



DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉVES
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2019.

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 2018. 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 meghatározza a nemzeti vagyon fogalmát, amely az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyonból tevődik össze. Az önkormányzat vagyona törzsvagyonból és üzleti vagyonból áll. A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyon körébe tartozik a törvényben meghatározott kizárólagos önkormányzati vagyon (többek között a helyi közutak és műtárgyaik, a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket). Az ide tartozó vagyonelemek mind forgalomképtelenek.

A nemzeti vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége a törvény rendelkezései szerint átláthatónak minősül.

A nemzeti vagyon kezelésére elsősorban az állam és a helyi önkormányzat szervei, intézményei, valamint ezek százszázalékos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek jogosultak.

A nemzeti vagyon tulajdonjoga térítésmentesen átruházható a közfeladatok ellátójára az állam és a helyi önkormányzat között. Az önkormányzati ingatlanok értékesítésekor az államnak elővásárlási joga van.

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 29/2018. (VI.28.) 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 vagyonszert 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, fekvőbetegszakellátó intézmények átadása), valamint 2014-ben több állami tulajdonú ingatlan térítésmentes átvétele (volt MÁV-étkezdé és sporttelep, máslonci 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 távhő-vagyon átvétele jelentett. 2018-ban központi jogszabályokhoz kötött vagyonváltozás nem volt.

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 és óvodai csoportok számára, melyek meghatározására évente Képviselő-testületi döntéssel kerül sor. A népesség elöregedése kihat a szociális otthonok kihasználtságára is.

IV. Dombóvár Város Önkormányzata vagyonának áttekintése

IV.1. Az Önkormányzati vagyon mértékének alakulása

Eszközök összetétele			
Eszköz megnevezése	2015. (Ft)	2016. (Ft)	2017. (Ft)
Nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök	11 269 668 506	10 967 836 433	11 051 607 803
Nemzeti vagyonba tartozó forgóeszközök	0	0	0
Pénzeszközök	256 792 574	380 070 911	468 364 903
Követelések	163 610 578	133 830 192	218 424 579
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	30 797 276	- 7 909 785	5 552 715
Aktív időbeli elhatárolások	9 445 812	0	0
Eszközök összesen	11 730 314 746	11 473 827 751	11 743 950 000
Befektetett eszközök aránya	96%	96%	94%

Az önkormányzat befektetett eszközeinek legjelentősebb részét 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 vagyonba tartozó befektetett eszközök között.

A nemzeti vagyonba tartozó befektetett eszközök növekedése mögött a beruházások és a felújítások értékében bekövetkező nagymértékű változás áll. (2016. év végi 68 millió forint nőtt 2017. év végére 109 millió forintra.) A pénzeszközök értékében bekövetkezett pozitív irányú változást a pályázatokra kapott pénzeszközök okozták.

A követelések 84 millió forintos emelkedését 24 millió forintértékben, a túlfizetések és téves elszámolások okozták. További 11,5 millió Ft a beruházásokra adott előlegekre került könyvelésre. A fennmaradó emelkedések oka az ingatlanértékesítésből áthúzódó pénzügyi teljesítés és közhatalmi bevételek emelkedése.

A mérleg forrás összetétele

Források	2015. (Ft)	2016. (Ft)	2017. (Ft)
Saját tőke	11 192 741 451	10 853 737 584	10 867 032 991
Kötelezettségek	148 053 911	229 181 803	277 395 114
Passzív időbeli elhatárolások	389 519 384	390 908 364	599 521 895
Források összesen	11 730 314 746	11 473 827 751	11 743 950 000
Saját tőke aránya	95%	95%	93%
Kötelezettségek aránya	1%	2%	2%

A források összetételét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az összes forrás jelentős részét képezi a saját tőke. A saját tőke aránya 2%-os csökkenést mutat, a kötelezettségek változatlan aránya mellett.

A forrásokon belül a saját tőke 93%-os, a kötelezettségek 2,3%-os, a passzív időbeli elhatárolások 4,7%-os részarányt képviselnek.

