

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az önkormányzati ingatlantulajdon

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván
adjunktus

Készítette:

Herczeg Zoltánné
Levelező tagozat
Ingatlan-nyilvántartási szervező szak

Székesfehérvár
2008

NYILATKOZAT

Alulírott **Herczeg Zoltánné** (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Az önkormányzati ingatlantulajdon című

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg.**

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat.**

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2008. április 12.

.....

Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvévő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

BEVEZETÉS

Szakedolgozatomban bemutatom a magyarországi települési önkormányzatok kialakulását, rámutatva a létrejött önkormányzatok jogaira, kötelezettségeire.

Foglalkozom a települési önkormányzatok ingatlantulajdonának létrejöttével, vagyonának összetételével ezen belül a vagyon csoportosításával, valamint az önkormányzati gazdálkodással.

Dolgozatom tárgyául azért választottam ezt a témát, mert ezen keresztül szeretném bemutatni Vecsés várost ahol lakom, és az Önkormányzatot ahol dolgozom.

Különös tekintettel a Vagyongazdálkodási Osztály létrejöttére, szervezeti felépítésére, tevékenységi körére, az önkormányzati vagyon kezelésének formáira.

Feldolgoztam továbbá az önkormányzat vagyonnal való gazdálkodását, melyben kitérek a vecsési önkormányzat vagyongazdálkodási politikájára, gazdasági helyzetére, beruházásokra, fejlesztésekre, az önkormányzat ingatlanvagyonának nyilvántartására.

Vizsgálom a város jövőjére vonatkozó, további fejlődését körvonalazó közvetlen célkitűzéseket és Vecsés távlati jövőképét.

A szakdolgozat megírásához a vonatkozó szakirodalom áttekintése és a főiskolai tanulmányok mellett Vecsés Város Polgármesteri Hivatal munkatársai is nélkülözhetetlen segítséget nyújtottak.

1. TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK LÉTREJÖTTE

1.1. A magyar önkormányzati rendszer

Az önkormányzatiság kialakulása két irányból közelíthető meg: a helyi igazgatás első mérföldköve a középkor városállamisága volt, melyek esetében az autonómia egyes jogkörei az uralkodó által adományozottak voltak (pl. vásártartási jog), lehetőséget teremtve a földesúri hatalomtól történő elhatárolódásra. Az így újonnan létrejött új település, a város kialakította a saját önálló és független szervezetrendszerét.

Az önkormányzatiság másik kiemelendő előzménye a középkori rendiség, amely már vármegyékre kiterjedően szerveződött.

Magyarország önkormányzati rendszere 1984-ig háromszintű volt, a jelenleg is működő megyék és községek, városok közé beékelődtek a járások. Pillanatnyilag a magyar önkormányzati rendszer kétszintű, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) és az Alkotmány is települési, illetve területi szintet különböztet meg. A települési illetve a területi önkormányzatokat összefogó néven helyi önkormányzatoknak nevezzük.(1)

1.2. Az önkormányzat fogalma

Az Alkotmányban lefektetett alapvető elveknek, és szabályoknak megfelelően került elfogadásra az Ötv., amelynek megalkotásánál az Országgyűlés a haladó hazai önkormányzati hagyományokat, és az Európai Önkormányzati Charta alapkövetelményeit is figyelembe vette, miszerint a helyi önkormányzat joga és kötelezettsége, hogy a jogszabályi keretek között a közügyek lényegi részét saját hatáskörben szabályozza és igazgassa a lakosság érdekében.

(1): internetes forrás: [http:// www. magyarorszag.hu/kozigazgatás/intezmenyek/onkig](http://www.magyarorszag.hu/kozigazgatás/intezmenyek/onkig)

2. ÁLLAMI TULAJDON ÁTALAKULÁSA ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONNÁ

2.1. Tulajdon

Általános értelmezésben a tulajdon nem más, mint a természetnek az ember uralma alá hajtása a természeti javaknak, erőforrásoknak az ember céljaira való igénybevételre.

A tulajdon mindaz a szellemi vagy anyagi termék, amellyel valaki vagy valamely közösség sajátjaként szabadon rendelkezik, illetve az ilyen értéknek jogilag védett birtoklása.

A tulajdon, mint társadalmi intézmény nem létezhet a „jogon kívül”, a jogtól függetlenül, hanem csak a jog által szabályozottan, mint jogintézmény.

A tulajdon intézménye azóta létezik, amióta ezt az állam elismerte és a jog eszközével, mindenkivel szemben védelemben részesítette.(2)

A tulajdonjog, mint alanyi jog a polgári jog kiemelkedő jelentőségű intézménye, minden más vagyoni viszony alapjogviszonya. Alanya lehet bármely személy, vagyis az emberek (természetes személyek) a jogi személyek és az állam, tulajdonosi képességük általános, egyenlő és feltétlen.

2.1.1. Magántulajdon

A tulajdonviszonyok szabályozásának történeti modellje a magántulajdon. Jogosultja tipikusan egy ember, egy meghatározott természetes személy. A mindennapi életben azokat a magántulajdoni viszonyokat, amelyeknek alanya valóban egyetlen természetes személy, egyéni tulajdonnak is nevezzük. Ez a tulajdon jellemző a fogyasztási javak körében, de fennállhat termelési eszközökön is, ilyenkor egy magán személy tulajdonáról beszélünk. A tulajdonos számára a tulajdon nem csak jogokat, előnyöket jelent, de kötelezettséggel is jár. Történetileg ez a személyes magántulajdon bizonyult leginkább időtállóknak, jogilag a legtisztább, közgazdaságilag a leghatékonyabb tulajdonnak.

