

## **Kivonat**

Sándorfalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2010. február 11-én megtartott nyílt, képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből

**15/2010. (II. 11.) Kt.**

**Tárgy:** Sándorfalva Város Önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciója

## **Határozat**

A Képviselő-testület jóváhagyja jelen előterjesztés mellékletét képező Sándorfalva Város Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepcióját, egyúttal felkéri a Polgármestert, hogy a koncepcióban 2010. évre tervezett vagyongazdálkodási feladatokat hajtsa végre.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Katosné Kószó Matild műszaki ügyintéző

### **A határozatról értesítést kap:**

- 1.) Kakas Béla polgármester
- 2.) Dr. Kovács Beáta jegyző
- 3.) Sándorfalva Városüzemeltetési Kft.
- 4.) Fischerné Nagy Katalin mb. gazdasági irodavezető
- 5.) Csányi Sándor műszaki irodavezető
- 6.) Érintett
- 7.) Irattár.

**K.m.f.**

**Kakas Béla sk.  
polgármester**

**Dr. Kovács Beáta sk.  
jegyző**

### **Jegyzőkönyv hitelesítők:**

**Molnár Józsefné sk.  
képviselő**

**Nógrádi Erika sk.  
képviselő**

Kivonat hiteles:  
Sándorfalva, 2010. február 12.

Kivonat hitelül:  
Seresné Borbás Zsuzsanna  
önkormányzati irodavezető

# Sándorfalva Város Önkormányzat vagyongazdálkodási konceptiója

## 1. Bevezető

---

Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének, mint az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlójának kitüntetett felelősségi körébe tartozik a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásához rendelt önkormányzati vagyonnal való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás. Ennek a tevékenységnek a szabályait és működési kereteit a felsőbb szintű jogszabályok és Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2009. (XI.26.) Ör. rendelet (továbbiakban: rendelet), irányvonalait pedig a rendelet 7.§. szerinti vagyongazdálkodási koncepciója határozza meg.

A vagyongazdálkodási koncepció tartalmi elemeinek kidolgozásánál figyelembe kell venni az önkormányzat gazdálkodásához kapcsolódó hatályos rendeleteket úgymint:

- a Költségvetési rendelet,
  - az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet,
  - Sándorfalva Településszerkezeti-, és Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet,
  - a közterület-használat engedélyezésével kapcsolatos eljárásról szóló rendelet,
- továbbá összhangban kell lennie Sándorfalva Város Településfejlesztési koncepciójával és a Pallavicini tervvel.

Sándorfalva Város Önkormányzata Pallavicini Tervének elkészítése, a településfejlesztési koncepciójának felülvizsgálata, Településszerkezeti-, és Szabályozási Tervének módosítása kapcsán már több alkalommal megvizsgálásra került a település egésze és különböző szempontok szerinti övezeteinek adottságai, erősségei, gyengeségei és nem utolsósorban fejlesztési lehetőségei.

Jelen koncepció elsődleges feladata az önkormányzati tulajdonú ingatlanvagyon állományának pontos felmérése, és az abban rejlő legoptimálisabb hasznosítás lehetőségének időben és térben, jól átgondolt településszerkezetben történő megfogalmazása. Deklarálása iránymutatást adhat Sándorfalva településfejlesztési koncepciójában és a Pallavicini Tervben megfogalmazott fejlesztési célok tudatos végrehajtásához.

## 2. Előzmények

---

### 2.1. Vagyonnyilvántartás

Sándorfalva Város Önkormányzatának ingatlanvagyonát az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 34/2009. (XI. 26.) Ör. rendelete 1 sz. melléklete, az ún. ingatlan vagyonkataszter részletesen felsorolja.

A vagyonnyilvántartás jelenleg bizonyos kettősséget tartalmaz. Egyrészt a 1991. évi XXXIII. törvény 42. §-ában kapott felhatalmazás alapján a többszörösen módosított 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet kötelezte az önkormányzatokat, hogy 2003. január 1-ig ún. ingatlan vagyonkatasztert készítsenek. Ennek megfelelően az Önkormányzat vagyona - jelenleg a Gazdasági Irodán - pénzügyi és számviteli szempontból, illetve az ingatlanvagyon

külön az ingatlanvagyon kataszterben - jelenleg a Műszaki Irodánál - elsősorban mennyiségi és természetesen érték adatokkal van nyilvántartva. A két nyilvántartásban természetesen egyező adatok vannak, amit minden év zárásánál a könyvvizsgáló külön ellenőriz.

## **2.2 Település-fejlesztési és rendezési adottságok**

### **2.2.1 A városi rang megszerzése**

2002-ben elkészült és elfogadásra került Sándorfalva Településfejlesztési koncepciója. A koncepcióban első számú célként fogalmazódott meg az akkor még nagyközségi rangú településen a városi rang feltételeinek való megfelelés és a városi cím megszerzése.

2005-ben a városi címet a település meg is szerezte.

