**ELŐTERJESZTÉS**

**Körmend város Önkormányzata Képviselő-testülete 2013. szeptember 26-i ülésére**

**Tárgy:** vagyongazdálkodási koncepció jóváhagyása

A nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében a helyi önkormányzatoknak közép-és hosszútávú vagyongazdálkodási koncepciót kell készíteniük.

A törvényi előírásoknak jelen előterjesztéssel eleget tesz az Önkormányzat, egyúttal reméljük, hogy lesz lehetőség a jövőben arra, hogy koncepció mentén gazdálkodjanak az Önkormányzatok.

Az önkormányzati vagyont illetően:

Forgalomképtelen vagyon:

 „*a)* a helyi közutak és műtárgyaik,

*b)* a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,

*c)* a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

*d)* a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.”[[1]](#footnote-2)

Korlátozottan forgalomképes vagyon:

*„a)* a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

*b)* a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

*c)* a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés.”[[2]](#footnote-3)

„A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés *a)-c)* pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.”[[3]](#footnote-4)

Ennek megfelelően az önkormányzati vagyonnal való rendelkezése ténylegesen az üzleti vagyon elemeire terjed ki.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, üzleti vagyont képező ingatlanok az alábbiak:

* mezőgazdasági területek
* erdő művelési területek
* beépítetlen területek
* lakóingatlanok
* nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingóságok célhoz kötöttek, feladatellátást szolgálnak, így értékesítésük nem releváns.

Az Önkormányzat továbbá gazdasági társaságokban is rendelkezik részesedéssel az alábbiak szerint:

 Tulajdoni hányad Üzletrész vagy részvény értéke (e Ft)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nyugat-Pannon Regionális Fejlesztési Zrt |  0,06% |  800 |
| Körmendi Idősekért Nonprofit Kft | 100% | 38000 |
| Régióhő Kft | 43,60% | 100380 |
| Müllex Kft | 4,15% | 4180 |
| Vasivíz Zrt | 4,29 | 323300 |

A továbbiakban az ingatlanokra vonatkozóan adunk áttekintő képet a jelenlegi helyzetről és hasznosítási módozatról.

**KÖZÉPTÁVÚ TERVEZÉS**

1. **Mezőgazdasági területek:**

A mezőgazdasági művelés alatt álló területek közül a termőföldek esetében azt javasoljuk, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, és a 3000 m2-nél nagyobb részarányú termőföldeket az Önkormányzat egyelőre ne értékesítse, hanem tartsa azokat önkormányzati tulajdonban. A termőföld értéke folyamatosan nő. A termőföldeket bérbeadással kell hasznosítani piaci haszonbérek mellett.

Termőföldnek csak a külterületi mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok minősülnek. A termőföldeket a Városgondnokság hasznosítja bérbeadás útján a Képviselő-testület döntésének megfelelően.

Sajnos a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok közül nagyon kevés az egybefüggő és nagy kiterjedésű ingatlan. Nagyon sok olyan ingatlan van az Önkormányzat tulajdonában, amely mindössze pár m2-t tesz ki, főleg a Rábán alul találhatóak ilyen területek. Ezek esetében megfontolandó, hogy ne külön-külön, hanem összevontan értékesítsen ingatlanokat az Önkormányzat, hogy az így nagyobb értéket képezzen, bár nem tudni, hogy jelenleg így lenne-e piaci érdeklődés a területekre. Különösen ezen sok pár m2 nagyságú ingatlanoknál időszerű megvizsgálni azt, hogy ténylegesen használja-e azokat valaki (ezen ingatlanok többségére ui. nincs bérleti szerződés kötve), s ha igen, a használóval megállapodást kell kötni, az elbirtoklást meg kell akadályozni. Mindez hatalmas munka, azt csak ütemezetten lehet elvégezni.

A belterületi mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok esetében nem javasoljuk azt, hogy ezek esetében se kerülhessen sor értékesítésre azzal, hogy a nagyobb kiterjedésű, összefüggő földrészleteket illetően megfontolandó esetenként az értékesítéstől való tartózkodás, egy későbbi jobb ajánlat kivárása.

