánacsics Mihály u. 32.	4 500 000	35,1
Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt.	7200 Dombóvár, Kernen tér 1.	205 830 000	34,36
BIOKOM NKft.	7632 Pécs, Siklósi út 52.	390 753	0,06
AQUAVIS Energiatermelő és Szolgáltató Kft.	2310 Szigetszentmiklós, Losonczy utca 28.	85 000	7,52
DRV Zrt.	8600 Siófok, Tanácsház u. 7.	10 000	0,0002
Dél-Kom Dél-dunántúli Kommunális Szolgáltató NKft.	7632 Pécs, Siklósi út 52.	100 000	0,084

Kaposszekcsői Ipari Park NKft.-ben, a BOKOM NKft.-ben, az AQUAVIS Energiatermelő és Szolgáltató Kft.-ben, és a DRV Zrt.-ben lévő önkormányzati részesedés 2014 óta változatlan.

A Dél-Kom NKft.-ben az önkormányzat 2017-ben szerzett tulajdonrész.

A Caminus Kft.-ben lévő 1,41%-os tulajdonrészt az önkormányzat 2016-ban értékesítette.

A Gunaras Zrt.-ben 2015-ben a részvényáátruházási szerződés alapján az önkormányzat tőkeemelést hajtott végre, így az önkormányzati tulajdonrész 25,4%-ról 8,96%-kal nőtt. 2015-ben Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tulajdonában lévő Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt. részvényeiből 100.000 eFt összegű részvény értékesítéséről döntött a részvények névértékén.

2017. szeptemberben újabb döntés született a Zrt. által kibocsátott részvényekből 205.820.000 Ft névértékű részvénycsomagot nyílt pályázaton történő értékesítésére. A döntés szerint a részvények ellenértéke legalább a névérték 85,79%-a; az ellenérték

megfizetésére három év alatt, három részletben kerülhet sor a jegybanki alapkamathoz igazodó kamatfizetési kötelezettség mellett. 2017. novemberében ez a részvénycsomag értékesítésre került.

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2017. évi vagyonszállásai

2017. évben az alábbi ingatlanértékesítések történtek:

1. A Mikes K. utcában található 3822 hrsz.-ú kivett közterületi ingatlanból 975 m²-es terület került eladásra a szomszédos ingatlantulajdonos részére 1.150.000,- Ft + ÁFA értékben.
2. A Juhász Gy. utcában lévő két építési telek – a kapcsolódó út kialakítása után – eladása történt meg 1.650.000,- Ft + ÁFA illetve 2.162.000,- Ft + ÁFA összegben.
3. Tavasz utca mögötti beépítetlen területből 114 m² értékesítésére került sor 114.000,- Ft + ÁFA értékben.

Folyamatban lévő értékesítések:

1. Kórház és a LIDL közötti beépítetlen terület a tavalyi év folyamán többször is alakításra került. (parkolócsere, értékesítés miatt). A dombóvári 2878/14 hrsz.-ú ingatlan egy részének eladására újabb kérelem érkezett egy környékbeli gazdasági társaságtól. A lefolytatott pályázati eljárás sikeresen lezárult, a telekalakítás folyamatban van. Szerződéskötés várható ideje 2017. december eleje. Vételár: 16.766.550,- Ft + ÁFA. Nyertes pályázó az 1.700.000,- Ft-os pályázati biztosítékot már befizette.
2. A Kórház utcában található dombóvári 2895/1 hrsz.-ú ingatlan (volt Nővérszálló) értékesítése több éves bizonytalanság után a végére ér. A Kúria 2017.10.11-ei döntése megerősítette az önkormányzat tulajdonjogát. Az ingatlan értékesítésre kiírt, tavalyi évben elkezdett pályázati felhívás nyertese megerősítette vételi szándékát. A szerződéskötés folyamatban van. A már befizetett vételár előleg (pályázati biztosíték) figyelembe vételével várható bevétel 25.840.000-Ft.
3. Az Erdősor utcai volt éjjeli menedélhely értékesítésre kiírt pályázati felhívás nem járt sikerrel, ezért a Képviselő-testületi döntés értelmében az értékesítést a helyi Duna House Iroda megbízási szerződés keretében próbálja meg értékesíteni. Az ingatlan értékbecslő által meghatározott vételára 9,8 millió Ft.
4. Az Erzsébet u. 21. szám alatti társasházi ingatlanban lévő komfort nélküli bérlakás versenyeztetéssel történő értékesítése folyamatban van. Nettó induló vételár 700.000, Ft.
5. A Kazinczy sor mögötti beépítetlen terület értékesítéséről a Képviselő-testület még 2016-ban döntött, de ehhez módosítani kellett a Helyi Építési Szabályzatot. Az önkormányzati ingatlan előtti lakóház tulajdonosok telekalakítással vásárolnák meg az ingatlanjuk mögötti területet. A vázrajt elkészült, várhatóan az adásvételi szerződések még 2017-ben aláírásra kerülnek. Várható bevétel: 176.200,- Ft + 240.000,- költségtérítés.