A kötelezettségek nagymértékű, 21 %-os emelkedését a rövid-, és hosszúlejáratú hitelek, valamint a dologi kiadások értékének növekedése okozta.

A dologi kiadásokkal kapcsolatos kötelezettségek között legnagyobb összegű az ÖKODOMBÓ Kft. felé fennálló 42.555.000,- Ft-os lejárt tartozás, ami a végelszámolás során megmaradó vagyonból kerül kiegyenlítésre.

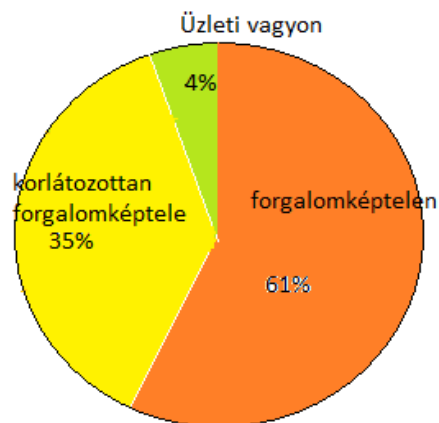
A passzív időbeli elhatárolás emelkedését a beruházásokra kapott előlegek teszik ki.

Ingatlanvagyon megosztása

Ingatlan	2016. Könyv szerinti érték (Ft)	2017. Könyv szerinti érték (Ft)	Válto- zás %
Forgalomképtelen ingatlan	6 388 993 531	6 437 745 318	+ 0,8
Korlátozottan forgalomképes ingatlan	3 646 151 646	3 658 869 349	+ 0,3
Forgalomképes ingatlan	433 375 236	466 007 803	+7,5
Összesen	10 468 520 413	10 562 622 470	+ 0,9

Legjelentősebb változás az üzleti vagyoni körben történt. A Farkas Attila Uszoda Dombóvári Vízmű Kft.-től történt megvásárlása közel bruttó 40 millió forint értéket képvisel.

Vagyon megoszlása forgalomképesség szerint 2017. december 31-én



Az összes ingatlanvagyon 1%-os növekedése mellett a forgalomképesség szerinti megosztás nem változott.

Ingatlanok megoszlása elhelyezkedés szerint



Az Önkormányzatnak Dombóváron kívül az alábbi településeken vannak még ingatlanjai:

- Kaposszekcső, Liget ltp.-i állami támogatással épült lakások
- Kaposszekcső, Liget ltp.-i egyéb ingatlanok (beépítetlen terület, volt vízmű)
- Balatonfenyvesi üdülőtábor
- Kaspulai külterületi gyepek
- 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.

2018. novemberi adat szerint az Önkormányzat tulajdonában 195 db bérlakás van, melynek a megoszlása:

- 51 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 103 db összkomfortos, 79 db komfortos, 1 db félkomfortos és 12 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. (Arany J. tér 7. alatt 3 db, Baross G. u. 6. alatt 2 db, Jókai u. 13. alatt 2 db, Liget Ltp. 5/b alatt 1 db, Liget Ltp-6/b alatt 1 db, Park u. 2. 1 db, III. u. 24/a 1 db).

A bérlakások tekintetében az elmúlt 6 évben jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program keretében 31 db szociális alapon kiadható és 2 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra, melyek vételára összesen 22.789.200,- Ft volt. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 10 esetben pályázati felhívás útján, versenyztetéssel 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 2 lakásos, majd az 5 lakásos ingatlanok kerültek bontásra az épületek műszaki állapota miatt. 2018-ban az Arany J. tér 2. szám alatt (Népkonyha mögötti) 3 lakás bontása történt meg. Ez utóbbi terület a Kakasdombot érintő elnyert pályázat egyik helyszínéül szolgál.

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. A Jókai u. 13. és a Bajcsy-Zs. u. 5. alatti bérlakásoknál, - ahol még nem volt a lakás vízmérőórával felszerelve – megtörtént az almérők kialakítása.