(2): Önkormányzatok vagyongazdálkodása (Kiado: Saldo Budapest, 1999) Szerkesztette: Dr. Juhász István

2.1.2. Köztulajdon

A magántulajdon kialakulásától kezdve vele párhuzamosan mindig létezett valamilyen formában a kisebb-nagyobb közösségek tulajdona, a köztulajdon is. A köztulajdon esetén az egyes emberek nem egyenként, hanem összességükben, mint a közösség tagjai az alanyai. Jogilag a köztulajdon alanyaként tipikusan egy szervezet jelenik meg, és ez gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A két legfontosabb köztulajdonosi forma az állami és a helyi önkormányzati tulajdon. Az állami tulajdon az egész társadalom, mint nagy közösség tulajdona. A helyi önkormányzati tulajdon egy-egy kisebb lokális közösség tulajdona, amit az önkormányzati képviselő-testület közvetít.

2.2. Az önkormányzati ingatlantulajdon létrejötte

2.2.1. A törvényen alapuló tulajdon szerzés

Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba kerülő vagyontárgyak körét az Ötv. határozza meg melyet a Parlament 1990. augusztusában fogadott el.

A törvény 107.§(1) bekezdése szerint az állami tulajdonból az önkormányzatok tulajdonába kerülő vagyontárgyak köre a következő: (3)

- a) az önkormányzat közigazgatási területén lévő ingatlanok, erdők és vizek törvényben meghatározott köre
- b) a tanácsok által alapított és a tanácsok felügyelete alatt álló közüzemű célra alapított állami gazdálkodó szervezetek – ideértve fővárosi és megyei gyógyszertári központokat is-, továbbá a költségvetési üzemek vagyona és az e szervezetekből átalakuló gazdasági társaságokban az államot megillető vagyonrész,
- c) a lakossági szükségleteket kielégítő közművek építményei, vonalas létesítményei, berendezései a település belterületi határán belül, az állam kizárólagos tulajdonába tartozó létesítmények kivételével,

(3): a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény alapján.

- d) a tanácsok kezelésében, illetőleg tulajdonosi irányítása alatt álló oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, sport és egyéb intézmények vagyona,
- e) a tanácsi, illetőleg a tanácsi ingatlankezelő szervek kezelésében lévő állami bérlakások,
- f) a középületek és a hozzájuk tartozó földek, a központi állami feladatokat szolgáló épületek kivételével,
- g) a tanács valamennyi pénzvagyona, értékpapírja és más vagyoni joga.

2.2.2. A vagyonátadáson alapuló tulajdonszerzés

Az Ötv. 107. § (2) bekezdése a tanács és szervei, valamint intézményei kezelésében lévő állami ingatlanok, erdők, vizek, - kivéve a védett természetvédelmi területeket és a műemlékileg védett épületeket, építményeket, területeket – pénz és értékpapírok, a törvény hatálybalépésének napján e törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerültek.(3)

„Az Országgyűlés a tulajdoni viszonyok átalakítása keretében, az önkormányzatok működéséhez szükséges vagyon biztosítása céljából, az Ötv-ben meghatározott állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adása érdekében” alkotta az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényt (továbbiakban: Övt.).(4)

A törvény felhatalmazása és a vagyonátadó bizottság konkrét határozata szerint kerülhettek az önkormányzat tulajdonába meghatározott vagyonelemek vagyonátadási eljárás keretében.

(3): a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV . törvény alapján

(4): egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján.

A törvény az alábbi ingatlanvagyon csoportok átadását tette lehetővé:

1.) Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Övt. 2. § (2) A épületet (épületrészt) rendeltetése alapján az abban közhatalmi helyi feladatot végző, továbbá az abban működő intézményt, közüzemet fenntartó, illetve felügyeletét ellátó önkormányzat tulajdonába, az egyéb épületrészt pedig az 1. § (2) bekezdésében említett önkormányzat tulajdonába kell adni.

2.) Műemlék ingatlanok

Övt 3. § (1) A bizottság önkormányzat tulajdonába adja az állami tulajdonba lévő műemlékileg védett épületet, építményt és a hozzájuk tartozó állami tulajdonban álló földet, illetőleg ezeknek az ingatlanoknak egy részét, ha kezelőjeként

a) a megszűnt tanács, illetve szerve, intézménye,

b) az Övt. hatálybalépésekor a tanácsok felügyelete alatt állt, közüzemi célra alapított állami gazdálkodó szervezet illetve tanácsai alapítású költségvetési üzem vagy jogutódja van az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve.

3.) Védett természeti területek

Övt. 7. § (1) A bizottság azt az állami tulajdonú védett természeti területet adja önkormányzat tulajdonába, amelyre a tanácsnak, tanács szervének vagy intézményének, illetve közüzemének, költségvetési üzemének a kezelői joga van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

4.) Földek

Övt. 10. § (1) Az önkormányzat kérelmére, az Öt. 107. §-ának (5) bekezdése alapján e törvényben meghatározott kivételekkel azt az állami tulajdonú földet kell a fekvése szerint illetékes települési önkormányzat tulajdonába adni, amely az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként van nyilvántartva, és nincs épülettel vagy más építménnyel beépítve.