A cím gyors és sikeres megszerzésének alapját a település adottságai biztosították. Sándorfalva az agglomerációs típusú városiasodás útján járt és jár a mai napig is. A lakosság száma 1989-ben 6973 fő, míg 2005-ben 8170 fő, mely növekedés a mai napig folyamatos.

A helyi önkormányzatokról szóló törvény kimondja, hogy egy nagyközség a várossá nyilvánítását kezdeményezheti, ha a városi cím használatát fejlettsége, térségi szerepe indokolja. Jelenleg térségi szerepe Szeged árnyékában csekély, amely reálisan csak speciális szakterületeken lehet erős, ill. erősebb. A lakosságszám viszonylag gyors növekedéséhez viszont az infrastruktúra kiépülése csak a legutóbbi években kezdett felzárkózni.

### **2.2.2 A Pallavicini Terv**

A fentiekben megfogalmazott fontos alapelvek és előzmények, ill. az Európai Városok Chartájának ajánlásai alapján Sándorfalva Város Képviselő-testülete 183/2006. (XI.16.) Kt. számú határozatával elfogadta Sándorfalva középtávú fejlesztési programját, a Pallavicini Tervet. A Terv tartalmazza szakterületenként azokat a fejlesztési célokat és a hozzájuk kapcsolható konkrét akcióterületeket, melyek megvalósításával Sándorfalva valóban európai színvonalú kisvárosi rangra emelkedhet. A kijelölt akcióterületek pontosan meghatározzák a még hasznosítatlan, ill. részben hasznosított, vagy üzemén kívül helyezett önkormányzati ingatlanok egy részének jövőbeni lehetséges funkcióját.

Ezt követően a megfogalmazott célok összehangolásra kerültek a Nemzeti Fejlesztési Terv II. program tervezett pályázati forrásaival, lehetőségeivel. Az időközben megnyíló Uniós pályázati lehetőségek kihasználása érdekében a kijelölt akcióterületeken megkezdődött a konkrét projektek kidolgozása, melyek közül több már a megvalósítás szakaszába is lépett.

Ezzel párhuzamosan Sándorfalva Város Önkormányzata 2007. és 2008. években több kül- és belterületi ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, melyek szorosan kapcsolódnak a megfogalmazott fejlesztési célokhoz, de közvetlen és közvetett hasznai még becslés szinten sem kerültek meghatározásra.

### **2.2.3 A Rendezési Terv**

A kialakult fejlesztési program alapján a Képviselő-testület 39/2007. (III.20.) Kt. határozatával elindította Sándorfalva Rendezési Tervének módosítását. A tervezési

munkával párhuzamosan – az Állami Főépítész kérésére – aktualizálásra került a Város Településfejlesztési koncepciója is, melyet a Képviselő-testület 6/2008. (II.14.) Kt. határozatával hagyott jóvá.

A tervezési munka és a szakhatósági eljárás eredményeképpen Sándorfalva Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve 8/2009. (II.26.) Ör. számon hatályba lépett, mellyel megnyílt a lehetőség a Pallavicini Tervben kitűzött célok megvalósítására, ill. elhárultak a tervezett fejlesztések előtti építésjogi akadályok.

Jelen koncepció a fenti fejlesztési, tervezési folyamat és az azt lezáró rendezési termódosítás eredményeire és a már megtervezett, elindított projektekre épülve került kidolgozásra.

### **3. A vagyongazdálkodás jelenlegi rendszere:**

Vagyongazdálkodási feladatokat tudatosan, szervezett módon jelenleg a Polgármesteri Hivatal Gazdasági irodája és Műszaki irodája, ill. a Sándorfalva Városüzemeltetési Közhasznú Nonprofit Kft. lát el. Feladatuk során megszervezik, ill. elvégzik az ingatlanokkal kapcsolatos műszaki feladatokat, részben vagy egészben gondoskodnak az általuk kezelt ingatlanok üzemeltetéséről, hasznainak szedéséről, kötelezettségeinek teljesítéséről.

Az Önkormányzat ingatlanvagyonra a hasznosításának módja szerint az alábbi csoportokba sorolható:

- Polgármesteri Hivatal használatában és kezelésében lévő ingatlanok,
- Polgármesteri hivatal kezelésében lévő ingatlanok, ezen belül:
  - o üzleti célú bérlemények,
  - o mezőgazdasági művelésű bérlemények,
  - o intézményi használatban lévő ingatlanok (Budai S. Művelődési Központ, EESZI, Rendőrörs),
  - o beépítetlen vagy használaton kívüli ingatlanok,
- Sándorfalva Városüzemeltetési Közhasznú Nonprofit Kft. használatában, üzemeltetésében, kezelésében, hasznosításában lévő ingatlanok, ezeken belül:
  - o lakáscélú szociális és költségalapú bérlemények,
  - o piac,
  - o sportpálya,
  - o bel- és külterületi utak,
  - o csapadékvíz elvezető csatornák,
  - o zöldterületek,
  - o Víz közművek, műtárgyak és ingatlanok,
  - o Nádastó,
- Szegedi Kistérség Többcélú Társulása használatában lévő intézményi ingatlanok,
- Budai Sándor Kulturális Központ használatában lévő ingatlanok,
- Egyesített Egészségügyi, Szociális Intézmény használatában lévő ingatlanok,
- Tűzoltó Egyesülete használatában és kezelésében lévő ingatlan,
- Civilek Szövetsége használatában és kezelésében lévő ingatlan,
- Szegedi Rendőrkapitányság használatában lévő ingatlan.