A Gárdonyi u. 14. szám alatti 3 lakásos épület tetőfelújítása szükséges lenne, de annak magas költségei miatt a Képviselő-testület az ingatlan értékesítése mellett döntött.

A lakásbérlemények számának és területének alakulása 2013–2018. év közötti időszakban:

Év	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.
Összes lakásbérlemény (db)	253	231	211	206	201	195
Összes lakásbérlemény területe (m ²)	11 364	10644	9701	8719	8425	8208

A táblázatból látható, hogy az elmúlt évben jelentősen (23%-kal) csökkent a bérlakások állománya. Az értékesítések és ingatlanbontások miatti csökkenés célja a meglévő lakások állapotának javítása volt.

A bérlakások kezelését 2017 év végéig kizárólagosan a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft. látta el.

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 501/2017.(XI.30.) számú határozatával döntött arról, hogy a bérlakás-gazdálkodás hatékonyságának javítása és a lakásállomány értékének megőrzése érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, lakáskezelői feladatokat a Dombóvári Közös Önkormányzati Hivatal feladatkörében kívánja megoldani.

A módosított testületi határozat alapján a bérlakások 2 ütemben kerültek az Önkormányzat kezelésébe:

- 1. ütemben 2018. január 1-től a Fecskeházi bérlakások, illetve a fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek, majd
- 2. ütemként, 2018. április 1-től, a szociális alapú bérlakások, a piaci alapú bérlakások, állami támogatással épült bérlakások kerültek át.

2018. január 1-től a Nonprofit Kft. bérleti szerződések megkötésére nem jogosult, a fenti ütemezéstől függetlenül a szerződés hosszabbítások vagy új szerződések megkötése esetén a bérbeadói jogokat az adott lakás tekintetében az önkormányzat vette át.

A bérlakás gazdálkodással kapcsolatos főbb adatokat az alábbi táblázat mutatja.

Év	2015.	2016.	2017.	2018. okt.-ig	
				ÖNK. 10.31-ig	NKft. 04.01-ig
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	27.852.820	28.024.066	30.083.929	18.295.098	5.246.939
Eszközvásárlás (Ft)	684.231	338.975	-	85.000	-
Karbantartás értéke (Ft)	1.336.792	1.283.487	5.439.122	1.100.000	1.159.876*

* az összeg a saját munkavállalókkal (nem piaci értéken számított) elvégzett munkálatokat is tartalmazza

Mint az a táblából megállítható, a bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya elenyésző a bérleti díjhoz képest. 2017. évben a tulajdonosi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg. Természetesen a bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem innen történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személy,- rezszi,- és jogi jellegű kiadások elszámolása is.

2018. november 22-ei állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- Fecskeházi elkülönített számla egyenlege: 1.972.002,- Ft
- Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 1.344.851,- Ft
- Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 3.225.465,- Ft
- Bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 9.745.288,- Ft

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány javítási, karbantartási feladatainak teljes körű ellátását vállalkozási szerződéssel 2018. áprilistól a TMK-BAU Építő, Kereskedelmi és Szolgáltatói Kft. látja el.

A vállalkozó által elvégzett főbb felújítások: Arany J. tér 4.1. bérlakásban villanszerelés, fürdőszoba használhatóvá tétele és villamos rendszer karbantartása, Kórház u. 2-ben a kerti csap csőtörésének helyreállítása, Jókai u. 13.4. számú bérlakásban mennyezet javítása, Jókai u. 13.5. bérlakásban csőtörés helyreállítása, Jókai u. 13.7. számú bérlakásban vízvezetékrendszer felújítása, illetve a villamos vezetékek átvizsgálása, III. u. 24/A. bérlakás fürdőszobájában vízvezeték felújítása és villanyóra felszerelés történt, Pannónia út 7. számú társasházban a tetőborítólemez, vízvezető javítása, Pannónia út 54. I/4. számú bérlakásban zuhanykabin csere, Ivanich Antal u. 39. szám alatti bérlakásban a palatető javítás, Erkel F. u. 56. szám alatti bérlakásban a nyári konyha festése, mosogató bekötése, vízvezeték kiépítése, Kaposszekcső Liget ltp. 5/C. I/3. szám alatti bérlakásban WC csésze csere történt.