5.) Közüzemek vagyona

Övt. 11.§ (1) A bizottság az érintett települési önkormányzat tulajdonába adja a kizárólag egy település szükségleteit kielégítő tanácsi közüzem vagyont, ideértve a közüzem fenntartásában, üzemeltetésében lévő közművek építményeit, létesítményeit, berendezéseit.

Övt. 11.§ (3) A települési önkormányzat kérelmére az érintett önkormányzat tulajdonába adja a több települést ellátó tanácsi közüzem nem közmű vagyonának azt a részét, amely kizárólag a település szükségletének kielégítésére szolgál.

6.) Vizek, közcélú vízi létesítmények és vízi közművek

Övt. 15.§ A bizottság az e törvényben meghatározott, az állam tulajdonában és a vízügyi igazgatási szerv vagy a vízgazdálkodási társulatok kezelésében álló vizeket, közcélú létesítményeket adja önkormányzat tulajdonába.

7.) Egyéb vagyon

Övt. 24.§ (1) A bizottság a 3.§ (1) bekezdésében említett szerv, illetve az önkormányzat megbízása alapján folyamatban lévő beruházással érintett vagyont az érdekelt önkormányzatok megállapodásának megfelelően adja önkormányzat tulajdonába.

2.2.3. Egyéb tulajdonszerzési lehetőségek

Az önkormányzatok tulajdonába kerülő teljes vagyoni kör meghatározása azonos összefüggésben volt a termelészövetkezeti és a földtulajdon szabályozásával, a kincstári vagyonról szóló törvénnyel, a társadalmi szervek által használt ingatlanok tulajdoni viszonyainak alakulásával. Befolyásolta az önkormányzatok vagyonának a körét a privatizáció menetrendje.

3. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON ÖSSZETÉTELE

3.1. Az önkormányzati vagyon meghatározása, fogalma, tartalma

A vagyon természetes vagy jogi személyeknek a tulajdonában lévő értékben meghatározható javak és velük kapcsolatos jogok összessége. A vagyonnak részét képezik nemcsak a jogok, hanem a kötelezettségek is.

Az önkormányzati vagyon fogalmát – az Ötv. 78.§(1) bekezdése határozza meg.

„A helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati célok megvalósítását szolgálják.”⁽³⁾

Az önkormányzat vagyona az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokból, közművekből és ingó vagyontárgyakból, továbbá pénzvagyomból, értékpapírokból, üzletrészekből, valamint az önkormányzatot megillető egyéb vagyoni értékű jogokból áll.

Az önkormányzatok vagyonát azoknak a közszolgáltatásoknak a biztosítása érdekében kell hasznosítani, amelyeket az önkormányzatoknak törvény alapján nyújtaniuk kell. Mindent megelőző a kötelező közszolgáltatások teljesítése. Az önként vállalt feladatok céljára vagyonfelhasználásra akkor kerülhet sor, ha az önkormányzat a vagyonával a törvényen alapuló közszolgáltatásokat is teljesíti. Az a közvagyon, amely a rendelkezésükre áll, nem kockáztatható úgy, mint más tulajdon. A közösséget szolgáló vagyont csak a közösség hasznára szabad hasznosítani, illetve gyarapítani.

Az önkormányzatok által végzett feladatok jellemzője, hogy azok közösségi célokat szolgálnak. A helyi szolgáltatások bárki számára hozzáférhetőek, az önkormányzat szolgáltatásaiból senki nem rekeszthető ki. A kötelező önkormányzati feladatok a társadalom által általánosan elismert lakossági szükségleteknek helyben történő kielégítése, vagyis az állami feladatnak az önkormányzathoz való telepítése.

(3): a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény szerint

3.2. Az önkormányzati vagyon csoportosítása

3.2.1. Az önkormányzati törvény szerinti vagyongcsoportosítása

Önkormányzati törzsvagyon

Az önkormányzati törvény előírásai szerint a vagyon két főcsoportba és három alcsoportba sorolható.

A vagyon két főcsoportja a törzsvagyon és az egyéb vagyon. A törzsvagyonba a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes, az egyéb vagyonba a forgalomképes vagyonelemek tartoznak.

Törzsvagyonnak nyilvánítható az az önkormányzati vagyon, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálják

Az önkormányzati vagyon külön része a törzsvagyon, amelyet a többi vagyontárgytól elkülönítve kell nyilvántartani. Az éves zárszámadáshoz a vagyonállapotról vagyonkimutatást kell készíteni.

.

Az önkormányzatoknak felelősen kell gazdálkodniuk a törzsvagyonnal. A szabályozás célja annak megakadályozása, hogy az önkormányzatok a saját vagyonuknak a törzsvagyon részét feléljék. Olyan vagyonról van szó, amely az önkormányzatiság lényegével van összefüggésben, és amely vagy a kötelezően ellátandó közszolgáltatásokat biztosítja, vagy pedig a közhatalom gyakorlását szolgálja.