A fenti csoportosításból is kiderül, hogy az ingatlanok hasznosítása a funkcióknak megfelelően igen széles körű, melyekhez a szinten tartási vagy fejlesztési feladatok ellátása, megvalósítása széttagolt, szervezetlen, ad-hoc jellegű és nehezen tervezhető.

Az ingatlanvagyon hasznosításából származó bevételekből nincs nevesített karbantartási keret meghatározva egyik ingatlanhasznosító szervezet esetében sem.

Az elmúlt években elindult folyamatoknak megfelelően, az ingatlanvagyonnal kapcsolatos műszaki jellegű üzemeltetési és kezelési feladatok – a gyors, szakszerű, költséghatékony ellátás érdekében - megfelelő szakmai kompetenciával rendelkező szervezetre, a Sándorfalva Városüzemeltetési Közhasznú Nonprofit Kft-re részben már átadásra kerültek. A feladatok ellátáshoz szükséges pénzügyi keret - részletes számítások hiányában - becsléssel kerül meghatározásra.

A vagyonkezelési feladatok ellátásának megszervezését megelőzően és részben még ma is elmondható, hogy az ingatlanvagyon folyamatos műszaki ellenőrzése, felülvizsgálata, karbantartása nem kapja meg a szükséges szervezeti-, emberi- és anyagi erőforrásokat. Ennek eredményeként a szükséges feladatok elmaradnak, a felépítmények állapota hatványozottan romlik, értéke jelentősen csökken.

Vagyongazdálkodás alapjául szolgáló(ható) tervezett bevételek és várható felhasználások 2010. évben:

ingatlan hasznosítás szerint	bevétel	szinten tartás/felújítás i alap	egyéb felhalmozás -ra	területe	állaga
Üzleti célú bérlemények	6 580 000	4 488 000	2 092 000	1 020,00	52,67
Költségalapú lakás bérlemények	3 900 000	3 100 000	800 000	702,94	94,96
Szociális bérlakás bérlemények	400 000	1 650 000	-1 250 000	375,69	36,80

ingatlan hasznosítás szerint	eladás	vétel	különbözet		
Tervezett ingatlan adás-vétel	11 385 000	3 000 000	8 385 000		

Fejlesztési tartalék			<b>10 027 000</b>		
----------------------	--	--	-------------------	--	--

Jelenleg futó vagy tervezett, és még nem aktivált beruházások:

- 162. hrsz. Alkotmány krt.15-17. Pallavicini S. Ált. Iskola: **598.959.462 Ft**
- 2423/2 és 2408 hrsz. Pallavicini Kastély és Budai emlékház rekonstrukció: 214.613.219 Ft
- 508. hrsz. Öregek Napközis Otthona: 87.855.774 Ft
- 2390 hrsz. Bölcsöde bővítés: 130.348.065 Ft
- 210/2 hrsz. könyvtár fejlesztés: 24.368.872 Ft
- 2466 hrsz. Széchenyi Ifjúsági Közösségi Központ: 88.224.263 Ft
- 1067/36 hrsz. Buszpályaudvar építése: 148.532.087 Ft
- 0384/6 hrsz. Nádastó Szabadidőpark: 260.280.857 Ft
- Ady. E. u. rekonstrukció: 96.674.686 Ft

#### 4. Ingatlanok vizsgálata

A Polgármesteri Hivatalban vezetett vagyonnyilvántartások szerint az Önkormányzat teljes vagyona (jelenleg a 2008. évi zárást követően rendelkezésre álló adatokból kiindulva) könyv szerinti bruttó értéken 1.845.637 Ft, becsült értéken 3.072.365 Ft, amely jelentős része ingatlanvagyon (lakások, egyéb helyiségek, építési telkek, kiépített utak, és közművek, az intézmények épületei, stb.).

