



DOMBÓVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ÉVES
VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2020.

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 2019. 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.§ szerint: „A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.

A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.”

E jogszabályi rendelkezésekre tekintettel jelen vagyongazdálkodási terv legfőbb feladata, hogy meghatározza a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit, továbbá, hogy kijelölje az Önkormányzat vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát.

A vagyongazdálkodási terv tartalmazza többek között a hasznosítás formáit, a vagyon értékesítését és a bérlet útján történő hasznosítást.

II. Jogi háttér

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 figyelembevétele mellett.

(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 vagyronról 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. Ez az előírás nem vonatkozik a naptári éven belül lejáró, Gst. szerinti adósságot keletkeztető ügyletre, amelynek fedezetéül a helyi önkormányzatok általános működésének és ágazati feladatainak támogatása felhasználható.

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 vagyongörnt is érintett, illetve az államigazgatás további átszervezése érinthet.

2013-ban lezajlottak a nagy volumenű, ingatlanokkal kapcsolatos változások (vagyongkezelésbe adások a KLIK részére, új járási rendszer kialakítása, fekvőbeteg-szakellátó intézmények átadása), valamint 2014-ben több állami tulajdonú ingatlan térítésmentes átvétele (volt MÁV-étkeзде 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 távhő-vagyon átvétele jelentett. 2018-ban és 2019-ben központi jogszabályokhoz kötött vagyongváltozás 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 vagyongának áttekintése

IV.1. Az Önkormányzati vagyong mértékének alakulása

Eszközök összetétele		
Eszköz megnevezése	2017. (eFt)	2018. (eFt)
Nemzeti vagyongba tartozó befektetett eszközök	11 051 608	13 072 934
Nemzeti vagyongba tartozó forgóeszközök	0	0
Pénzeszközök	468 365	451 035
Követelések	218 425	210 164
Egyéb sajátos eszközoldali elszámolások	5 553	634
Aktív időbeli elhatárolások	0	0

Eszközök összesen	11 743 950	13 734 767
Befektetett eszközök aránya	94%	95%

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 vagyona tartozó befektetett eszközök között.

A nemzeti vagyona tartozó befektetett eszközök 2018. év végi növekedése mögött a KEOP-os újdombóvári szennyvízberuházás térítésmentes átvétele áll.

A pénzeszközök értékében idén bekövetkezett pozitív irányú változást a pályázatokra kapott pénzeszközök okozták.

A mérleg forrás összetétele

Források	2017. (eFt)	2018. (eFt)
Saját tőke	10 867 033	13 151 289
Kötelezettségek	277 395	333 155
Passzív időbeli elhatárolások	599 522	250 322
Források összesen	11 743 950	13 734 767
Saját tőke aránya	93%	96%
Kötelezettségek aránya	2%	2%

A saját tőke emelkedése összefügg a befektetett eszközök növekedésével. A passzív időbeli elhatárolások összegének jelentős csökkentését a 2014. évi konszolidáció kivezetése okozta. (354.106eFt)

A források összetételét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az összes forrás jelentős részét képezi a saját tőke. A saját tőke aránya 21%-os növekedést mutat, a kötelezettségek 20%-os növekedése mellett.

A forrásokon belül a saját tőke 96%-os, a kötelezettségek 2,5%-os, a passzív időbeli elhatárolások 1,5%-os részarányt képviselnek. A kötelezettségek a dologi kiadások értékének növekedése okozta.

Ingatlanvagyon megosztása

Ingatlan	2017. Könyv szerinti érték (Ft)	2018. Könyv szerinti érték (Ft)	Változás %
Forgalomképtelen ingatlan	6 437 745 318	6 355 831 180	98,73
Korlátozottan forgalomképes ingatlan	3 658 869 349	5 752 952 531	157,23
Forgalomképes ingatlan	466 007 803	583 407 004	125,19
Összesen	10 562 622 470	12 690 190 715	120,14

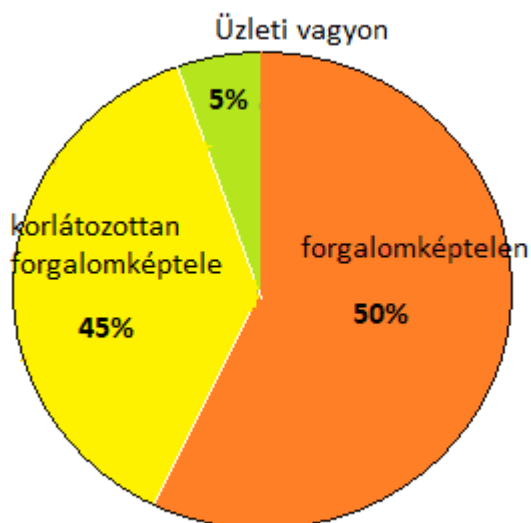
A korlátozottan forgalomképes vagyon változását a KEOP-os újdombóvári szennyvízberuházás térítésmentes átvétele okozta.

Az üzleti vagyoni körben történt növekedés oka a 2018 évi ingatlanvásárlások, elsősorban a Viessmann területcsere miatt változás, az Árpád utcai volt fűtőmű területének és az Arany J. téri Őszikék épületének megvásárlása volt.