A forgalomképtelen ingatlan elidegenítése semmis. Az elidegenítésre vonatkozó szerződés érvénytelen, és érvénytelenségére bárki – külön eljárás nélkül – határidő nélkül hivatkozhat (Ptk. 234. §), így az ingatlan elidegenítése esetén az eredeti állapotot helyre kell állítani.(5)

(5): Kakuk Lajosné: Önkormányzati ingatlanvagyon kataszter (Város fm kft. 2002)

Az ide tartozó ingatlanok gazdasági társaságba nem apportálhatók. A forgalomképtelenség azt is jelenti, hogy a vagyon nem terhelhető meg, nem lehet követelés biztosító, tartozás fedezete és arra végrehajtás nem eszközölhető.

A forgalomképtelen önkormányzati vagyon körét az Ötv., más törvény, illetve a helyi önkormányzat határozza meg.

A forgalomképtelen vagyonelemek:

- a helyi közutak és műtárgyaik (közszolgáltatást biztosítanak),
- terek, parkok,
- önkormányzati vizek és közcélú vízi létesítmények,
 - az a vízfolyás, amelyik teljes terjedelmében az önkormányzat területén van,
 - olyan természetes állóvizek, tavak, holtágak, melyek szintén az adott település közigazgatási területén fekszenek,
 - azok a természetes állóvizek, melyek akár több önkormányzat területén is vannak, de egy önkormányzat vállalja a vízgazdálkodási feladatok teljesítését,
 - elsőrendű árvízvédelmi létesítmények,
- a levéltári anyagok,
- a köztemetők.

A korlátozott forgalomképesség az önkormányzatot, mint tulajdonost korlátozza rendelkezési joga gyakorlásában. A törvény valamennyi tulajdonosi rendelkezési jogosítvány gyakorlásához állapíthat meg előírásokat, s az önkormányzatnak rendeleteiben szabályoznia kell a rendelkezési jog minden elemét.

Az ide sorolt ingatlanokról csak törvény vagy helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni. A tulajdonosi jogokat gyakorló önkormányzat is csak a rendeletben foglaltak szerint tehet nyilatkozatokat.

A korlátozottan forgalomképes elemek:

- a közművek,
- intézmények,
- középületek,
- víziközmű-vagyon (ezek elsősorban közszolgáltatási célra hasznosítható, egy vagy több települést szolgáló víziközműveket jelenti)
- az önkormányzat tulajdonába lévő :
 - műemlék épületek,
 - védett természeti területek,
 - muzeális emlékek
- helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók.

Vecsés Városra vonatkozó megállapítások:

A Vecsés, Fő út 40. szám alatt működik a Renault Szerviz autószalon. A cég tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a tevékenysége bővítéséhez szüksége lenne 100 m² nagyságú területre, melyet az önkormányzattól szeretne megvásárolni.

Vecsés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2004. (V.18.) határozatában hozzájárult a kért terület leválasztásához, de mivel az ingatlanrész az önkormányzati tulajdon törzsvagyonának része – közterület – ezért a határozatában először átminősítette egyéb vagyonná, és ezt követően járult hozzá az értékesítéshez.

A Képviselő-testület a lakosság érdekeit szem előtt tartva döntött az értékesítés mellett, mivel ilyen irányú szolgáltatás nincs a közelben. A terület parkoló kiépítéséhez vált szükségessé, így az eddig elhanyagolt földrészlet gondozott, fákkal, bokrokkal telepített területté vált.

A Vecsés, Fő út 193. szám alatti, önkormányzati tulajdonú, komfortos lakás ingatlan, mely az Önkormányzat Vagyondöntésében korlátozottan forgalomképes besorolást kapott (szolgálati lakás), a bentlakó bérlő kérelmére - a Képviselő-testület döntése alapján – értékesítésre került az alábbi feltételekkel:

- a lakás átminősítése egyéb vagyonná,
- értébecslés alapján – piaci forgalmi értéken - történő értékesítés,
- a befolyt árbevételből a lakótelepen új szolgálati lakás megvétele, melyről a Testület az értékesítéssel egyidőben döntött.

A vagyondöntés a törzsvagyon értékesítéséről, az abban szereplő ingatlanok eladásáról nem rendelkezik – nem rendelkezhet – így az aktuális értékesítésről a Képviselő-testület minden esetben külön határoz, amennyiben az átminősítéshez a képviselők hozzájárulnak.

Önkormányzati egyéb vagyon

Az egyéb vagyonba a forgalomképes vagyontárgyak tartoznak. Az idesorolt vagyontárgyak felett szabadon, kötöttség nélkül rendelkezhetnek az önkormányzatok. Természetesen e vagyonnak is alapvető célja az önkormányzati feladatellátás megvalósítása.

Az önkormányzatok a kötelező feladatok ellátása mellett nyújtott közszolgáltatásokat a lakosság igényei és az anyagi lehetőségeiktől függően látják el. Az önkormányzat határozza meg a feladatellátás módját és mértékét.

Az egyéb vagyon közé tartoznak többek között: az államtól térítés nélkül átvett bérlakások, a nem lakás céljára szolgáló közcélú helyiségek, építési telkek, építmények, vásárcsarnok, piac, stb.

A forgalomképes vagyontárgyakat az önkormányzat rendeletében szabályozott módon értékesítheti, vállalkozásba apportként beviheti, megterhelheti, hitel fedezetül adhatja, egyéb módon hasznosíthatja.