A tervezési folyamat során számba vettük és beazonosítottuk a vagyonkataszterben rögzített összes ingatlant főcsoportként annak forgalom képessége alapján, alcsoportként településszerkezeti terv szerinti beépíthetősége alapján az alábbiak szerint:

- |                               |                        |               |
|-------------------------------|------------------------|---------------|
| - Forgalomképes               | - Beépítésre szánt     | - Beépített   |
|                               |                        | - Beépítetlen |
|                               | - Beépítésre nem szánt | - Beépítetlen |
| - Korlátozottan forgalomképes | - Beépítésre szánt     | - Beépített   |
|                               |                        | - Beépítetlen |
|                               | - Beépítésre nem szánt | - Beépítetlen |
| - Forgalomképtelen            |                        |               |

Az ingatlanokat csoportosítást követően egyenként megvizsgáltuk az alábbi szempontok szerint:

- Ingatlan-nyilvántartási adatok,
- Településrendezési övezeti besorolás,
- Telek terület,
- Az előző kettő szerint számított maximális beépíthető, becsült nettó szintterület,
- Üzemeltető,
- Felépítmény(ek) komplett felmérés, terv- és egyéb dokumentációk rendelkezésre állása, szükség esetén elkészítése,
- Műszaki állapot vizsgálata.

A fenti szempontok szerinti vizsgálat eredményeit a koncepcióhoz csatolt táblázatos melléletek tartalmazzák.

Első lépésként összevetésre került az önkormányzati vagyonkataszter és a földhivatali ingatlan nyilvántartás. Egyenként áttekintettük az ingatlanokhoz tartozó friss tulajdoni lapokat és az azokban található adatokat, melynek eredményeképpen megállapítottuk, hogy vagyonkataszterünk ebből a szempontból rendben van. Ezt követően elkészítettük a fentebb felvázolt ingatlan-csoportosítást. Egyenként megvizsgáltuk az ingatlanok rendezési terv szerinti övezeti besorolását, megengedett funkciójának, beépítésének lehetőségeit. Az ingatlan mértani, földrajzi és rendezési tervi adottságai figyelembe vételével megállapítottuk azok maximális beépíthetőségét. Megvizsgáltuk a beépített ingatlan alaprajzi adottságai és jelenlegi funkciója közötti megfelelést. Felmértük a beépített ingatlanok műszaki állapotát. Az ingatlanok fentiekben összefoglalt felmérési dokumentációját és fellelhető tervi anyagait a vagyonkataszter papír alapú kiegészítéseként rendszereztük és katalogizáltuk a folyamatos ellenőrizhetőség, aktualizálhatóság érdekében. Az elkészült vizsgálati anyag a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodáján rendelkezésre áll.

Az alábbi részletezés főbb számokban – a mellékelt táblázatokkal együtt - tartalmazza a vagyongazdálkodási koncepció szempontjából legfontosabb adatokat.

#### **4.1. Forgalomképes**

---

##### 4.1.1 Beépítésre szánt

##### 4.1.1.1 Beépített – 1. számú melléklet

összes telekterület:	245.448 m <sup>2</sup>
beépíthető nettó szintterület:	37.695 m <sup>2</sup>
<u>beépített szintterület:</u>	<u>3.888 m<sup>2</sup></u>
szabad kapacitás:	33.807 m <sup>2</sup>

-- szabad kapacitás övezeti besorolás szerint	
a) lakóterület:	440 m <sup>2</sup>
b) vegyes kereskedelmi, szolgáltató terület	12.274 m <sup>2</sup>
c) sport, rekreációs terület:	21.117 m <sup>2</sup>
d) mezőgazdasági terület:	150 m <sup>2</sup>
<u>e) különleges terület:</u>	<u>342 m<sup>2</sup></u>
összesen:	37.695 m <sup>2</sup>

-- beépített szintterület övezeti besorolás szerint	
a) lakóterület:	314 m <sup>2</sup>
b) vegyes kereskedelmi, szolgáltató terület	2.394 m <sup>2</sup>
c) sport, rekreációs terület:	631 m <sup>2</sup>
d) mezőgazdasági terület:	128 m <sup>2</sup>
<u>e) különleges terület:</u>	<u>422 m<sup>2</sup></u>
összesen:	3.888 m <sup>2</sup>

-- állaga az újraelőállítási értékhez képest 52,18 %

#### 4.1.1.2 Beépítetlen (építési telek) - 2. számú melléklet

összes telekterület:	138.387 m <sup>2</sup>
beépíthető nettó szintterület:	48.204 m <sup>2</sup>

-- szabad kapacitás övezeti besorolás szerint	
a) lakóterület nettó szintterülete:	17.840 m <sup>2</sup>
b) vegyes terület nettó szintterülete:	3.851 m <sup>2</sup>
c) sportterület nettó szintterülete:	25.952 m <sup>2</sup>
<u>d) különleges terület nettó szintterülete:</u>	<u>560 m<sup>2</sup></u>
beépíthető nettó szintterület:	48.204 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2 Beépítésre nem szánt – 3. számú melléklet

##### 4.1.2.1 Beépítetlen (külterületi földek, tanyák, stb.)

összes telekterület:	671.501 m <sup>2</sup>
bérlő nélküli hasznosítatlan terület:	375.403 m <sup>2</sup>