A Platán tér 1-3-5. társasház vízvezetésének kialakítása és egyben a járda felújítása 2018. novemberében elkezdődött, melyet közbeszerzésen kívüli beszerzési eljárás során a legkedvezőbb ajánlatot adó Balux Építőipari és Szolgáltató Bt. nyert meg.

2019. évre a Gördülő Fejlesztési Terv keretein belül, a Dombóvár Park u. 2. szám alatt lévő Fogyatékkal Élők Otthonának a szennyvíz átemelő szivattyú cseréje fog megvalósulni, mivel a régi szivattyú korából adódóan elavult, és javítása nem lehetséges. Tervben van a Pannónia út 5. szám alatti épület északi és déli homlokzatának hőszigetelése.

A bérlakásoknál jelentős a bérleti díj hátralék. A közel 18,2 millió forintos hátralékból az NKft. felé fennálló tartozás 13,5 millió forint, melyből még élő szerződéssel rendelkező bérlők tartozása 4,5 millió forint. Az önkormányzat 2018.04.01-től 4,7 millió forintos hátralékot tart nyilván. 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. Jelenleg 9 db kilakoltatási eljárás van folyamatban. Rendőrség általi foganosítás 1 esetben indult el.

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 bérlakásoknál. 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 jelenleg 19 db egyéb (üzlethelyiségek, irodák, garázsok, földterület) 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 a bérlőtől (HACS-iroda) önkormányzati érdekből. A bérlemények 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.

A helyiségek esetében bérleti díjtarozás nem jellemző.

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- 2017.12.31. (Ft)	2018.01.01- 2018.09.30. (Ft)
Üzlethelyiségek bérbe- adásából származó bevétel	3 056 330	7 502 842	7 860 209	5 323 250

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

Termőföld ingatlanok

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

2016-ban a haszonbérleti díjakból 2.913.820,- Ft, 2017-ben 3.882.522,- Ft, 2018.09.30-ig 934.024,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak. (A földtörvény alapján a díjak elszámolása utólag, a gazdasági évet követően történik meg.)

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. a START munkaprogram keretében vagyonkezelésbe adott önkormányzati szántó (Gunarasi út melletti 6 ha-os területből 1 ha-on és Radnóti utcai ingatlanon) területeken gazdálkodik, ezzel segítve az állástalanok munkához és keresethez jutását.

Az önkormányzati termőföldek esetében az Agrár-Béta Kft. a legnagyobb haszonbérlető. A haszonbérbe adott földek zömmel a Gunaras alatti területeken helyezkednek el. Ezen túl a Gunarasi út mellett, továbbá a Gólyavár és a Kapos között található nagyobb területű termőföldek.

Az un. "munkáskertek" 17 db (kiskert) a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntése alapján 5,- Ft/év/m² díjon kerülnek hasznosításra. A szerződések lejáratára: 2019.12.31. napja.

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 Döry Hugó utcában 2, a Katona J. utcában (a 1414/11 hrsz.-ú ingatlan déli részén telekalakítással létrejövő) 16 db építési telke van. 2018-ban az építési telkek esetében leglátványosabb változás a Pataki F. utcában kialakított telkek esetében történt. Október hónapban befejeződött a telkek víz-, és szennyvízellátása, valamint az út minimális műszaki megoldású kialakítása. A Kondavölgyben lévő 29 telek és kiszolgáló út egyesével történő értékesítést az önkormányzat a korábbiakban nem támogatta, az ingatlanok közműellátottságának és út kialakításának hiányában. Ezen hiányosságok miatt az ingatlanok értékesítése évek óta nem jár eredménnyel.

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 népességmentartó 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 a telkek hasznosítása céljából. Az állam által hirdetett „CSOK” program 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 bérbeadói 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. (Szabadság u. 2., Pannónia út., Pannónia út 56., Bajcsy-Zs. u. 5., III. u. 35.)