Az Önkormányzat jelenleg közel 70 ha termőföldet ad bérbe.

1. **Erdő művelési területek:**

Az Önkormányzat kicsivel több, mint 5 ha kiterjedésű erdőterülettel rendelkezik. Ezen erdőket bejártuk. A tapasztalatok az alábbiak:

* a Rábán alul 2 erdőrészlet van önkormányzati tulajdonban. Az egyiken (0,95ha) az Erdőhatóság előírásai szerint tölgytelepítés történt, itt figyelni kell arra, hogy az elkövetkezendő min. 5 évben ez ápolást igényel. A másik Rábán aluli erdőrészlet (2,43 ha) meglehetősen értéktelen, a tarvágás nem lehetséges, illetve utána a telepítés nagy költségekkel jár.
* A Tesco mögött is található egy erdős terület (0,8ha). Ezen a területen van vágásra lehetőség, kb. 40 m3 fa (nyárfa) lenne belőle kitermelhető az erdész becslése szerint. Viszont az értékesítésből nagy bevétel nem várható, mert az itt található faállomány nagy része puha fa. Viszont értékesítés esetén a képződő bevételt (pár 100 e Ft.) ha visszaforgatja az Önkormányzat az erdeinek kezelésébe, akkor jó pár évig megoldja az erdőgazdálkodás terén jelentkező feladatokat.
* A műfüves pálya mellett is található egy önkormányzati tulajdonú erdőrészlet, ebből sem vehető ki nagy mennyiségű fa, nem nagy területről van szó.

Az erdész véleményét is kikérve megállapítható, hogy az önkormányzati erdők kitermelése kis, nem összefüggő kiterjedésük és elhelyezkedésük, valamint faállományuk miatt gazdaságosan nem lehetséges, a munkának az élő munka igénye nagy, ezért költségei is magasak. Az erdők értékesítése eddig sem volt Körmenden napirenden, ezután sem javasoljuk, mivel pénzben kifejezhető értékük nem nagy, viszont elhelyezkedésük nagyon kedvező, mivel bel-és külterület határán találhatóak. A jövőre nézve megfontolandó lehet az erdőgazdálkodási tevékenység kiszervezése, amikor is bizonyos összegért cserébe az Önkormányzat jogot enged az erdő kitisztítására, egyes fák kivágására.

1. **Beépítetlen területek:**

Az önkormányzati tulajdonú beépítetlen területek szétszórtan találhatóak meg a városban.

Több –bár számszerűen nem sok - építési telek is található Felsőberkiben, Horvátnádalján. A városközpontban vagy annak közelében is vannak nagy területű, összefüggő beépítésre szánt területek, ilyen a Képúti liget, Hunyadi utca, ahol közel 100 építési telek alakítható ki közművesítés után. Szintén a Hunyadi utcába van tervezve 12 lakásos szociális bérlakás, de a tervek elkészülte óta nem volt olyan pályázat, ahol a terv megvalósítható lett volna. Az ADA mögött iparterülete is van a városnak még.

A beépítetlen területek esetében azt javasoljuk, hogy az építési telkek értékesítésre történő felkínálása folyamatosan legyen hirdetve. A 100 építési telket magában rejtő földterület (Hunyadi u.) közművesítése az Önkormányzat hosszútávú terveiben szerepel, mivel költségei hatalmasak. A 12 lakásos szociális bérlakás terveit lassan aktualizálni kell felkészülve esetleges pályázati lehetőségekre.

A beépítetlen területeket is be kell járni, fel kell mérni a tényleges állapotukat, és az esetleges jogcím nélküli használatot, elbirtoklást meg kell szakítani. Mindezen munkákat ütemezetten végzi el a Városgondnokság és a közterület-felügyelet.

1. **Lakóingatlanok:**

A Városgondnokság 341 lakást kezel jelenleg. Ebből összkomfortos 175 db lakás, komfortos 131, félkomfortos 2, komfort nélküli 33.