2019-ben üzembe helyezett beruházások, felújítások:

- TOP-os pályázatokhoz kapcsolódó lakások, lakóházak vásárlása (Szigetsor u. 11/b, Fülemüle u. 2. és 9., Pacsirta u. 6., Kakasdombi köz 6., Kórház u. 2/a. fsz. 4.)
- Pannónia út 7. szám alatti csővezeték cseréje
- Farkas Attila Tanuszoda új épületrészben fűtés kialakítása és egy ajtó beépítése, 2 db öltözőajtó és 1 db kazánajtó cseréje
- Játszóterei eszközök beszerzése (Bujáki melletti, III., Radnóti utcai, Pannónia úti, Petőfi téri)
- Lehel sori árok járdalapos kiépítése
- Gyöngyvirág körúti buszváró kiépítése
- Szuhay Sportcentrum nyílászáró csere
- Ady és Árnyas utcai összekötő járda felújítása
- Illyés Gy. Gimnázium épületenergetikai korszerűsítése
- Szenes Hanna tér kialakítása
- Tündérgert Bölcsőde felújítása

Vagyon megoszlása forgalomképesség szerint 2018. december 31-én



Ingatlanok megoszlása elhelyezkedés szerint

Az ingatlanok közel 90%-a belterületi, a többi külterületi ingatlan.

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
- Kospolai külterületi gyep
- 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.

Év	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019. október
Összes lakás- bérlemény (db)	253	231	211	206	201	195	206

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában 206 db bérlakás van, melynek a megoszlása:

- 61 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
- 1 db ideiglenesen kiadható (Termál u. 5.)

A lakásokból 104 db összkomfortos, 86 db komfortos, 1 db félkomfortos és 15 db komfort nélküli.

A lakások kb. harmada műszakilag elavult. 2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt. Jelenleg üres 34 lakásból 25 db műszaki ok miatt kiadhatatlan. (Arany J. tér 7. alatt 3 db, Bajcsy Zs. u. 5. alatt 1 db, Bajcsy Zs. u. 3. alatt 1 db, Baross G. u. 6. alatt 2 db, Erkel F. u. 56., Jókai u. 13. alatt 4 db, Kakasdombi köz 6. és 7., Kinizsi u. 37. alatt 2 db, Kórház u. 2/a I/7., Kórház u. 2. fsz. 4., Liget Ltp. 6/b és 5/a alatt 1-1 db, Szigetsor 11/b., III. u. 24/b 2 db, Fülemüle u. 2. és 9.) Ezek közül 17 TOP-os felújításra vár.

A bérlakások tekintetében az elmúlt 6 évben jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás értékesítési program keretében 32 db szociális alapon kiadható és 2 db piaci alapon kiadható bérlakás került eladásra, melyek vételára összesen 23.489.200,- Ft volt. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 11 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 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. 2019-ben a Teleki u. 77. alatti ingatlan összedöntésére került sor.

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.

Lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása

Lakáskiutalások száma	Év	Névjegyzéken szereplők
24	2014	61
29	2015	50
43	2016	39
44	2017	38
35	2018	20
22	2019 okt.-ig	19

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

Év	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.
Összes lakásbérlemény (db)	253	231	211	206	201	195	206
Összes lakásbérlemény területe (m ²)	11.364	10.644	9.701	8.719	8.425	8.208	8600

A táblázatból látható, hogy 2018-ig folyamatosan csökkent (19%-kal) a lakásszám az értékesítéseknek köszönhetően. Az értékesítések és ingatlanbontások miatti csökkenés célja a meglévő lakások állapotának javítása volt. Az elmúlt időszakban történt ingatlanvásárlások (Kórház u. 2. 2 lakás, Szigetsor u. 11/b., Kakasdombi köz 6., Fülemlüle u. 2. és 9., Pacsirta u. 6. Cinege u. 5.) a TOP-os pályázatnak való megfelelés érdekében történtek.

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.

	2016. eFt	2017. eFt	2018. okt.-ig ÖNK. 10.31-ig NKft. 04.01- ig eFt		2019. okt. 30-ig eFt
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	28.024	30.084	27.400	5.249	28.014
Eszközvásárlás (Ft)	339	-	85	-	647
Karbantartás értéke (Ft)	1.283	5.439	4.346	1.160*	4.982**

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

** az összeg csak a megrendelt munkálatok értékét tartalmazza, a testület által 2019 évre elkülönített felújítások, karbantartások értéke 14 millió Ft. Több felújítási munka esetében árajánlatok beszerzése van folyamatban.

Mint az a táblából megállapítható, a bérlakásokra fordított beszerzések és karbantartások aránya elenyésző a bérleti díjhoz képest. 2017. évben a tulajdonosi döntéseknek köszönhetően nőtt az ingatlanokra fordított összeg. A 2019 évi

megnövekedett eszközvásárlások mögött elsősorban a bérlakásokba vásárolt kályhák, szaniterek szerepelnek. Természetesen a bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem innen történik a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személy (havi ~ 700eFt),- rezszi,- és jogi jellegű kiadások elszámolása is.

A 206 lakás esetén 17 esetben nincs a lakáshasználónak bérleti szerződése. Az önkormányzati bérlakások bérlői 3.696.284, - Ft hátralékot halmoztak fel, mely tartozások nagy részére a fizetési meghagyásos eljárás el lett indítva. Sajnálatos módon egy esetben a kilakoltatás is megtörtént 2019-ben.

Hátralék összegének eloszlása október 31-i állapot szerint

Jogcím nélküli lakáshasználók	967.749, -Ft
Szerződéses bérlők	505.614, - Ft
Kiköltözött, a lakást átvettük	2.169.461, - Ft
Kilakoltatott lakáshasználó	53.460, - Ft

Az Nkft. 2019.09.30-ai állapot szerint összesen 13.224.113,- Ft be nem hajtott bérleti díjtartozást tartott nyilván.

2019. november 6-ai állapot szerint az alábbi pénzüsszegek állnak rendelkezésre a bérlakások kezelése, üzemeltetése kapcsán:

- Fecskeházi elkülönített számla egyenlege: 2.759.383,- Ft
- Platán tér 1-3-5. elkülönített számla egyenlege: 1.539.074,- Ft
- Liget ltp.-i lakások elkülönített számla egyenlege: 5.179.809,- Ft
- Bérlakás-gazdálkodási számla egyenlege: 32.770,- 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.