## 4.2. Korlátozottan forgalomképes

---

### 4.2.1 Beépítésre szánt

#### 4.2.1.1 Beépített – 4. számú melléklet

összes telekterület:	61.941 m <sup>2</sup>
beépíthető nettó szintterület:	62.080 m <sup>2</sup>
<u>beépített szintterület:</u>	<u>13.204 m<sup>2</sup></u>
szabad kapacitás:	48.876 m <sup>2</sup>

-- szabad kapacitás övezeti besorolás szerint	
a) lakóterület:	5.064 m <sup>2</sup>

b) vegyes kereskedelmi, szolgáltató terület	57.023 m <sup>2</sup>	
c) mezőgazdasági terület:		-7 m <sup>2</sup>
összesen:	62.080 m <sup>2</sup>	

-- beépített szintterület övezeti besorolás szerint		
a) lakóterület:	1.831 m <sup>2</sup>	
b) vegyes kereskedelmi, szolgáltató terület	11.242 m <sup>2</sup>	
c) mezőgazdasági terület:		131 m <sup>2</sup>
összesen:	13.204 m <sup>2</sup>	

-- értéke az újraelőállítási értékhez képest fajlagosan (m<sup>2</sup>) 57,70

%

#### 4.2.1.2 Beépítetlen (építési telek) – 5. számú melléklet

összes alapterület:	36 171 m <sup>2</sup>	
beépíthető nettó szintterület:	20	355

m<sup>2</sup>

a) lakóterület nettó szintterülete:	2 551 m <sup>2</sup>	
b) vegyes terület nettó szintterülete:	17	804

m<sup>2</sup>

#### 4.2.2 Beépítésre nem szánt – 6. számú melléklet

összes telekterület:	17.633 m <sup>2</sup>
bérlő nélküli hasznosítatlan terület:	17.633 m <sup>2</sup>

### 4.3. Forgalmképtelen

Forgalmképtelen vagyonelemek a helyi közutak és műtárgyaik, terek, parkok, a közcélú vízi létesítmények.

Sándorfalva Önkormányzatának tulajdonában lévő forgalmképtelen ingatlanvagyon néhány főbb adata 2009 évi jelentés szerint:

	2009. év	2010. évben aktiválható
- aszfalt, ill. szilárd burkolatú útfelület:	131.676 m <sup>2</sup>	+ 3.190 m <sup>2</sup>
- belterületi földút:	111.762 m <sup>2</sup>	
- külterületi földút:	1.072.509 m <sup>2</sup>	
- kerékpárút:	5.136 m <sup>2</sup>	+ 980 m <sup>2</sup>
- járda:	54.446	+ 2.626 m <sup>2</sup>
- kiépített parkoló:	1.819 m <sup>2</sup>	+ 2.337 m <sup>2</sup>

### 5. A vizsgálat megállapításai

Sándorfalva Város Önkormányzatának ingatlan vagyona a teljes vagyon arányához képest igen nagy mértékű szabad, beépíthető kapacitással rendelkezik.

Beépített nettó szintterület: 17.092 m<sup>2</sup>

Beépítetlen nettó szintterület: 151.242 m<sup>2</sup>

összesen: 168.334 m<sup>2</sup>

beépítettség aránya: 10,15 %

szabad kapacitás aránya a teljes szintterületre: 89,85 %



A jelenleg már beépített ingatlanok további bővítésével – amennyiben a hasznosításukban változás nem történik - nem számolunk, mivel a meglévő funkciók és funkciókhoz elvárható komfortosság azt nem indokolják. A meglévő épületek és a bennük található funkciók (intézmények) jelentős része kialakult vagy a közeljövőben kialakul, további bővítést nem igényel.

Amennyiben a beépítetlen ingatlanok beépíthető max. szintterületét (68.559 m<sup>2</sup>) mérsékelt beépítéssel 75%-ban határozzuk meg, akkor is mintegy 51.500 m<sup>2</sup> reálisan beépíthető szintterülettel számolhatunk rövid-középtávon.

Beépítetlen lakóövezeti besorolású ingatlanok összes szintterülete:

20.931 m<sup>2</sup>

Beépítetlen vegyes övezeti besorolású ingatlanok összes szintterülete:

21.655 m<sup>2</sup>

Beépítetlen sportterület övezeti besorolású ingatlanok összes szintterülete:

25.952 m<sup>2</sup>

Beépítetlen különleges övezeti besorolású ingatlanok összes szintterülete:

560 m<sup>2</sup>

Ez a beépíthető terület nagyság teljes mértékben alkalmas a Pallavicini tervben felvázolt fejlesztések rövid-középtávon történő megvalósításához.

Az önkormányzati épületek (felépítmények) állapota a 2009. évi felmérés szerint igen lehangoló. Az épületek átlagos avultsága 56,7 %. Általánosságban elmondható, hogy a meglévő önkormányzati épületek kisebb-nagyobb jellegű felújításra, vagy 30 %-os avultsági szint alatt a bontásra megérették.