2017. évben vásárolt vagy egyéb úton önkormányzati tulajdonba került ingatlanok:

1. Mászlonyi utak: a dombóvár 6042 hrsz.-ú Fecske utca, a 6055 hrsz.-ú Fülemlé utca és a 6078 hrsz.-ú Cinege utca a kölcsönösen kialakított 155.000,- Ft + ÁFA vételárért került megvásárlásra a Dalmandi Mezőgazdasági Zrt.-től. A vételt településüzemeltetési feladatok ellátása indokolta.
2. Arany J. tér 24.: az ingatlan megvásárlását a szomszédos szakközépiskola közelsége indokolta. Az ingatlan hasznosítására tárgyalások folynak az intézménnyel. A lakóépület vételára 3,1 millió Ft volt.
3. Árpád utcai fűtőmű: a dombóvári 945/1 hrsz.-ú ingatlan 7/10-ed tulajdonrésze a távhővagyon részeként került önkormányzati tulajdonba, így az önkormányzat lett az ingatlan 1/1 tulajdonosa.
4. Az Erdősor u. 3/a. szám alatti volt Éjjeli Menedékhely ajándékozási szerződés alapján került januárban önkormányzati tulajdonba.
5. Ugyancsak ajándékozási szerződéssel került önkormányzati tulajdonba a Péczely utcában telekalakítással létrejött út. További egy út térítésmentes átadása folyamatban van.
6. 2017-ben az önkormányzat 6 esetben élt a Gunaras alatti termőföldeket érintően az elővásárlási jogával. Az ingatlanvásárlásra fordított már kifizetett vételár 270 ezer Ft. Pénzügyileg még nem rendezett vételár 1.210 ezer Ft. Tulajdonba kerülés után a földek haszonbérbe adása folytán az önkormányzat bevételhez jut.

VI. Vagyongazdálkodási célkitűzések

A vagyongazdálkodást meghatározó főbb szempontok:

- 1) Az önkormányzati vagyonnal rendeltetésszerűen, felelős módon kell gazdálkodni.
- 2) Az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetés. Cél az értékek megóvása, állagvédelem, értéknövelés, hasznosítás, gyarapítás és a feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.
- 3) A vagyontárgyak fejlesztés céljait (beszerzés, felújítás, építés) minden évben az adott időszakra vonatkozó költségvetési rendelet és a képviselő-testület döntései határozzák meg. A fejlesztések finanszírozásának elsődleges forrása a pályázati támogatások igénybevétele.

VI.1. Fejlesztési célkitűzések

A Széchenyi 2014-2020-as Európai Unió fejlesztési ciklushoz kapcsolódva Dombóvár Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) támogatási konstrukcióira 13 különböző pályázati felhívásra, összesen 21 db támogatási kérelmet nyújtott be.

A 6 db elnyert pályázatra megítélt támogatás összege 487.436.016,- Ft.