Lakásfelújítások

2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

Jelentősebb felújítások

2016: Pannónia út 5. szám alatti 20 lakásos épület függőfolyosójának statikai megerősítése és függönyfal kialakítása. A Jókai u. 13. és a Bajcsy-Zs. u. 5. alatti bérlakásoknál, - ahol még nem volt a lakás vízmérőórával felszerelve – megtörtént az almérők kialakítása.

2017: Pannónia út 5. keleti és nyugati homlokzat-hőszigetelése

2018: Platán tér 1-3-5. szám előtti járdafelújítás és csapadékvíz elvezetés megoldása

2019: Pannónia út 7. szám alatti épület (20 bérlakás + 2 nem lakáscélú bérlemény) alatt húzódó szennyvíz,- és vízvezetékek cseréje. Liget lakótelepi lakások közül (Liget ltp. 5/b. fsz. 1. és fsz. 2., és 6/b I/6.) 3 esetben a korábban a szolgáltató által leszerelt villanyórák és két esetben a gázóra került/kerül visszahelyezésre. Jókai u. 13. (Pál ház): A 9 bérlakáshoz tartozó fatároló

közül 4 került elbontásra, melyek helyett mobil tárolók már beszerzésre kerültek. Felállításuk után történhet meg a még megmaradó fatárolók bontása. Platán tér 1-3-5 kémény melletti beázások megszüntetése. Arany J. tér 15/B. hiányzó vaskerítés (vaskapu) pótlása.

Tervben van:

- Gördülő Fejlesztési Terv keretein belül -, a Park u. 2. szám alatt lévő Fogatékkal Élők Otthonának a szennyvíz átemelő szivattyú cseréje

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, vagy pl. a vízszolgáltatás kerül szűkítésre. 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 határozza 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 általában nem okoz gondot. Jelenleg az Ady utca 8. alatti 59 m²-es üzlethelyiség érdeklődés hiányában nem került még hasznosításra. A Pannónia út 7. alatti üzlethelyiség 2019. februári visszaadása óta áll üresen. Az ingatlan felújításra szorul, mivel az épület alatti szennyvízvezeték törése miatt a falak feláztak, illetve a csővezeték cseréjekor felbontott aljzat és falrészletek még nem kerültek kijavításra. A munkálatok elvégzéséig a helyiségek nem hasznosíthatóak.

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:

	2016. évi (Ft)	2017. évi (Ft)	2018. évi (Ft)	2019.10.30-ig (Ft)
bérbe-adásából származó bevétel	7 502 842	7 860 209	7 612 332	5 577 158

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-ban 3.004.055,- Ft, 2019. 10.30-ig 1.071.522,- bevétele keletkezett az önkormányzatnak. (A földtörvény alapján a díjak elszámolása utólag, a gazdasági évet követően történik meg.) A haszonbérleti szerződések lejáratára – a törvényi lehetőségek alapján 15+5 év lehet maximum a futamidő – egy esetben 2020.12.31., két esetben 2021.12.31., két esetben 2022.12.31. és négy esetben 2031.12.31. Több szerződés most év végén jár le, ezek újbóli hasznosításáról dönteni szükséges.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. a START munkaprogram keretében vagyonkezelésbe adott Gunarasi út melletti szántó 6 ha-os területét 2015 és 2017 között művelte, 2017-től már csak 1 ha-on gazdálkodik, ezzel segítve az állástalanok munkához és keresethez jutását. A Radnóti utcai 4591 hrsz.-ú ingatlan vagyonkezelése 2019. februárban megszűnt, az ingatlan visszakerült önkormányzati kezelésbe. 2019. március 1-től a Képviselő-testület az ingatlant ismételt munkáskertnek jelölte ki, de érdeklődés nem mutatkozott. A 100/2019. (III.28.) számú Képviselő-testületi határozat a belterületi szántó – ebfuttatón kívüli – gondozásával a

Dombóvári Városgazdálkodási NKft.-t bízta meg csemegekukorica termesztés céljából, de ez nem valósult meg, így a föld parlagon áll.

Az önkormányzati termőföldek esetében az Agrár-Béta Kft. a legnagyobb hasznobérlő. A hasznobérbe adott földek zömmel a Gunaras alatti területeken helyezkednek el. Ezen túl a Gunarasi út mellett (5 ha-on), továbbá a Gólyavár és a Kapos között található nagyobb területű termőföldek. Az ún. "munkáskertek" 15 db (kiskert) a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntése alapján 5,- Ft/év/m² díjon kerülnek hasznosításra. A szerződések lejáratára: 2019.12.31. napja. A 267/2019. (IX.12.) számú Képviselő-testületi határozat alapján a Pannónia út mellett található 405 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan közösségi kertnek lett kijelölve, így kikerült a munkáskertek közül.

Ugyancsak megszűnt a Kazinczy sor mögötti 2161/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosításba adásának lehetősége, mivel a terület 2018-ban telekegyesítéssel értékesítésre került a lakóház tulajdonosok részére.

Közép- és hosszútávon is alapvető gazdasági érdek továbbra is a földingatlanok művelési ágak megfelelő hasznosítása földhasznobérleti 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. Az újdombóvári építési telkek ára 2.000,-Ft /m² + áfa. A Pataki F. utcában a vételár az északi telkek esetén 4.800, Ft/m² + áfa, a déli telkek esetében 5.600, Ft/m² + áfa.