A lakások esetében az értékesítés esetlegesen ott támogatható, ahol a vegyes tulajdonú társasházakban elenyésző az önkormányzati lakástulajdon aránya. Eddig az Önkormányzat meg tudta tartani a többlakásos, önkormányzati tulajdonú társasházakat saját kizárólagos, vagy saját többségi tulajdonában (Munkácsy Mihály u., FHO, Ady u., Bartók Béla Ltp, Bajcsy-Zs. u., Dienes Lajos u., Kossuth Lajos u., Széchenyi u., Mikes Kelemen u.), mindez önmagában nagy érték. Egyelőre ezen ingatlanok önkormányzati tulajdonba tartása indokoltnak tűnik, illetve, ha forrás kínálkozna rá, a lakástulajdon bővítése kívánatos lenne. Ugyanakkor nem lehet tudni, hogy mikor kerül az Önkormányzat olyan helyzetbe, hogy az értékesítésről kelljen döntenie.

Sajnos állami célzott felújítási program nélkül az Önkormányzatok nem tudják a lakásállományukat korszerűsíteni, még a napi szinten tartás is gondot okoz nem beszélve azon esetekről, amikor olyan bérlő okoz kárt a lakásban, akivel szemben a behajtás gyakorlatilag lehetetlen. Az elmúlt években az Önkormányzat a nagyon rossz állapotú épületeket lebonttatta vagy eladta, így legalább a balesetveszély elhárítása megtörténhetett. Sajnos mivel a lakások szociális alapon kerülnek bérbeadásra, nincs lehetőség a bérlővel sem a lakásfelújításban történő megállapodásra, örülünk, ha a bérlő nem tesz kárt a bérleményben.

Az FHO-t illetően elkerülhetetlen látszik a bírósági útra terelés, holott ésszerűen a feleknek kellene maguk között a társasházzá nyilvánítást, és ennek megfelelően a tulajdoni arányok szerinti felosztást elvégezni. Az erre vezetett tárgyalások azonban nem hoztak éveken át eredményt.

1. **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:**

Körmend város Gondnoksága 31 üzletet ad bérbe jelenleg, az üres bérlemények száma 10. 12 garázs bérbeadása is a Városgondnokság keretében történik.

Az üzleteket érintően azt javasoljuk, hogy tekintettel arra a tendenciára, hogy a nagy alapterületű üzletekre a bérlet iránti igény tulajdonképpen megszűnt (lásd K&H épülete, Fő téri élelmiszerbolt stb.), mivel a bérlethez képest a vállalkozó jobban jár, ha hitelből megvásárolja az épületet, mintha a hiteldíj helyett bérleti díjat fizetne, ráadásul az állam is a vásárlást támogatja a mikro-és kisvállalkozások számára, ezekre tekintettel javasoljuk azt, hogy amennyiben a fejlesztések bevételi forrásoldalon ezt megkívánják, ne zárkózzon el az Önkormányzat az értékesítéstől. A Szabadság téren jelenleg is több üzlettulajdonos jelezte már vételi szándékát.

Az elmúlt években az Önkormányzat a Rákóczi utcában tervszerűen ingatlanokat vásárolt, így a Fényes-Korona tömbbelsőként ismert ingatlanegyüttesben nagy értékű és összefüggő ingatlanok vannak önkormányzati tulajdonban. Összefüggő értékesítésüket az Önkormányzat megkísérelte, de a 2009-es válság bekövetkezése óta nincs komoly érdeklődő a területre.

Tisztelt Képviselő-testület!