Nyertes pályázatok:

1. Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Illyés Gyula Gimnázium épületén
2. Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Gyermekvilág Óvoda Százszorszép Óvodája épületén
3. A dombóvári Mászlony szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja
4. A dombóvári Szigetsor-Vasút sor szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja
5. A dombóvári Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területen élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja
6. A Dombóvári HACS Egyesület Helyi Közösségi Fejlesztési Stratégiájának, az INDA11 Innováció Alapú Dombóvári Akcióterv megvalósítása

Energetikai korszerűsítések

Mint a pályázati célokból is kitűnik, a középületek energiatakarékos felújítását kiemelt feladatnak tekinti az önkormányzat. 2015-ben az önkormányzat beruházásában az Új Széchenyi Terv Dél-dunántúli Operatív Program támogatási rendszeréhez benyújtott DDOP-3.1.3/G-14-2014-0087 azonosítószámú pályázat keretében valósult meg III. u. 34. és a Hóvirág u. 1. szám alatti rendelőépületek átalakítása, felújítása és építése.

A rendelőknel megvalósult az épületek energiahatékonysági korszerűsítése, (utólagos külső hőszigetelés, nyílászárók cseréje) felújítása és akadálymentesítése, de különböző orvos technikai eszközök, berendezések, informatikai és irodatechnikai eszközök beszerzésére is sor került.

A Tündéerkert Bölcsőde korszerűsítésére és kapacitásbővítésére benyújtott pályázat sajnálatos módon nem nyert támogatást.

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 a következőkben különösen nagy az energiaveszteség, ezért mindenképpen indokolt lenne a felújításuk, például Pannónia út 5. és 56. szám alatti, valamint a Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelők, ami a fejlesztési célok között szerepel.

Az önkormányzati tulajdonú, de a Tolna Megyei Kormányhivatal által használt Szent István tér 1. szám alatti járási hivatal központi forrásból került a közelmúltban felújításra.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások, lakóépületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtanának a bérlők energia költségeinek megfizetésében.

Az önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével.

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

A közeljövőben (2018-19) az önkormányzat fejlesztési hitel felvételével kívánja megvalósítani az alábbi kiemelt prioritású beruházásokat:

- Szivárvány Óvoda és Bölcsőde Bölcsődei Tagintézménye fejlesztése keretében új csoport indításához, új csoportszoba nyitása, illetve az épület külső szigetelése
- Nappali Melegedő és Népkonyha áthelyezése a Szabadság u. 8. szám alá
- Gunarasi kerékpárút felújítása
- Kerékpárút létesítése a szőlőhegyi bekötő úton
- Tinódi Ház előtti terület rendezése, ennek keretében „V” alakú járda kialakítása, térburkolat cseréje
- Gunarasban a főúttól a hotelig vezető járda felújítása
- Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő energiatakarékos felújítása

Új munkahelyek létrehozása

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze lehet új Ipari Park létrehozása. Az új Tüskei Iparterület fejlesztése és új iparterület kialakítását az önkormányzat pályázati források bevonásával kívánja megvalósítani. Az új ipartelepnek helyet adó önkormányzati ingatlan a Gunarasi út mellett található 6 ha-s terület lenne, a szomszédos ugyancsak önkormányzati tulajdonú erdő területtel. Az infrastruktúra kiépítését pályázati finanszírozással célszerű megvalósítani, vagy a befektetők anyagi hozzájárulásával szükséges biztosítani.

Ingatlanszerzések

Demográfiai viszonyok alapján csökken a város lakossága, melynek egyik következménye az egyre több lakatlan ingatlan, és előbb utóbb ezen ingatlanok értékesítése is felmerül a magán tulajdonosok 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. Ehhez szükséges lenne elkezdni, a rendezési terv felülvizsgálatát.

Az ingatlanok megvásárlásának másik szegmense az elővásárlási jogok alapján történő (Gunaras alatti földterületek) tulajdonszerzés. Az önkormányzatnak a jövőben is szándéka a Gunaras alatti termőföldek elővásárlási jog alapján történő megszerzése.