Jelenleg az önkormányzatnak a Döry Hugó utcában 2, a Pataki F. utcában (a 1414/11 hrsz.-ú ingatlan déli részén telekalakítással létrejövő) 13 db építési telke van. (Korábban a Juhász Gy. utcában lévő 2 db építési telek, valamint a Kapos sori telkek értékesítésére került sor.)

2019-ben az építési telkek esetében leglátványosabb változás a Pataki F. utcában kialakított telkek esetében történt. Befejeződött a telkek víz-, és szennyvízellátása, valamint az út minimális műszaki megoldású kialakítása, valamint a telkek villamosenergia ellátásához szükséges elosztószekrények kialakítása. 2019-ben 3 telek értékesítése történt meg. A Konda-völgyben lévő 29 telek és kiszolgáló út egyesével történő értékesítését 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 2017-től. A támogatás igénylésére még nem került sor.

Az önkormányzati tulajdonú építési telkeken kívül az újdombóvári városrészben van jelentős számú magántulajdonú terület, melyek az új utcanyitásokkal jönnek létre. Mivel a településrészen megnövekedett az igény az építési telkek iránt, ezért az önkormányzat az elmúlt időben felvette a kapcsolatot az ingatlantulajdonosokkal. Az önkormányzat és a magántulajdonosok között 2018-ban a Péczely és Fáy utcában 2-2, a Kodály utcában 8 db ajándékozási szerződés jött létre, mely alapján a telektulajdonosok átadták útlejegyzés céljára a területet.

A júliusban megtartott lakossági fórumon az érdeklődők tájékoztatást kaptak az út, a csapadékvíz-elvezető árkok, és a közművek kialakításáról. A három érintett utcában az előzetes felmérések alapján 9 ingatlantulajdonos adná át ajándékozással az ingatlanából az úthoz szükséges telekrészt. (ebből 8 db a Fáy utcában van)

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” valamint babaváró program és egyéb kedvezmények eredményezhetik az építési telkek iránti érdeklődés fokozódását.

A magánembereknek értékesített építési telkeken túl az elmúlt években 3 alkalommal került sor a kórház és a Lidl közötti építési telek telekalakítására és értékesítésére.

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 önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 22/2015. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése alapján az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségek esetén a bérbeadói jogok gyakorlása polgármesteri hatáskör.

A rendelet szerint az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség bérleti díját a piaci viszonyok figyelembevételével, és a hasonló bérlemények bérleti díjára figyelemmel kell meghatározni, a bérleti díj összegét évenként a KSH által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben növelve.

Az önkormányzat által alkalmazott havi bérleti díjak a rendelési idő függvényében 6.000 - 18.000,- Ft között változnak.

Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiség használatával kapcsolatban felmerülő és a bérleti szerződésben meghatározott költségeket (pl.: közüzemi költségek) a bérlő köteles viselni. A bérlőnek a költségeket az egyébként használatra jogosult házi orvos részére kell megfizetnie, amennyiben a bérlő és a házi orvos másként nem állapodik meg. Az egészségügyi célvagyonba tartozó helyiségnek a házi orvos által betegbefogadásra használt része bérbeadásához a megállapodás szerint használatra jogosult házi orvos hozzájárulása szükséges.

Az alapfeladat ellátási időn túli rendelési időre – a házi orvos hozzájárulása mellett - magánrendelések ellátása céljából bérleti díj ellenében az alábbi ingatlanok esetében történtek szerződéskötések: Szabadság u. 2., Pannónia út ., Pannónia út 56., Bajcsy-Zs. u. 5., III. u. 35.

A bérleti díjakból 2016. évben 1.122.810,- Ft, 2017-ben 1.246.250,- Ft, 2018-ban 1.166.080,- Ft, 2019.10.30-ig 876.810,- Ft bevétele keletkezett az önkormányzatnak.

Új szerződésként 2019 szeptemberétől a III. utcai orvosi rendelő magáncélú bérbevételére került sor.

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

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 tolózárok 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.

2019-ben ingóság értékesítés illetve selejtezés nem történt.

IV.3. Dombóvár Város Önkormányzatának részesedései

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságok:

1. *Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. (2019 előtt Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.)*

Az önkormányzat részesedése a társaságból a 2009-es alapítás óta megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2017 év végén a társaság saját tőkéje - 24.323 ezer Ft, míg 2018-ban -14.155 ezer Ft volt. 2017-ben 5 millió Ft, 2018-ban 12.036 ezer Ft, 2019-ben 15 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.

Az önkormányzat, mint tulajdonos havi 6,5 millió Ft értékben finanszírozza le a társaság által elvégzett munkálatok anyag és munkabér ellenértékét.

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, valamint a lakásgazdálkodás az elmúlt években kikerült az NKft. feladatai közül.

2. *Dombó-Média Szolgáltató Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta (2014.02.03.) megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2017-ben 5 millió Ft értékben történt pótbefizetés.

Az évente növekvő mértékű nettó árbevétel ellenére a társaság adózott eredménye a 2017-es -196 ezer forintról 2018 évvégére – 977 ezer forintra romlott.

Dombóvár Város Önkormányzata megbízásából a Dombó-Média Szolgáltató Kft. különböző városmarketing (Tv közvetítés, nyomtatott sajtó) és kommunikációs feladatokat lát el.

3. *Dombó-Land Térségfejlesztő Kft.*

Az önkormányzat részesedése a társaságból az alapítás óta (2015.07.23.) megegyezik a jegyzett tőke összegével, ami 3 millió Ft. 2017-ben három alkalommal összesen 25,950 millió Ft, 2019-ben 16.472598,- Ft értékben történt pótbefizetés. Idén, a januári testületi ülésen 7 millió Ft, a március 28-ai ülésen további 4.350.000,- Ft kamatmentes tagi kölcsön nyújtásáról döntött a testület.