A bérleti díjából 2016. évben 1.122.810,- Ft, 2017-ben 1.246.250,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak.

Egy helyi vállalkozás felajánlásával 2018-ban megtörtént a gyermekorvosi rendelők várótermeinek klímával való ellátása.

Ingó vagyon

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 kerültek értékesítésre. Az ebből 1.797.453,- Ft bevétel származott.

A Tamási Tankerületi Központ vagyonkezelésében volt, 2013. október 13-án használat közben kigyulladt autóbusz értékesítéséből 2018-ban 500.000,- Ft bevétel származott.

2018-ban az Illyés Gyula Gimnázumban lévő, leírt tárgyi eszközök selejtezése történt meg.

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. 2017 év végén a társaság saját tőkéje -24.323 ezer Ft. 2017-ben 5 millió Ft értékben történt pótbefizetés.

A cég a következő főbb feladatokat látja el: 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, vagyonvédelmi tevékenység. Mindezen tevékenységekkel kapcsolatban a cég megváltozott munkaképességű munkavállalókat és közfoglalkoztatottakat alkalmaz.

A városi úthálózat, buszöblök és a parkolók kiszolgáló útjainak gépi síkosságmentesítési és hóeltakarítási munkái, és a szakképzés (cukrász és villanyszerelő szakmákban) keretében való gyakorlati képzés kikerült az NKft. feladatai közül.

2. *Dombó-Média Szolgáltató Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2017-ben 5 millió Ft értékben történt pótbefizetés.

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. 2017-ben három alkalommal összesen 25,950 millió Ft értékben történt pótbefizetés.

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. 2017. évi 7,001 millió Ft értékben történt pótbefizetés.

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%. A cég hulladékgazdálkodási tevékenységet 2017. június 30-ig végzett. A társaság 2018. júniusban indított végelszámolása november hónapban befejeződik.

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 megtörtént. 2017.04.13. napjáig Dombóvár és Környéke Víz- és Csatornamű Kft. néven szerepelt a társaság.

A cég 2018. szeptemberig működtette a Katona J. utcában található Farkas Attila Városi Uszodát, valamint a víziközmű-szolgáltatások biztosításával kapcsolatban

tanácsadói feladatokat lát el az önkormányzat részére. Szeptember 1-től az uszoda üzemeltetését az önkormányzat átvette.

A társaság 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 2018-ban (Ft)	tulajdoni hányad %
Kaposszekcsői Ipari Park NKft.	7361 Kaposszekcső, Táncsics Mihály u. 32.	4 500 000	35,1
Gunaras Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zrt.	7200 Dombóvár, Kernen tér 1.	10 000	
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

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

A Dél-Kom NKft.-ban az önkormányzat 2017-ben szerzett tulajdonrészt.

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.

A 2018.01.15-án aláírt részvény adásvételi szerződés szerint a 176.581.600,- Ft értékű kifizetése 2020.06.15-ig történik meg. 2018. október 31-ig befolyt vételár 73.575.900,- Ft volt.

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2017. évi vagyónváltozásai

Az elmúlt egy évben az alábbi ingatlanértékesítések történtek:

1. Eladásra került az Erzsébet u. 21. szám alatt az utolsó önkormányzati bérlakás 600.000,- Ft értékben.
2. Az Önkormányzat és a Viessmann Technika Dombóvár Kft. között 2018. júniusban ingatlan csereszerződés jött létre. A Kft. tulajdonában lévő – 122 millió forint értékű - dombóvári 4635/1 hrsz.-ú, kivett gazdasági épület, udvar, a 4635/2 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, a 4636/1 hrsz.-ú, kivett telephely, a 4636/2 hrsz.-ú, kivett telephely és a 4637 hrsz.-ú, kivett áruház megnevezésű ingatlan került elcserélésre az önkormányzati tulajdonú – 109 millió forint értékű - 2980/1 hrsz.-ú, sportpálya megnevezésű ingatlannal.
3. A Kórház u. 35. szám alatti volt nővérszálló értékesítésére 2017 év végén került sor. Az értékesítésre pályázati eljárás keretében került sor. A befolyt vételár: 28,7 millió Ft.
4. A Bezerédj u. 2/a. szám alatti Margaréta Óvodát a Tolnai Református Egyházmegye vásárolta meg. A befolyt vételár: 30 millió Ft.
5. A Kórház és a LIDL közötti beépítetlen terület az elmúlt években többször is alakításra került. (parkolócsere, értékesítés miatt). A dombóvári 2878/16 hrsz.-ú ingatlan egy részének eladására újabb kérelem érkezett egy környékbeli gazdasági társaságtól. A lefolytatott pályázati eljárás sikeresen lezárult, a telekalakítás folyamatban van. Szerződéskötés megtörtént. A még meg nem fizetett vételár: bruttó 16.129.554,- Ft. A nyertes pályázó a 2.500.000,- Ft-os pályázati biztosítékot már befizette.
6. 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 vásárolták meg az ingatlanjuk mögötti területet. Az adásvételi szerződések még 2017-ben aláírásra kerültek, a 176.200,- Ft vételár + 240.000,- költségtérítés 2018. év elején megfizetésre került.

Folyamatban lévő értékesítések:

1. Az Erdősor utcai volt éjjeli menedékhely értékesítésére kiírt pályázati felhívás nem járt sikerrel, ezért a Képviselő-testületi döntés értelmében az értékesítéssel a helyi Duna House Ingatlanközvetítő Iroda lett megbízva. A testület a vételárat többször csökkentette, (értékbecslő által meghatározat forgalmi érték: 9,8 millió Ft) a 7 millió Ft-os árra lett jelentkező. A szerződés megkötése 2019 tavaszán várható, miután a Nappali Melegedő és Népkonyha átköltözik a Szabadság u. 8. szám alatti végleges helyére.

2018. évben vásárolt vagy egyéb úton önkormányzati tulajdonba került ingatlanok:

1. Az önkormányzat 4 esetben élt a Gunaras alatti termőföldeket érintően az elővásárlási jogával. Az ingatlanvásárlásra fordított vételár 1.320 ezer Ft. Tulajdonba kerülés után a földek haszonbérbe adása folytán az önkormányzat bevételhez jut.

2. A TOP-os pályázathoz kapcsolódóan az alábbi ingatlanok megvásárlására került sor:
 - Deák F. u. 13/E. szám alatti lakóház, 240 ezer Ft értékben
 - Kakasdombi köz 6. szám alatti lakóház 156/160-ad tulajdonrésze, 1.852.500,- Ft értékben
 - Deák F. u. 13/B. szám alatti lakóház 7/21-ed tulajdonrésze, 67 ezer Ft értékben
 - Deák F. u. 13/A. szám alatti lakóház, 1.500.000,- Ft értékben
 - Szigetsor u. 11/G. szám alatti lakóház, 2,7 millió Ft értékben.
 - Kórház u. 2/a. fsz. 4. szám alatti lakás, 3,5 millió Ft értékben.

Ez utóbbi kettő szerződés megkötése folyamatban van.

3. Ajándékozás útján került az önkormányzat tulajdonába a Gólyavár melletti 0348 és 0352 hrsz.-ú termőföldek 1/2-1/2 része, a volt zsinagóga alatti beépítetlen terület a MAZSIHISZ-től, valamint több telekalakítás révén létrejött utak, a Péczeli, Kodály, Fáy utcában.
4. A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nkft.-től az önkormányzat 13,4 millió Ft-ért vásárolta meg az Arany J. téren található 224/6 hrsz.-ú ingatlant (Őszikék).
5. A Dombóvári Vízmű Kft-től az önkormányzat 4 millió Ft-ért vásárolta meg az Arany J. téren található 947/7 hrsz.-ú ingatlant (beépítetlen terület, volt fűtőház területe).
6. Az Arany J. tér 7. szám alatti lakóház a volt bérlőtől/eladótól került visszavásárlásra. Cél a TOP-os pályázat keretén belüli felújítása, majd bérlakásként történő hasznosítása.