3.2.2. A számviteli törvény szerinti csoportosítás

Befektetett eszközök

- **immateriális javak:** a vagyon értékű jogok, a szellemi értékek és egyéb immateriális javak
- **tárgyi eszközök:** az ingatlanok, a gépek, berendezések, felszerelések, járművek, beruházások és a beruházásra adott előlegek
- **befektetett pénzügyi eszközök:** az egy évnél hosszabb ideig önkormányzati tulajdonban lévő részesedések, értékpapírok, az adott kölcsönök, a hosszú lejáratú bankbetétek, kárpótlási jegyek
- **üzemeltetésre, kezelésre átadott eszközök:** 1993. évtől azok a tárgyi eszközök, amelyeket nem az önkormányzat hivatala vagy költségvetés alapján gazdálkodó szervezete üzemeltet, hanem azok üzemeltetését, működtetését, kezelését gazdálkodó szervezetre bízták.

Forgóeszközök

készletek: az egy éven belül felhasználásra kerülő anyagok, az áruk, az állatok, a befejezetlen termelés és félkész termékek, a késztermékek

- **követelések:** az adósoktól, az áruszállításból és szolgáltatásból származó követelések, a váltókövetelések, a követelések
- **értékpapírok:** az egy évnél nem tartósabb befektetési célú kárpótlási jegyek, kincstárjegyek, kötvények és egyéb értékpapírok
- **pénzeszközök:** a pénztárban lévő pénzkészletek, a csekkek, a bankszámlákon szereplő összegek
- **egyéb aktív pénzügyi elszámolások:** például átmeneti vagy téves elszámolásból adódó, illetve költségvetéshez nem kapcsolódó tételek
- **kötelezettségek:** a vagyonmérleg forrás oldalán szerepelnek.

3.2.3. Az önkormányzati vagyon felosztása a gazdálkodás szempontja szerint

Szolgáltatási vagyon

Ide tartoznak a szociális, egészségügyi létesítmények, a könyvtárak és iskolák, a parkok és belterületi utak, stb., minden, ami az önkormányzatok törvényben előírt kötelező feladatai ellátásának vagyoni feltétele, és a szolgáltatásra ténylegesen igénybe veszik.

Üzleti hasznosítású vagyon

Ide soroljuk az olyan, bérlet útján hasznosított vagyont, amely szolgáltatást nyújt, és mint ilyen, az önkormányzat különböző támogatására is számíthat és ide tartozik a „klasszikus” befektetői vagyon, mint a részvény, kárpótlási jegy, üzletrész, stb.

Szabad vagyon

Ide tartoznak például a bölcsőde azon része, amelyre nincs szükség a meglévő gyermeklétszám ellátásához, de lehet iskola is vagy bármi más. Ilyennek tekinthetők azok a vagyonok, amelyek átmenetileg másra hasznosíthatók.

4. AZ ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS

4.1. Az önkormányzati gazdálkodás alapja

Az önkormányzatok saját tulajdonnal rendelkeznek, melyből közszolgáltatásokat nyújtanak. A költségvetési bevételeivel, kiadásaival önállóan gazdálkodnak. Az önkormányzati közszolgáltatások igen sokrétűek, például, egészségügyi ellátás, szociális ellátás, a nevelés, oktatás, a közművelődési, közgyűjteményi, művészeti tevékenység, testnevelés és sport közösségi tér biztosítása. A kommunális feladatok körében különösen a köztemetők létesítése, bővítése, a települési folyékony hulladék leeresztő helyének kijelölése, a közterület tisztántartása, lomtalanítás stb.

Az önkormányzatok ugyanolyan tulajdonosok, mint a gazdasági élet más szereplői. A gazdasági vállalkozásokban való részvételüket azonban korlátozza, hogy nem veszélyeztethetik a kötelező feladataik ellátását. Szerezhetnek azonban ingatlant, vásárolhatnak értékpapírokat, teljes vagy résztulajdonosai lehetnek vállalkozásoknak, gazdasági társaságoknak.

Az önkormányzati tulajdon tekintetében a helyi képviselő-testület gyakorolja a tulajdonost megillető jogokat. Az önkormányzat bevételeivel önállóan gazdálkodik, saját felelőségére vállalkozhat. Az állam tiszteletben tartja az önkormányzatok tulajdonjogát. A helyi önállósághoz való jog, hogy a helyi önkormányzat önállóan szabályozhatja, igazgathatja a helyi érdekű közügyeket. Ez egyben a helyi szabadságot, az autonómiát adja.

Az önállósághoz való jog ugyanakkor nem jelenti az államtól való függetlenséget. A helyi önkormányzatok a jogállam részei. A törvényeket meg kell tartaniuk, döntéseik nem lehetnek jogszabállyal ellentétesek.

4.2. Bevételi források az önkormányzatok gazdálkodásához

A kötelező önkormányzati feladatok a társadalom által általánosan elismert lakossági szükségleteknek helyben történő kielégítését jelentik, vagyis az állami feladatnak az önkormányzathoz való telepítését. A törvényileg meghatározott kötelező önkormányzati feladatok ellátásához az Országgyűlés gondoskodik- az éves költségvetési törvényben- az önkormányzatok számára a szükséges pénzeszközökről, dönt a költségvetési hozzájárulás mértékéről és módjáról.