Az önkormányzati intézmények által használt ingatlanok esetében kisebb mértékben karbantartási, nagyobb mértékben korszerűsítési munkálatok elvégzése szükséges. A nagyobbik problémát a szociális bérlakások jelentenek, amelyek avultsága néhol eléri azt a határt, amely esetében már nem éri meg a felújítás. Ez alapvetően az alapozás nélküli, alacsony padlómagasságú, összefüggő vagy semmilyen vízszigeteléssel nem rendelkező, zömében vályog falazatú, fa földemmel rendelkező, vasbeton lábazati és felső koszorú nélkül megépített épületek esetében jellemző. Az ilyen épületek komplett felújításuk esetében sem képeznének akkora értéket, mint amennyit felújításukra fordítani kellene.

## **6. A vagyongazdálkodási koncepció**

Sándorfalva (hosszú távú) településfejlesztési koncepciója megfogalmazza azokat az alapelveket, irányvonalakat, stratégiai célokat, amelyek biztosíthatják a település fejlődését. Az Önkormányzat erre épülő középtávú fejlesztési programja, a Pallavicini Terv tartalmazza a stratégiai célok megvalósításának akcióterületeit a Képviselő-testület által fontosnak ítélt fejlesztési területeken. A Terv intézkedéseit operatív programokkal és projektekkal a Képviselő-testület töltheti meg az egyes kínálkozó pályázatok benyújtásáról szóló döntéseiben, illetve az Önkormányzat adott évi költségvetésében. A Képviselő-testületnek a fejlesztési célok, akcióterületek mellett a beépített, használatban lévő ingatlanok tekintetében az állagmegóvás kérdéseiben is döntést kell hoznia a Polgármesteri Hivatala és a vagyonelemet használó, hasznosító, üzemeltető és kezelő szerveinek javaslata alapján.

A vagyongazdálkodási koncepció a fentebb megfogalmazott döntések meghozatalához nyújthat megfelelő alapot.

Jelen koncepció egy olyan összefoglaló dokumentum, amely részletesen felülvizsgálja az Önkormányzat teljes ingatlanvagyonát. Megfogalmazza azokat a feladatokat, amelyek az ingatlanvagyon hatékony kezeléséhez szükségesek, mint például egyes ingatlan elemek:

- értékesítését,
- felújítását,
- bővítését,
- bontását és más funkciójú hasznosítását,
- meglévő funkció áthelyezését és új megfelelő helyen történő felépítését,
- használatba, vagy kezelésbe adását, stb.

Továbbá a mindenre kiterjedő ingatlanvizsgálat segítséget jelenthet, ha megkeresés érkezik az Önkormányzathoz egy-egy ingatlan értékesítésére vagy vételére vonatkozóan, elkerülendő az a megalapozatlan, ad-hoc döntéseket.

## **6.1 Közép- és hosszú távú ingatlanhasznosítási stratégia**

Az Önkormányzat jelenlegi forgalomképes, vagy korlátozottan forgalomképes ingatlan vagyona külterületi, döntően mezőgazdasági hasznosítású ingatlanokból, nagy területű beépítetlen, belterületi ingatlanokból és részben vagy egészben beépített ingatlanokból áll.

**6.1.1. A beépített ingatlanok** hasznosítás szempontjából az alábbi csoportokba sorolhatóak:

- a) kötelező vagy önként vállalt közfeladat ellátását szolgáló intézmények,
- b) szociális- és költség alapú bérlakások,
- c) üzleti célú helyiség bérlemény.

Mint azt már feljebb kifejtettük a beépített ingatlanokon található önkormányzati épületek építmények műszaki állapota nem megfelelő, a kötelező karbantartáson felül, további felújítást, korszerűsítést igényelnek. Az elmúlt években kialakult gyakorlat szerint az ingatlanok műszaki színvonalának fenntartására nem vagy csak kis mértékben került sor, a bevételek jelentős része egy-egy ingatlan bizonyos fokú fejlesztésére került ráfordításra az éppen aktuális igények alapján.

Cél az, hogy az Önkormányzat mindenkor épület- és építmény állománya az aktuális kor műszaki színvonalán, a lehető leg költségtakarékosabb műszaki megoldásokkal, a fenntarthatósági és környezetvédelemi elvek figyelembe vételével a leg optimálisabb helykihasználással és komforttal szolgálja a bele telepített funkciókat és az azt használókat.

Az Önkormányzat ingatlanok hasznosításából 2010. évben várható bevételeit és az ingatlanok szinten tartásának költségeit a 3. számú fejezetben található táblázat mutatja. Ebből kiderül, hogy az ingatlanok műszaki állapotának fenntartása a bevételek 80-85 %-át felemésztenék és csak 10-15 % jut(hat)na fejlesztésre. Az ingatlanok felmért műszaki állapota alapján ebben a konstrukcióban belátható időn belül nem teljesíthető a teljes épületállomány felújítása.