Összegezve a fentieket az alábbi módon tudunk áttekintő képet adni a jelenlegi helyzetről.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ingatlanok** | **Középtávú célok** | **Hosszútávú célok** |
|  |  |  |
| 1. **Szántók és más, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok**
 | * 3000 m2-nél nagyobb kiterjedésű termőföldek (külterületi földek) értékesítése nem javasolt egyelőre, bérbeadással célszerű az ingatlanokat hasznosítani
* Rábán aluli területek esetében megfontolandó a nagyobb egységekben történő ingatlanértékesítés, amennyiben erre piaci igény mutatkozik
* elbirtoklások megakadályozandók
 | * termőföldek esetében az összefüggő, nagyobb kiterjedésű ingatlanok kialakítása célszerű a kedvezőbb bérbeadási lehetőségekre tekintettel
* részarányok megszüntetése során az önkormányzati érdekek megfelelő képviselete
 |
| 1. **Erdők**
 | * megállapodás mentén az erdőgazdálkodási tevékenység kiszervezése annak érdekében, hogy az aljzat tisztítás, kidőlt fák elszállítása megtörténhessen
 | * A Tesco mögötti erdőterületen fakitermelés lehetőséget adna arra, hogy az ebből származó bevételt visszaforgassa az Önkormányzat a többi erdőre, és így pár évre az erdőgazdálkodási feladatok megoldottá válnának
* önkormányzati tulajdonban tartásuk kedvező elhelyezkedésük miatt indokolt hosszú távon is.
 |
| 1. **Beépítetlen területek**
 | * az építési telkeket folyamatosan hirdetni kell eladásra
* a beépítetlen területeket fel kell mérni, a jogcím nélküli használatot meg kell szüntetni
* 12 lakásos szociális bérlakás terveit aktualizálni kell
 | * 100 építési telket magában rejtő földterület (Hunyadi u.) közművesítése pályázati forrásból
 |
| 1. **Lakóingatlanok**
 | * azon társasházi ingatlanok, amelyekben többségi vagy kizárólagos az önkormányzati tulajdon, egyelőre önkormányzati tulajdonban tartandóak, lehetőség esetén a tulajdoni arányok akár növelendőek is
* amely társasházakban elenyésző az önkormányzati tulajdon, az értékesítéssel történő hasznosítás célravezető
* ha állami forrás kínálkozik, a szociális lakások ütemezett felújítása megkezdődhet
 | * letisztult tulajdonú társasházi viszonyok kialakítása
* jelenleg nem hasznosított ingatlanok (FHO) felújítása, piaci alapon történő bérbeadása vagy értékesítése a kedvező fekvésre is tekintettel
 |
| 1. **Nem lakás céljára szolgáló helyiségek**
 | * az üzletek esetében, különösen a nagy alapterületű ingatlanok esetében, amelyekre a bérleti piac nem mutat érdeklődést (mivel azoknak a bérbevétellel való hasznosításuk nem rentábilis) javasoljuk az értékesítés lehetőségének megteremtését, különösen ha a fejlesztési oldalon a források is ezt megkívánják.
 | * jelenleg üresen álló ingatlanok bérbeadással vagy értékesítéssel történő hasznosítása, amely feltételezi a vállalkozások megerősödését, terheik csökkentését, a válságból történő kilábalást
* Fényes-Korona tömbbelsőként ismert ingatlanegyüttes elsősorban komplex értékesítésére való felkínálása
 |
| 1. **Gazdasági társaságokban fennálló tulajdoni részesedések**
 | * a Nyugat-Pannon Fejlesztési Zrt-ben meglévő részvény értékesítése elfogadható
* más gazdasági társaságokban a részesedés fenntartandó az ellátott közszolgáltatási feladatra is tekintettel
 | * a jogi szabályozási viszonyokat és a piaci folyamatokat figyelve meggondolandó további gazdasági társaságokban való részesedés megszerzése
 |

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Körmend város Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat közép-és hosszútávú vagyongazdálkodási koncepcióját az előterjesztésben– az ott feltüntetett táblázatban – foglaltak szerint jóváhagyja. A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt arra, hogy az önkormányzati tulajdonú, elsődlegesen termőföld és beépítetlen terület megjelölésű ingatlanokat bejárja, az ingatlanokat használatát ellenőrizze és az esetleges jogcím nélküli használatot megszüntesse.

Körmend, 2013. szeptember 18.

Felelős: jegyző

Határidő: bejárására és intézkedések megtételére 2014. december 31.

**Bebes István**

**polgármester**

1. Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 5.§ (3) bekezdés [↑](#footnote-ref-2)
2. Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 5.§ (5) bekezdés [↑](#footnote-ref-3)
3. Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 5.§ (6) bekezdés [↑](#footnote-ref-4)