Az önkormányzatok bevételeikhez több forrásból juthatnak.

Főbb bevételi forrásaik:

- a helyben keletkező bevételek,
- az átengedett központi adók,
- a normatív központi hozzájárulások,
- az állami támogatások.

A települési önkormányzatok saját bevételei között meghatározó szerepe a helyi adóbevételeknek van. Az önkormányzat autonóm módon dönt arról, hogy gazdálkodási feladatainak teljesítése és az ehhez szükséges forrásképzés érdekében él-e, és milyen mértékben – a törvény keretei között – a helyi adóztatás eszközével. Az önkormányzat szabadon dönti el, hogy a törvényi keretek között állapít-e meg helyi adót, és ha igen, akkor melyiket. Az 1990. évi C. törvény 5.§-a alapján az önkormányzat képviselő-testülete – rendeletével – a következő adók bevezetésére jogosult:

- vagyoni típusú adók: telek/építmény,
- kommunális jellegű adók,
- helyi iparüzési adó.

Az átengedett központi adók (SZJA egy része és a gépjárműadó, egyéb megosztott adó): ezek azok, amelyek nem az önkormányzat területén képződnek, hanem az állam valamilyen formában átengedi őket.

A központi költségvetésből juttatott normatív hozzájárulás: a költségvetési törvény mellékletében határozzák meg, hogy mire vetítik: településre, meghatározott népességre. A normatív központi hozzájárulás két módon illeti meg az önkormányzatokat. Az egyik a településre jellemző mutatók alapján (pl. népességszám) jár. A másik csoportjába tartozó mutatók valamely feladat ellátásához kapcsolódnak és alapvetően egy fő ellátott létszámhoz kötöttek.

4.3. Az önkormányzatok költségvetése

Az önkormányzat kizárólag saját felelősségére gazdálkodhat. A gazdálkodás keretét az önkormányzat költségvetése adja, amely a képviselő-testület által rendelettel jóváhagyott gazdálkodási terv. A gazdálkodás biztonságáért a képviselő-testület, szabályszerűségéért a polgármester felelős.

Az önkormányzatok költségvetése az államháztartás része, ahhoz teljes pénzforgalmával kapcsolódik. Az önkormányzati költségvetés az állami költségvetéstől elkülönül, ahhoz az állami támogatásokkal és más költségvetési kapcsolatokkal kötődik. Az önkormányzati költségvetés összeállításánál az államháztartás szabályai a meghatározó

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (továbbiakban: Áht.) V. fejezete (62-83. §) foglalkozik a helyi önkormányzatok költségvetésével. A jegyző által elkészített költségvetési rendelettervezetet a polgármester február 15-éig nyújtja be a képviselő-testületnek.

A veszteséges gazdálkodás következményeiért az önkormányzat felelős, az állami költségvetés nem tartozik felelősséggel. A gazdálkodást az Állami Számvevőszék ellenőrzi. Saját intézményei pénzügyi ellenőrzését pedig maga az önkormányzat.

5. AZ ÖNKORMÁNYZATOK VAGYONKEZELŐI JOGA

A helyi önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának rendeletében meghatározott körére – a közfeladat átadásához kapcsolódva – 2007. január 1-jétől vagyonkezelői jogot létesíthet.

Nem létesíthető vagyonkezelői jog az önkormányzati lakóépületekre és vegyes rendeltetésű épületekre, illetve társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre. A vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét.

A vagyonkezelői jog megszerzésére, a vagyonkezelés tartalmára, a vagyonkezelő jogaira és kötelezettségeire, a vagyonkezelő feletti tulajdonosi ellenőrzésre az Ötv. 80/A. §-ában, valamint az Áht. 105/A-105/D. §-ában foglaltakat kell alkalmazni. A vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának és a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait a helyi önkormányzat rendeletében szabályozza.

A törvényi előírások értelmében az önkormányzat a vagyonkezelői jog létesítése előtt köteles vagyonértékelést végeztetni. A vagyonértékeléssel, a vagyonkezelésbe adott eszközök nyilvántartásával, elszámolásával kapcsolatos számviteli feladatokat a 249/2000.(XII.24.) Korm. rendelet határozza meg.

A vagyonkezelői jogot az önkormányzati közfeladat ellátásához kapcsolódva a közfeladatot szabályzó külön törvényben meghatározott feltételek és eljárási rend, pályázati rend szerint, ennek hiányában az Áht.-ban szabályozott nyilvános pályázat útján ellenérték fejében lehet megszerezni, és gyakorolni. A pályázati kiírás előtt az önkormányzat köteles vagyonértékelést végezni. A vagyonkezelői jogot valós értéken a legelőnyösebb ajánlattevő részére lehet átruházni.

A vagyonkezelői jog létesítésének alapvető feltételeit:

- az Ötv. 80/A. és 80/B. §-a tartalmazza, azonban szükséges
- az Áht. 105/A-105/D. §-ában foglalt rendelkezéseket is figyelembe venni, amelyek:
 - az átadás részletes eljárási szabályait,
 - a vagyonkezelő jogait, és kötelezettségeit,
 - a vagyonnal való gazdálkodás, elszámolás, adatszolgáltatás szabályait,
 - a vagyonkezelési szerződés kötelező formai elemeit,
 - a vagyon, valamint annak használatából, működéséből származó bevételek, illetve
 - költségek és ráfordítások elkülönített nyilvántartására,
 - a vagyonkezelő feletti tulajdonosi ellenőrzésre stb. vonatkozó rendelkezéseket tartalmazzák, valamint
- a helyi önkormányzat rendeletben rögzíti a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának és a vagyonkezelés ellenőrzésének részletes szabályait.