A megoldást az ingatlanok alábbiak szerinti felülvizsgálata adhatja:

- a kötelező- és önként vállalt feladatok és a hozzájuk szükséges infrastruktúra megfogalmazása, számba vétele,
- az adottságainak nem megfelelően hasznosított épületek kiszűrése,

- a rendkívül rossz műszaki állapotú, vagy korszerűtlen anyagokkal, technológiával épült ingatlanok kijelölése, felszámolásuk lehetőségének megvizsgálása,
- gazdaságossági számítás felújítási- átalakítási szempontból,
- a feladatok ellátására leg alkalmasabb ingatlanok és megoldások kiválasztása,
- üzemeltetési feltételek megfogalmazása, számba vétele és a legoptimálisabb üzemeltetési forma és infrastruktúra kialakítása.

Az alábbi táblázatból kiderül, hogy a szociális bérlakások állapota rendkívül rossz, gazdaságos felújításuk megkérdőjelezhető Ugyanakkor jellegéből fakadóan bevételei igen alacsonyak, nem fedezik még a szükséges műszaki szinten tartás költségét sem (3. fejezet táblázat).

### Szociális bérlakások

bérlakás	komfortfok	alapterület bérelt m2	lakók		Állaga	Hasznosítás	Felújítási költség	Bérleti díj 2010.	
								havi	éves
Árpád u. 3.	komfortos	100,2	2 család	3 fő	36%	felújítandó	12 825 600	23 000 Ft	276 000 Ft
-									
Iskola u. 76/B	félkomfortos	86,5	1 család	3 fő	38%	értékesítendő	10 726 000	13 000 Ft	156 000 Ft
Tolbuhin u. 84.	komfort nélküli	58,39	1 család	8 fő	48%	értékesítendő	6 072 560	4 800 Ft	57 600 Ft
Csongrádi u. 23/B.	félkomfortos	73,06	1 család	5 fő	31%	értékesítendő	10 082 280	11 000 Ft	132 000 Ft
Petőfi u. 91.	komfort nélküli	57,54	1 család	1 fő	31%	bontandó	7 940 520	4 800 Ft	57 600 Ft
		<b>375,69</b>	6 család	17 fő	<b>37%</b>		<b>47 646 960</b>	<b>56 600 Ft</b>	<b>679 200 Ft</b>

### Költség alapú bérlakások

bérlakás	komfortfokozata	alapterülete (bérelt m2)	lakók		Állaga	Hasznosítás	Felújítási alap	Bérleti díj	
								havi	éves
Alkotmány krt. 23	összkomfortos	468,14	8 család		100%	karbantartás	1 872 560	215 500 Ft	2 586 000 Ft
Petőfi u. 91.	összkomfortos	234,8	4 család		100%	karbantartás	939 200	109 600 Ft	1 315 200 Ft
		<b>702,94</b>	12 család		<b>100%</b>		<b>2 811 760</b>	<b>325 100 Ft</b>	<b>3 901 200 Ft</b>

A beépített ingatlanok esetében el kell készíteni egy rövid-középtávú vagyonhasznosítási programot, amelynek eredményeképp - a fenti elvek és az Önkormányzat beépítetlen, de hasznosítható ingatlanainak figyelembe vételével – kialakítható egy olyan ingatlan struktúra, amely az aktuális gazdasági környezetben a fentebb megfogalmazott célok fenntartását hosszú távon garantálja.

#### 6.1.2. Beépítetlen ingatlanok hasznosításakor meg kell különböztetni:

- a Pallavicini Tervben nevesített célok megvalósításának területei szempontjából fontos, frekvenciált ingatlanokat, ingatlan csoportokat
- a kisebb jelentőségű, a fejlesztési programok szempontjából irreleváns ingatlanokat.

Cél az, hogy az Önkormányzat beépítetlen, de beépíthető kül- és belterületi ingatlanjaival úgy gazdálkodjon, azokon olyan fejlesztéseket hajtson végre, olyan funkciókat telepítsen rájuk, amelyek hosszú távon, költséghatékonyan, a fenntarthatósági és környezetvédelemi elvek figyelembe vételével biztosítják a telepített funkciók használatát, értékállóak és pozitívan befolyásolják szűkebb és tágabb környezetük piaci értékét is és nem utolsó sorban hozzájárulnak a település gazdasági növekedéséhez, társadalmi jólétéhez.

A fejlesztési célok elérése szempontjából jelentőséggel bíró ingatlanok esetében is külön kell választani a Pallavicini Terv megvalósítása érdekében önkormányzati, közcélú hasznosításra szánt ingatlanokat és a későbbi értékesítésre, vállalkozásra szánt ingatlanokat. A bérbeadási, ill. a vállalkozási jellegű hasznosítás szempontjából rendkívüli jelentősége van az ütemezésnek. Első ütemben a Pallavicini Terv konkrét, önkormányzati, közösségi célokat szolgáló ingatlanok fejlesztését szükséges elvégezni. Csak ezen, környezetükre is értéknövelően ható fejlesztések megvalósítását követően vagy azzal egy időben kerülhet sor az értékesítési és bérbeadási célú hasznosításra.