Fejlesztési célkitűzések

- az önkormányzati vagyon gyarapítása;
- a meglévő önkormányzati vagyon fejlesztése;
- pályázati források bevonásával a működtetési, fenntartási költségek csökkentése (energiahatékonyságot növelő beruházások megvalósítása);

- az önkormányzati vagyon megőrzése, állagának védelme
- törekvés az üzleti vagyon minél magasabb hozamának elérésére.
- Az önkormányzati vagyon részét képező épületállomány tekintetében a vagyongazdálkodási cél az épületállomány racionalizálása. Ennek előkészítéseként fel kell mérni a bérlakások, illetve egyéb bérlemények iránti igényt, az épületállomány műszaki állapotát. Ennek ismeretében kerülhet sor a rossz műszaki állapotú épületek átfogó felújítására és korszerűsítésére, gazdaságosan nem megoldható felújítás esetében lebontására, illetve az igényekhez igazodó rendeltetésváltásra.

VI. 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.

A 309/2017. (VI. 29.) Kt. határozat alapján az alábbi módosítások vannak folyamatban. A változások hatályosulása után lehetővé válik az alábbi ingatlanok hasznosítása.

1. Az 1954 hrsz.-ú beépítetlen önkormányzati terület övezeti átsorolása a telek beépíthetőségének érdekében.
2. Az 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében olyan építési övezeti átsorolás, mely lehetővé teszi a telek megosztását a használat szerint.
3. A 66 hrsz.-ú közterület esetében a hatályos szabályozási vonal megszüntetése, mely lehetővé teszi a telekalakítást.
4. Az 1944 hrsz.-ú saját használatú út (Kandó K. utca) esetében az út kialakításához szükséges szabályozási vonalak módosítása, eltolása oly módon, hogy a szabályozási vonal magántulajdonú ingatlant ne érintsen. Az ingatlant az önkormányzat térítésmentes tulajdonba kérte a Magyar Államtól. Döntés még nincs.
5. Az 586/31 hrsz.-ú, kivett közterületen, vagy annak közelében, a parkolók kialakítására felvázolt fejlesztési program elkészítése, és annak ismeretében zárt parkolók kialakításának lehetősége.
6. A Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút övezeti besorolásának megszüntetése a terület értékesíthetőségének érdekében.
7. A Gólyavári ásatásokhoz kapcsolódó területszerzés és a terület átminősítése Má-2 (általános mezőgazdasági) övezetről olyan övezetre, melyben az elő-, oldal és hátsókert mérete lehetővé teszi a telekalakítást.

Építési telkek

A Konda-patak völgyében található beépítetlen területek értékesítést nagyban segítené, ha az önkormányzat pályázati forrásból a telkek közművesítését meg tudná oldani.

A DIS pálya déli részén kialakítandó telkek ivó-, és szennyvizzel való ellátása, valamint a telkek megközelítését szolgáló út minimális feltételű kialakítása a közeljövő feladata.

Az ingatlanok megállapított vételárának felülvizsgálatát nagymértékben meg fogja határozni a telkek iránti kereslet nagysága.

Egyéb értékesítések

A Viola utcában található önkormányzati közterület nagy részét a szomszédos ingatlantulajdonosok használatba vették, azt lekerítették. Folyamatban van az igényfelmérés, a közterület értékesítésére, mivel annak funkciója megszűnt.

Önkormányzat további bérlakások értékesítését nem tervezi.

Ingotlanhasznosítások

Az elkövetkező években továbbra is fontos célkitűzés a feladatellátáshoz nem szükséges ingatlanok hasznosítása. A használaton kívüli ingatlanok esetében meg kell kísérelni a bérbeadást. 2017-ben az önkormányzat – pályázati felhívás keretében – hasznosítási szerződést kötött a Lucza hegyi utcánál lévő volt hulladéklerakó területére. A szerződés szerint a nyertes pályázó jogosult a rekultivált hulladéklerakó újrahhasznosításával 5 db napelemes kiserőmű létesíteni. Ellentételezéseképpen a hasznosító évi 625.000,- Ft sporttámogatást ajánlott fel az önkormányzat részére. A rekultivált hulladéklerakóra vonatkozó fenntartási időszakot követően (2018. 07. 04.), új hasznosítási szerződés kerül megkötésre bérleti díj meghatározása mellett.