A vagyonkezelőnek a kezelt vagyonra vonatkozóan az önkormányzat felé adatszolgáltatási kötelezettsége van. Évente egyszer a tárgyévet követő év február 15-éig köteles a vagyonkezelésbe vett ingatlanok és egyéb vagyoni eszközök állapotának tárgyévi változásairól adatot szolgáltatni.

A vagyonkezelői jog megszűnésével a vagyonkezelő köteles a tulajdonos önkormányzat részére a vagyont legalább az átvett értéken visszaszolgáltatni. Ha a visszaszolgáltatott vagyon értéke a kezelésbe adás időpontjában fennálló állapotához viszonyítva növekedett vagy csökkent, a vagyonkezelő köteles a különbözettel a vagyonkezelési szerződés szerint elszámolni.

Az önkormányzat 2007. január 1-jét megelőzően a közfeladat ellátását szolgáló (korlátozottan forgalomképes) vagyonát csak üzemeltetésre adhatta át.

A vagyongazdálkodásban a vagyonkezelői jog létesítése egy lehetőség a közfeladatok hatékonyabb ellátásához. A helyi önkormányzat képviselő-testülete dönti el, hogy a tulajdonában levő vagyona tekintetében akar-e vagyonkezelői jogot létesíteni, vagy sem. Amennyiben az önkormányzat a vagyonkezelői jog intézményét alkalmazni kívánja, akkor rendeletben kell meghatároznia, hogy a tulajdonában lévő korlátozottan forgalomképes, illetőleg forgalomképes vagyon mely körére létesít vagyonkezelői jogot, valamint döntenie kell abban a tekintetben is, hogy kire ruházza át ezt a jogot.

A vagyonkezelési jog vagyonkezelői szerződéssel ruházható át jogi személyre, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre. Ezek lehetnek önkormányzati tulajdonban lévő, vagy attól függetlenül alapított gazdasági társaságok, közhasznú szervezetek, egyházak, közalapítványok. Az önkormányzat képviselő-testület a vagyonkezelői jogot más önkormányzatra, illetőleg önkormányzatok társulására is átruházhatja.

A vagyonkezelőt megilletik a tulajdonos jogai és terhelik kötelezettségei. Jogai nem teljesen tulajdonosi jogok, mivel nem értékesítheti az ingatlant, zálogjogot és haszonélvezeti jogot nem alapíthat, és a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át. Ezek a jogok csak a tulajdonost illetik meg.

Az ingatlanra vonatkozóan a vagyonkezelői jog keletkezéséhez az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés is szükséges.

A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

6. AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONSZERZÉSÉNEK EGYIK FORMÁJA AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

6.1. Az elővásárlási jog

Az elővásárlási jog csak az adásvétel esetében érvényesül, gyakorlásának feltétele a tulajdonos eladási szándéka, valamint egy kívülről jövő vételi ajánlat, amellyel szemben a jogosult elővásárlási jogával élhet.

Az elővásárlási jog a jogosultnak olyan jogot biztosít, amelynek egyoldalú jognyilatkozattal jogviszonyt létesíthet maga és az ingatlant (dolgát) eladni szándékozó tulajdonos között.

Elővásárlási jog alapulhat törvényen (ilyen a közös tulajdonban álló ingatlanon a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog), továbbá, ha az ingatlan tulajdonosa írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged valaki részére határozott vagy határozatlan időre.

Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.(6)

A külön jogszabályban más személy részére biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéssel keletkezett, a tulajdonostárs polgári törvénykönyvön alapuló elővásárlási jogát viszont a külön jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi.

Az elővásárlási jog a jogosult személyéhez tapadó előjog, amely nem örökölheto és önálló átruházása semmis.

(6): Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván : Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (2007) NYME GEO

6.2. Az önkormányzatot megillető törvényen alapuló elővásárlási jog

Elővásárlási jog természetvédelmi területekre

- Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog. [Tvtv. 68.§.(6) bekezdés] (6)

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben: az ingatlan jogi jellege utal az elővásárlásra.

A települési önkormányzatot megillető elővásárlási jog a bírósági végrehajtásban

- Az ingatlan-végrehajtás során a végrehajtás alá vont ingatlanra a fekvése szerinti települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.[Vht. 136/A.§.(bekezdés (6))]

Megjegyzés: A végrehajtásról szóló 2005. évi CLXII. törvényt 2007. július 1.-től hatályon kívül helyezte a 2007. évi LXXXII. Törvény 2. §. 857.

Az ingatlan árverésen történő értékesítésekor az önkormányzat harminc napon belül élhet elővásárlási jogával, valamint az ingatlan nyilvános pályázaton történő értékesítésekor.