A jelenleg rendelkezésre álló kisebb jelentőségű, a fejlesztési programok szempontjából nem releváns önkormányzati ingatlanok köre jelen koncepció vizsgálati szakaszában felmérésre került. Ebbe a csoportba kerültek azok a Pallavicini Terv szempontjából irreleváns beépítetlen ingatlanok, melyek településszerkezetben elfoglalt helyüknél, övezeti besorolásuknál és hasznosítási lehetőségeiknél fogva az önkormányzati célok megvalósításához szükségtelenek, de piaci értéket képviselnek és értékesítésük közvetlen, magán célú hasznosításuk pedig közvetett hasznot eredményezhet. Ezen ingatlanokból származó bevételeket kizárólag önkormányzati ingatlanok fejlesztésére, felhalmozási célra lehet fordítani.

A beépítetlen ingatlanok esetében is el kell készíteni egy rövid-középtávú vagyonhasznosítási programot, amelynek eredményeképpen a fentebb megfogalmazott célok maximális hatékonysággal teljesíthetők.

### **6.1.3. Forgalmképtelen vagyon hasznosítás** szintén két fő csoportra tagolható:

- a) a már meglévő ingatlan(törzs)vagyon,
- b) fejlesztések eredményeként létrejövő vagyon.

Cél az, hogy az Önkormányzat a törzsvagyonnak számító forgalmképtelen vagyonával úgy gazdálkodjon, hogy azok hosszú távon biztosítsák az általuk betöltött közfeladatok zavartalan, magas színvonalú ellátását azok állagának folyamatos megóvása, szinten tartása és fejlesztése mellett.

A már meglévő vagyonelemek esetében biztosítani kell a folyamatos üzemeltetés, az állagmegóváshoz szükséges tárgyi, személyi és anyagi feltételeket.

Fejlesztések esetében fokozott figyelmet kell fordítva a településszerkezeti tervben és a Pallavicini Tervben foglaltakra, a konkrét fejlesztések közterületekre, utakra, terekre, stb. való közvetlen és közvetett hatásaira.

A már a megvalósítás fázisában lévő és a közép-, hosszú távú fejlesztési tervekre építve közterületek esetében is el kell készíteni egy rövid-középtávú fejlesztési programot, amelynek eredményeképpen a fentebb megfogalmazott célok teljesíthetők.

## 6.2 Éves ingatlanhasznosítási program

Sándorfalva Város Önkormányzata Képviselő-testülete 34/2009. (XI.26.) Ör. rendeletének 7.§.-ban foglaltaknak megfelelően az éves költségvetés mellékleteként elkészült vagyongazdálkodási koncepcióban meghatározásra kerül azon ingatlan köre, melyeket a Képviselő-testület értékesítésre kijelöl.

A 2010. évre értékesítésre javasolt ingatlanokat és azok előzetesen kalkulált értékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Ssz.:	Eladásra szánt ingatlanok	telek területe	beépíthető szintterület	becsült értéke
1	Iskola u. 3. ( telekosztás után eladható)	550 m2	550 m2	3 700 000
2	Kölcsey utca 45. (telekosztás után eladható)	1127 m2	541 m2	3 570 000
4	0146/6 hrsz. külterület (konkrét vevői igény)	7860 m2	301 m2	380 000
5	1352 hrsz. Dóci utca 25.	1173 m2	450 m2	2 250 000
6	1353/1 hrsz. Dóci utca 27.	1173 m2	450 m2	2 200 000
7	1353/2 hrsz. Dóci utca 29.	1174 m2	450 m2	2 150 000
9	Csongrádi utca 53. 601 hrsz. (bontandó épülettel)	1016 m2	390 m2	3 000 000
10	Tervezett ingatlan adás-vétel			
Összesen:				17 250 000

Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó szabályokat a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

A 2010. évre tervezett vagyongazdálkodással, ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos tervezett kiadásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Ingatlanok vételére szánt kiadások:			
Ssz.:	Ingatlan címe	telek területe	értéke
1	853 hrsz. Sport utca 3.sz.	820 m2	1 000 000
2	852 hrsz. Sport utca 5.sz.	750 m2	1 000 000

Kivitelezési költségek:			
Ssz.:	fejlesztés megnevezése	kivitelező	várható költség
3	IV.-es óvoda parkoló tervezése, kivitelezése	Városüzemeltetési Kft.	1 600 000

4	Zrinyi u. útépítés	Városüzemeltetési Kft.	6 900 000
5	Iskola utcai parkoló tervezése, kivitelezése	Városüzemeltetési Kft.	1 500 000

Tervezési és egyéb költségek:			
6	Csapadékbefogadó tervezése		4 200 000
7	Eladásra szánt ingatlanok hirdetése,értékbecslése		1 050 000

	Összesen:		17 250 000
--	-----------	--	------------

Sándorfalva, 2010. február 12.

Műszaki irodavezető