Kiseb volumenű bérleti szerződések kötettek a volt gimnáziumi kollégium egy-egy helyiségére. Meg kell kísérelni a Bajcsy-Zs. u. 2. szám alatti ingatlan egyben történő hasznosítását, a gazdaságosabb kihasználtság érdekében.

Bérlakásokkal kapcsolatos célok

A lakásgazdálkodás gazdaságosabb ellátása érdekében – a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. jövőbeni átalakításával összhangban – a bérlakások átvételéről szükséges dönteni. A tervezett koncepció szerint a lakásállomány három ütemben kerülne át önkormányzati kezelésbe.

1. ütem: 2018. január 1-jétől a Teleki u. 14. szám alatti 15 lakásos un. "Fecske"-ház és a Park u. 1. szám alatti 7 lakóegységűes fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló ingatlan,
2. ütem: 2018. április 1-jétől a szociális bérlakások,
3. ütem: 2018. július 1-jétől a piaci lakások kerülnének átvételre.

A már elnyert TOP-os pályázatok alapján a Kakasdombi akcióterületen 10, az integrált területen 4 lakás, a Szigetsor-Vasút sor akcióterületén 3, és az integrált területén 7 lakás felújítása valósulhat meg.

VI.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzései

1. *Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.*

A START közmunka szűkülése és a lakásgazdálkodási tevékenység bizonytalan jövője miatt az NKft.-t illetően racionális, gazdasági számításokkal alátámasztott döntést kell hozni az ellátandó feladatok hatékony elvégzése érdekében.

2. *ÖKO-DOMBÓ Dombóvári Környezet- és Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.*

A cég hulladékgazdálkodási tevékenységet végzett 2017. április 30-ig. Ezen időpont után a feladatot a Dél-Kom Nonprofit Kft. látja el, ezért a tervek szerint a Kft. végelszámolásra kerül.

3. *Dombóvári Vízmű Kft.*

Az elmúlt időben fokozatosan történt meg a környező önkormányzatok tulajdonrészeinek felvásárlása. Cél a kizárólagos tulajdon megszerzése.

A Kft. tulajdonában lévő Árpád utcai ingatlan 2017-ben a távhővagyon részeként önkormányzati tulajdonba került, így a társaság bevételi forrása – a bérlet megszűnése miatt – csökkent. Ugyancsak önkormányzati tulajdonba kerül a Farkas Attila uszoda, melynek indoka az ingatlan átfogó felújításához, korszerűsítéséhez kapcsolódó központi támogatás megszerzése.

Mindezek ismeretében a Kft. hosszú távú fennmaradása gazdaságtalanná válik, megszüntetését fontolóra kell venni.

4. *Gunaras Zrt.*

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 485/2017. (XI. 17.) számú határozatával döntött a Zrt. részvényeinek értékesítésével kapcsolatban. A 2017. szeptember 18-án indult pályázati eljáráshoz kapcsolódva a LIDÓ TÁRSASHÁZ Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft. tett ajánlatot a részvények 176.581.600,- Ft összegű ajánlati áron történő elfogadására. A Kft. a vételár kifizetésére 3 éves részletfizetési javaslatot tett.

Az önkormányzat tulajdonában különböző funkciójú, használhatóságú, minőségű és kezelői szempontból eltérő típusú ingatlanok találhatóak. Ezek kezelése, hasznosítása, állagmegóvása nem egyszerű feladat. A Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal több irodája is közreműködik az ingatlanokkal kapcsolatos feladatok ellátásában, a Hivatalon kívül az ingatlanok kezelői többségében önkormányzati intézmények és gazdasági társaságok.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a vagyongazdálkodás rendkívül sokrétű, de általánosságban elmondható, hogy minden esetben meg kell felelni a „**jó gazda gondossága**” követelménynek. Ezt az elvet szem előtt tartva a felelős vagyongazdálkodás keretében mindig meghozható a legmegfelelőbb és leggazdaságosabb döntés.

Szabó Loránd
polgármester