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 Uniós 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 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 HACCS 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 a III. u. 34. és a Hóvirág u. 1. szám alatti rendelőépületek átalakítása, felújítása és építése.

A rendelőknél 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 Tündérkert 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 többek között a következőkben, Pannónia út 5. és 56. szám alatti, valamint a Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő, különösen nagy az energiaveszteség, ezért mindenképpen indokolt lenne a felújításuk. A felsorolt épületek felújítása 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.

A végéhez közeledik az Illyés Gyula Gimnázium korszerűsítése is.

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 felújítása az energiatakarékosság érdekében

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 erdőterülettel. Az infrastruktúra kiépítését pályázati finanszírozással célszerű megvalósítani, vagy a befektetők anyagi hozzájárulásával szükséges biztosítani.

A testület a közelmúltban döntött a Viessmann Kft-től megvásárolt Köztársaság utcai irodaház inkubátorházzá történő kialakításáról. A cél a kezdő vállalkozások segítése.

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 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében olyan építési övezeti átsorolás, mely lehetővé teszi a telek megosztását a használat szerint.
2. A 66 hrsz.-ú közterület esetében a hatályos szabályozási vonal megszüntetése, mely lehetővé teszi a telekalakítást.
3. 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.

4. Az 586/31 hrsz.-ú, kivett közterületen, vagy annak közelében, a parkolók kialakítására felvázolt fejlesztési program elkészítése, és annak ismeretében zárt parkolók kialakításának lehetősége.
5. A Kosztolányi utcai 3163/14 hrsz.-ú közút övezeti besorolásának megszüntetése a terület értékesíthetőségének érdekében.

Építési telkek

Az építési telkek esetében folyamatos azok médiában való hirdetése. Bár a Pataki utcai telkekre folyamatos az érdeklődés, konkrét vásárlási igény nincs, szerződéskötésekre még nem került sor. Érdeklődők a telkek magas vételárát nem tartják megfelelőnek, annak ellenére, hogy a közművesítés megtörtént.

Az ingatlanok megállapított vételárának felülvizsgálata nagymértékben meghatározhatná a telkek iránti kereslet nagyságát.

Egyéb értékesítések

A Képviselő-testület döntése értelmében az önkormányzat nyilvános liciteljárást hirdet a Dombóvár, Bajcsy-Zs. u. 2/A. szám alatti, 1290 hrsz.-ú, kivett kollégium megnevezésű ingatlan értékesítésére. Az ingatlan Induló nettó licitára 113 millió forint, melyet áfa nem terhel.

Önkormányzat a Gárdonyi utcai háromlakásos lakóház értékesítésén túl további bérlakások értékesítését nem tervezi.

Ingatlanhasznosítások

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 újrahasznosításával 5 db napelemes kiserőművet létesíteni. Ellentételezésként 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.

Az eltelt időben – annak ellenére, hogy a fenntartási időszak júliusban lejárt – nem került sor a tényleges hasznosítási szerződés megkötésére.

Bérlakásokkal kapcsolatos célok

Folytatni szükséges azt a megkezdett folyamatot, mely szerint a bérlakások felújítására ütemezetten kerüljön sor. Cél a komfort nélküli lakások megszüntetése, az ingatlanok műszaki állapotának javítása.

2019. évre tervezett felújítások:

- A Pannónia út 5. szám alatti épület déli homlokzatának hőszigetelése, az orvosi rendelő nyílászáróinak cseréje.

- A Pannónia út 7. szám alatti épület északi folyósójának mennyezeti szakadásának kijavítása.
- TOP-os pályázathoz kapcsolódó bérlakásfelújítások.

VI.3. Önkormányzati gazdasági társaságokkal kapcsolatos célkitűzései

1. Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

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

2. 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.

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