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. 2018-ban az önkormányzat 3 millió Ft, 2019-ben 5 millió Ft összegű éven belüli kölcsönt nyújtott az NKft.-nek, valamint döntött 709.310,- Ft + áfa összegű vissza nem térítendő támogatás nyújtásáról is.

A 2017-ről 2018-ra történő (12.621 ezer Ft → 24.419 ezer Ft) nettó árbevétel növekedés ellenére a társaság adózott eredménye a 2017-es + 2.617 ezer forintról 2018 évvégére – 12.120 ezer forintra csökkent.

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-ban indított végelszámolása 2019.02.11-én befejeződött.

2. Dombóvári Vízmű Kft.

A cég jegyzett tőkéje 166.880 ezer Ft.

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. 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 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.-ban az önkormányzat 2017-ben szerzett tulajdonrészt.

A Gunaras Zrt.-ben 2015-ben a részvényáátruházási szerződés alapján az önkormányzat tőkeemelését hajtott végre, így az önkormányzati tulajdonrész 25,4%-ról 8,96%-kal nőtt. 2015-ben a Képviselő-testület 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 értékből 2019. október 31-ig befolyt vételár 147.151.400,- Ft volt. A fennmaradó 29.430.200,- Ft kifizetése 2020.06.15-ig történik meg.

V. Dombóvár Város Önkormányzatának 2019. évi vagyonszerzése

Az elmúlt egy évben az alábbi ingatlanértékesítések történtek:

1. Pataki F. utcában újonnan kialakított építési telkekből tavasszal 3 db lett értékesítve. A befolyó vételár összesen bruttó 12.929.616,- Ft.
2. A 2018. december 1. napjával módosult Helyi Építési Szabályzat módosulása után a Testület több közterületi ingatlanrész értékesítéséről döntött. A határozatok szerint került értékesítésre:
 - a Kosztolányi utcában található dombóvári 3163/14 hrsz.-ú ingatlan. Befolyt vételár: 130.305,- Ft. A vételár fennmaradó 50%-a év végéig esedékes.
 - az Arany J. téren található – korábban per tárgyát képező - 66 hrsz.-ú közterületi ingatlan. Befolyt vételár: 184.240,- Ft.
 - a dombóvári 2591/3 hrsz. alatt felvett, 85 m² nagyságú ingatlan. Befolyt vételár: 217.175,- Ft.

3. A Köztársaság utcában található 2db beépítetlen terület értékesítésére júniusban került sor. A pályázat nyertese által megfizetett vételár 2 x 2.682.750,- Ft.
4. A Zöldfa utcában garázsépítési célra eladott telekalakítással létrejött 388 m²-es beépítetlen terület, versenyeztetési eljárással került értékesítésre. Az induló 4.120,- Ft/m² +áfa vételár a licit folyamán 13.020,- Ft/m² + áfa összegre nőtt. A befolyt vételár: 6.415.735,- Ft.
5. A Lucza hegyi u. 2/a. alatti üres, leromlott műszaki állapotú bérlakás pályázati felhívás útján került értékesítésre 700.000,- Ft-ért. A vételár kifizetése megtörtént.

Folyamatban lévő értékesítések:

1. A Viola utcai dombóvári 2587 hrsz.-ú közterület nagy részét az ott lakók a lakóházak területéhez csatoltak és használták. Ennek telekalakítása és a szerződéskötések még folyamatban vannak, a banki jelzálogjog miatti hozzájárulás beszerzése miatt.
2. A Saguly K. tér telekalakításáról a 280/2019. (IX.26.) számú testületi határozat döntött. A telekalakítás befejezése után (november hó) történhet meg a szerződéskötés. Várható vételár 1.019.520,- Ft.
3. 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 decemberében várható, miután a Nappali Melegedő és Népkonyha átköltözik a Szabadság u. 8. szám alatti végleges helyére.

2019. évben vásárolt vagy egyéb úton önkormányzati tulajdonba került ingatlanok:

1. Az önkormányzat 2 esetben élt a Gunaras alatti termőföldeket érintően az elővásárlási jogával. A 0300/7 hrsz.-ú szántó megnevezésű ingatlan 720/25755 tulajdonrészére fordított vételár 876.880,-Ft volt. Tulajdonba kerülés után a földek haszonbérbe adása folytán az önkormányzat bevételekhez jut.
2. A TOP-os pályázathoz kapcsolódóan az alábbi ingatlanok megvásárlására került sor:
 - Kórház u. 2. szám alatti társasházban lévő emeleti 51 m²-es lakás 3 millió Ft-ért került megvásárlásra.
 - Kakasdombi köz 6. szám alatti lakóház 4/160-ad tulajdonrésze 200.000,- Ft értékben került megszerzésre. A 154/160 tulajdonrészt az önkormányzat 2018-ban vásárolta meg.
 - A mászlonyi településrészen a Pacsirta u. 6., a Fülemüle u. 2. és 9. szám alatti lakóházak kerültek megvásárlásra. Az ingatlanokra kifizetett vételár 1.921 ezer Ft volt.
 - Ugyancsak Mászlonyban a Dalmandi Mezőgazdasági Zrt.-től, mint tulajdonostól került megvásárlásra a Fecske, Fülemüle és Cinege utcát jelölő közterületek, összesen 155.000,- Ft értékben.

- A Szigetsor u. 11/B. alatti lakóépülethez tartozó beépítetlen terület (kiskert) 50 ezer Ft-ért került megvásárlásra.
 - Szigetsor u. 11/G. szám alatti lakóház, 2,7 millió Ft értékben történő vásárlására még 2018-ban, de a vételár felének kifizetésére év elején került sor.
3. Ajándékozás útján került az önkormányzat tulajdonába a Deák F. u. 13/B. alatti lakóház 4/21-ed tulajdoni része, így az önkormányzati résztulajdon 11/21-re nőtt. Az újdombóvári telekalakítás révén létrejött utak, a Péczeli, Kodály, Fáy utcában is ajándékozással kerültek önkormányzati tulajdonba.

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.

Nyertes pályázatok:

1. TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00025 – Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Illyés Gyula Gimnázium épületén. Támogatás összege: 154 559 167 Ft. Önerő összege: 14.052.706,- Ft. Projekt vége: 2019. január 31.
2. TOP-3.2.1-15-TL1-2016-00026 Épületenergetikai korszerűsítés a Dombóvári Gyermekvilág Óvoda Szászorszép Óvodája épületén. Támogatás összege: 72.554.068,- Ft. Megvalósult
3. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00002 A dombóvári Mászlony szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 95.000.000,- Ft

4. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00003 A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumban élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 198.106.714,- Ft
5. TOP-4.3.1-15-TL1-2016-00004 –DARK A dombóvári Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területen élők társadalmi integrációjának helyi szintű komplex programja. Támogatás összege: 254.000.000,- Ft
6. A TOP-3.2.1-16-TL1-2018-00020 azonosítószámú „A városháza épületének energetikai korszerűsítése Dombóváron” című pályázat. Támogatás összege: 101.938.703,- Ft.

Folyamatban lévő, el nem bírált pályázatok:

1. TOP-3.2.1-16-TL1-2018-00029 – A Dombóvári József Attila Általános iskola energetikai korszerűsítése. Támogatás összege: 199.924.670,- Ft
2. TOP-1.1.1-16-TL1-2017-00002 Tüskei iparterület fejlesztése és új iparterület kialakítása 2017. Támogatás összege: 319.981.838,- Ft

2019-ben az önkormányzat az alábbi hazai pályázatokra nyújtott be fejlesztésekkel kapcsolatos támogatási igényt:

1. A pénzügyminiszter – a belügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben - az önkormányzati *étkeztetési fejlesztések* támogatására hirdetett pályázatot. Az önkormányzat a Bezerédj u. 33. szám alatti Szivárvány Óvoda és Bölcsőde, Zöld Liget Tagóvoda Dombóvár Bezerédj u. 33. sz. alatti, dombóvári 1078 hrsz.-ú óvoda megnevezésű ingatlan konyha fejlesztését kívánta megvalósítani. Az igényelt támogatás összege a konyhafejlesztés kivitelezésére nettó 8.493.761,- Ft + áfa, az eszközbeszerzésre nettó 2.280.395,- Ft + áfa összegben került meghatározásra. Az önerő összege bruttó 2.052.477,- Ft.
2. A helyi önkormányzatokért felelős miniszter az államháztartásért felelős miniszterrel közösen *az önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések* támogatására írt ki pályázatot. Az önkormányzat a dombóvári 3521 hrsz.-ú, kivett közterület megnevezésű ingatlan, a valóságban a Fő utca III. utca és VI. utca közötti szakasza aszfaltburkolatának felújítására nyújtott be pályázatot 8.352.811,- Ft összegű önerő vállalása mellett.
3. Az Agrárminisztérium ZP-1-2019 kódszámú, „A zártkerti besorolású földrészletek mezőgazdasági hasznosítását segítő, infrastrukturális háttérrel biztosító fejlesztések támogatása” című pályázati felhívására az önkormányzat a 7306/6 hrsz.-ú zártkerti ingatlan megvásárlására, az ingatlan területrendezésére, biológiai alap vásárlására, gyümölcs telepítésére és a 7299 hrsz.-ú út felújítására adta be igényét 10 millió Ft összegig.

Az 1. és 2. pályázat nem nyert támogatást, a 3. esetben még nem született döntés.

A helyi közösségi közlekedés támogatására kiírt (működési célú) 2019. évi felhívásra az önkormányzat 11.089 ezer Ft összegű támogatást nyert a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 3. melléklet I. 5. pontjában

meghatározott települési önkormányzatok helyi közösségi közlekedésének támogatására.

Energetikai korszerűsítések:

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 energiahatékonyági korszerűsítése, (utólagos külső hőszigetelés, nyílászárók cseréje) felújítása és akadálymentesítése, de különböző orvos technikai eszközök, berendezések, informatikai és irodatechnikai eszközök beszerzésére is sor került.

Az elmúlt években a Tündérkert Bölcsőde korszerűsítésére és kapacitásbővítésére benyújtott pályázat sajnálatos módon nem nyert támogatást, így a bölcsőde esetében csak az energetikai korszerűsítés valósult meg idén, hitelből.

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 rendelők, különösen nagy az energiaveszteség, ezért mindenképpen indokolt lenne a felújításuk. A felsorolt épületek felújítása a fejlesztési célok között szerepel.

A Szabadság utcai orvosi rendelő felújítása szerepel a fejlesztési hitelből megvalósítandó célok között.

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 idei évben megtörtént az épületben a tavalyi évben kialakított orvosi ügyeleti feladatok ellátásához biztosított épületrész önálló fűtésének biztosítása klímával.

Az Illyés Gyula Gimnázium korszerűsítése befejeződött.

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.

2019-ben az önkormányzat által hitelből megvalósított beruházások:

- Szivárvány Óvoda és Bölcsőde Bölcsődei Tagintézménye fejlesztése keretében új csoport indításához, új csoportszoba nyitása, illetve az épület külső szigetelése 48.446.600,- Ft összegben.
- Nappali Melegedő és Népkonyha áthelyezése a Szabadság u. 8. szám alá 51.474.757,- Ft összegben.
- Kerékpárút létesítése a szőlőhegyi bekötő úton (nem befejezett) 76.194.965,- Ft összegben.
- Tinódi Ház előtti terület rendezése, térburkolat cseréje 63.870.394 Ft értékben.
- Szabadság u. 2. szám alatti orvosi rendelő felújítása 10.013.284,- Ft összegben még nem kezdődött el.

Új munkahelyek létrehozása:

Önkormányzatunk közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze a Tüskei Ipari Park létrehozása. Az Innovációs és Technológiai Minisztérium támogatásával az önkormányzat elnyerte az „ipari park” cím használatát a tüskei területre. A 76 hektáros területen már most is közel ötszázan dolgoznak, cél, hogy újabb befektetők érkezésével, vagy a már működő cégek bővülésével új munkahelyek is nagy számban jöjjenek létre.

Az „ipari park”-cím elnyerése ugyan közvetlen anyagi előnnyel nem jár, de a tüskei területen jelenleg működő több mint 30 vállalkozás mintegy fele termelő tevékenységet végez, így nekik jól jöhet a kapacitásbővítő, illetve technológiafejlesztő beruházásaikhoz támogatást kérő pályázataik elbírálásakor az, hogy a Tüskei Ipari Parkban van a központjuk, vagy a telephelyük.

Az önkormányzat támogatásával kiemelt cél a helyi gazdaság további élénkítése, az infrastrukturális beruházások megvalósítása (ivóvíz-, tűzvíz-, szennyvízcsatorna- és közvilágítás-hálózat bővítése, utak, járdák és parkolók építése) annak érdekében, hogy a terület a befektetni szándékozók számára vonzóvá váljon, a már letelepedett vállalkozásokat pedig ösztönözzük termelési kapacitásuk bővítésére, vagy technológiájuk fejlesztésére, amivel újabb munkahelyek jöhetnek létre.

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

Jelenleg az ingatlan nem alkalmas annak hasznosítására, mivel nem rendelkezi a fűtést biztosító kazánnal, (a radiátorokból a víz le van engedve, de azok állapota ismeretlen) az emeleti vizesblokkban csőtérés van, ezért a víz el van zárva, az ingatlan szennyvízelvezetéséhez szükséges házi szennyvízáttemelő teljes cseréjére szorul. Ez utóbbi megrendelésre került már a lefolytatott közbeszerzési eljárás után. Az elmúlt hónapokban az Országos Mentőszolgálattal történt tárgyalások alapján az önkormányzat felajánlotta az ingatlant - a Jókai utcai mentőállomás műszaki állapota

miatt - az új állomás megépítéséig. Az ingatlan helyszíni szemléje megtörtént, a Mentőszolgálat nem él a felajánlott segítséggel.

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 (energiahatékonyt 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. Az elmúlt években több alkalommal került sor a Szabályzat módosítására, illetve az alábbi módosítások szükségesek az ingatlanok hasznosítása miatt:

1. Az 1053 hrsz.-ú, kivett bíróság és egészségház esetében megtörtént az építési övezeti átsorolás, mely lehetővé teszi a telek megosztását a használat szerint.
2. A Gárdonyi u. 14. alatti 3 lakásos bérház telekrészének leválasztásához - építési telek létrehozásához - szükséges módosítás folyamatban van.
3. A Kakasdombon megvalósuló TOP-os pályázat kapcsán felülvizsgálandó a környék rendezési terve.
4. Mivel az utóbbi időben megszorodott a Gunarasban állandó jelleggel élők aránya, ezért több esetben igényként merült fel a garázsok építése, amit viszont akadályoz a telkek kis mérete. Ezért javasolt a Szabályzat felülvizsgálata.
5. A Bezerédj utcai Zöldliget Óvoda ingatlanjának szabályozása megtörtént, így lehetővé vált a telekalakítás.

Építési telkek

Az építési telkek esetében folyamatos azok médiában való hirdetése. Bár a Pataki utcai telkekre folyamatos az érdeklődés, szerződéskötésekre csak két esetben került sor, ekkor 3 telek lett eladva. Érdeklődők a telkek magas vételárát nem tartották megfelelőnek, annak ellenére, hogy a közművesítés megtörtént. Az ingatlanok megállapított vételárának csökkentése – az áfa összegében - megtörtént, de ez sem hozott sikert az értékesítésben.

Egyéb értékesítések

A Képviselő-testület döntése értelmében az önkormányzat nyilvános liciteljárás hirdetett 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. A felhívás eredménytelenül lezárult.

Ingatlanhasznosítások

Az elkövetkező években továbbra is fontos célkitűzés a feladatellátáshoz nem szükséges ingatlanok hasznosítása. A használaton kívüli ingatlanok esetében (Köztársaság utcai irodaház, volt gimnáziumi kollégium, I. u. 65. alatti volt Junior Étterem, Ady u. 8. alatti üzlethelyiség, Kapos menti beépítetlen területek, Szabadság u. 14. alatti volt zeneiskola) meg kell kísérelni a bérbeadást vagy a hasznosítás formáját.

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. Ellentételezésképpen a hasznosító évi 625.000,- Ft sporttámogatást ajánlott fel az önkormányzat részére. A szerződés szerint 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 2018. júliusban lejárt – nem került sor a tényleges hasznosítási szerződés megkötésére.

A balatonfenyvesi gyermektábor esetében az éves gazdálkodási adatok alapján lehet döntést hozni a tábor fennmaradásáról.

Bérlakásokkal kapcsolatos célok

Folytatni szükséges azt a megkezdett folyamatot, mely szerint a bérlakások felújítására ütemezetten kerüljön sor. 2019. I. félévére 10 millió, a II. félévre 4 millió Ft felújítási célú felhasználásáról döntött a testület. Cél a komfort nélküli lakások megszüntetése, az ingatlanok műszaki állapotának javítása. Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások közül több olyan ingatlan is található, mely társasházi formában van bejegyezve, de a gyakorlatban nem társasházként működik. Ezek esetében szükséges a törvényi előírásoknak való megfelelés.

2019. évre tervezett felújítások mellett a jövő évben megvalósuló TOP-os pályázathoz kapcsolódó bérlakás-felújítások történhetnek meg.

Bérlakás értékesítések

A Képviselő-testület döntése alapján a Gárdonyi utcai háromlakásos lakóház értékesítése van tervben. Fontos lenne felmérni a további bérlakások eladását is olyan szempontból, hogy:

- a vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő lakások fenntartása milyen terheket ró az önkormányzatra
- a jogcím nélküli lakáshasználók mely ingatlanokat használják
- hol található az önkormányzat nevében olyan vízmérő főóra, ahol önkormányzati feladat a magántulajdonosok felé történő továbbszámolás
- a lakás felújítása erőn felüli kötelezettséggel járna.

Fentiek alapján az alábbi ingatlanok értékesítését javasolt előkészíteni

Lakás címe	Hrsz.	Terület m ²	Komfort- fokozat	Indok
Arany J. tér 16.*	226/A/1	35	Komfort nélküli	6 lakásos társasház, a lakásnak nincs villanyórája és vízórája, közkútról vételez
Arany J. tér 15.*	212/1	59	Komfortos	Bár nem társasház, de az oromzat és a tetőszerkezet közös
Arany J. tér 26.	48/A/1	46	Komfortos	4 lakásos társasház. Víz főmérő az önkormányzat nevében van. Korábban egy lakás már eladásra került.
Bajcsy Zs. u. 3.	1402/A/3	62	Komfortos	Magas belmagasság, műszaki állapot
Erzsébet u. 2. 1.	232/A/1	72,68	Komfortos	11 lakásos társasház.
Erzsébet u. 2. 2	232/A/8	45,65	Komfortos	
Erzsébet u. 2. 3.	232/B/10	39,85	Komfortos	
Ivanich u. 39.	1356/3	86	Komfortos	Önálló családi ház. Az ingatlan nincs rákötve a városi szennyvízrend-szerre, házi

				átemelő építése lenne szükséges, mely jelentős pénzügyi ráfordítást jelent.
Szabadság u.15. I/3.	79/A/3	40	Komfortos	6 lakásos társasház. A lakás vízóra ikresítése folyamatban van, víz-főmérő az önkormányzat nevéen van.
LUCZA hegyi u. 2/B.	291/14	57	Komfortos	A Lucza hegyi utca 8 lakásának víz-főmérő órája az önkormányzat nevéen van. Így a magántulajdonosok fel számlázni kell.

* Lakáshasználó jogcím nélküli, nincs szerződése

A fenti táblázatban szereplő lakások mindegyike szociális alapon kiadható bérlakás.

A Bajcsy-Zs. u. 2. szám alatti összkomfortos lakás a volt gimnáziumi kollégium épületében van, így az ingatlan értékesítésekor a lakás is eladásra kerül.

A bérlakások értékesítésre történő kijelölésekor figyelemmel kell lenni arra, hogy a 2020 tavaszán elkezdődő TOP-os bérlakás-felújítás miatt kellő számú cserelakás álljon rendelkezésre.

Az önálló családi házak esetében a fajlagos lakásfenntartási költségek magasak, így azok értékesítése indokolt lenne, de a mászlonyi, az Erkel F. u. 56. és a III. utca 24 alatti lakások TOP-os felújításra várnak.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 9/2012. (II. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. §. (1) pontja szerint az elidegenítésre kerülő lakásokat a képviselő-testület jelöli ki az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói feladatokat ellátó szervezet javaslatára.

A Rendelet alapján a lakás forgalmi értékét az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint kell megállapítani. Amennyiben a lakás vagy a helyiség üres, vagy a jogosult nem él elővásárlási jogával, a képviselő-testület ellenkező döntése hiányában az elidegenítést a vagyonrendelet szerint kell lebonyolítani.

A Rendelet 8. §-a szerint: Amennyiben a törvényen alapuló elővásárlási jog jogosultja a bérlő, és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet szerint szociális bérlakásra lenne jogosult, abban az esetben

- a.) a részletfizetési kedvezmény időtartama húsz év,
- b.) részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételár-részlet a vételár 10%-a, a kamat mértéke a kamatmérték 50%-a.

Természetesen nem cél az értékestések miatt olyan városrészek létrehozása, ahol az önkormányzatnak már nincs ráhatása a környezet alakítására, a rend fenntartására. Az elmúlt évek értékesítése után elsősorban az Erzsébet és a Kossuth utcában maradtak

olyan épületek, melyekben több magántulajdonú lakás is van. Ezeken a helyeken rendszeres a rendőrség kivonulása randalírozás, a nyugalom megzavarása, a drog miatti problémák miatt.

Megfontolandó a rendőrséggel való együttműködés alapján a gyakori helyszíni ellenőrzés kialakítása.

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 távhővagyron részeként önkormányzati tulajdonba került, így a társaság bevételi forrása – a bérlet megszűnése miatt – csökkent. Ugyancsak önkormányzati tulajdonba került 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 önkormányzati tulajdonú társaságok esetében érdemes lenne megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a feladatokat milyen más szervezet alá lehetne beintegrálni a költségek csökkentése érdekében.

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.

Pintér Szilárd
polgármester