Elővásárlási jog településrendezési célok megvalósításához

- A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. [Étv. 25. § (1) bekezdés]

Az elővásárlási jog bejegyzése megkeresésre, az önkormányzat helyi építési szabályzatát, illetve szabályozási tervét magába foglaló önkormányzati rendelet alapján történhet.(6)

Vecsés Város Önkormányzatának 18/2006.(IX.28.) rendelettel jóváhagyott Építési Szabályzatának 3. számú függeléke felsorolja azokat az ingatlanokat, amelyek építési korlátozással terhelt ingatlanok, melyekre az önkormányzat elővásárlási joga biztosítandó:

- Útépités céljára (9 db ingatlan)
- A Művelődési Ház bővítéséhez (3 db ingatlan)
- A piac bővítéséhez, parkolójához (2 db ingatlan)
- A Szakorvosi Rendelőintézet bővítéséhez és parkolójához (9 db ingatlan)
- Az Andrássy telepi általános iskola bővítéséhez (3 db ingatlan)
- A Toldy Ferenc utcai óvoda bővítéséhez (4 db ingatlan)

(Forrás: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal)

(6): Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván : Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (2007) NYME GEO

7. VECSES VÁROS ÖNKORMÁNYZAT VAGYONA



7.1. Vecsés város bemutatása

Vecsés Város Pest megyében fekszik, a Közép-magyarországi Régió középpontjában, Budapest tözsomszedságában, a budapesti agglomeráció dél-keleti szegmensében. A jelenleg 18619 főt számláló település 2001-ben kapta meg a városi rangot. A város történelmét, társadalmát, mindennapjait, jellegét, fejlődési potenciálját alapjaiban határozza meg földrajzi és közlekedés-földrajzi elhelyezkedése, valamint a Ferihegyi Nemzetközi repülőtér .

A régmúlt:

Egy 1318-ban keletkezett oklevélben találkozhatunk először Vecsés (Wechech) nevével, s egy 1345-ös oklevél alapján arról is tudomásunk van, hogy a település lakói gyümölcstermesztéssel is foglalkoztak, s templommal rendelkeztek. Vecsés tehát jelentős falu volt már a XIV. században, első virágzása a török uralomig tartott, a törökök kiűzése után a hajdani falu helyén pusztaságot találunk.

Vecsés újkori történelmét az 1786. június 14-én keletkezett telepítési szerződéstől számíthatjuk, melyet Grassalkovich Antal és 50 német, szlovák és magyar telepes jobbágycsalád írt alá. A gödöllői uradalomhoz tartozó, török időben elnéptelenedett pusztán hamar megszerveződött a község önálló egyházközséggel, templommal, iskolával, postahivatallal, előjárósággal.(7)

A főváros közelsége és az 1840-es években átadott, községet érintő Budapest-Szolnok vasútvonal a dualizmus korszakától dinamikus demográfiai fejlődést indukált Vecsésen. A fejlődés mindenekelőtt az 1870-ben nagyközségi rangot kapott településre irányuló migrációban nyilvánult meg. A vasútvonal a települést ketté osztotta. A vasúttól északra fekszik az úgynevezett Falu és Felsőtelep, míg a vasúttól délre az Andrássy telep és a Halmi telep alakult ki.

(7): Vecsés története (1986) 46. oldal, Szerkesztette: Dr. Lakatos Ernő

Gyors fejlődést ígérő, új lehetőségekkel köszöntött a községre a XX. század: a világvárossá alakuló Budapest szomszédsága a századforduló táján kezdte alapvetően meghatározni Vecsés gazdasági életét, a község sorsát, jövőjét.

A Ferihegyi Nemzetközi repülőtér Vecsés északi határánál húzódik. Napjainkban az M0-ás körgyűrűnek és az elkerülő 4-es útnak köszönhetően a javuló közlekedési potenciál kedvező lehetőséget teremt a gazdasági funkciók letelepítésére. A Vecsés határában megnyitott Ferihegy 2 repülőtér hasonló szerepet játszik, mint a M0-ás körgyűrű, feltárja a hozzá közel eső területeket a légi tranzit és háttér szolgáltatásai, főként a logisztikai funkciók számára.

A térségen belül a logisztikai, üzleti szolgáltatási funkciók megtelepedése tapasztalható. Vecsésen megépült a Ferihegy Business Park és 2007. októberében elkészült a Market Central nevet viselő kereskedelmi központ is.

A rendszerváltás előtt Vecsés a monori járáshoz tartozott. A hajdani járásközpont szerepe valamelyest halványult, s mára elsősorban az intézményi ellátás és a közszolgáltatások területére terjed ki (mentőszolgálat, földhivatal, bíróság, munkaügyi központ stb.).

A közigazgatási beosztásból fakadóan meghatározó volt és maradt Budapest szívó hatása, mindenekelőtt a munkaerőpiacon, de érvényesül a közszolgáltatások, az intézményi ellátás, valamint a kereskedelmi és kulturális szolgáltatások tekintetében is.

Vecsést több nagy hullámban jelentkező népességmozgás jellemezte a történelme során. 1960 és 1970 között 26%-kal, 1970 és 1980 között 11%-kal nőtt a lakónépesség (1980-ban 21445 főt regisztráltak).

(Forrás: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal)

A nyolcvanas években nagy számban költözött el, a lakosság fiatal és középkorú rétege. A lakosság száma 2003-ig csökkent, majd azt követően ismét emelkedni kezdett, ami elsősorban a Katica- és a Kispatak lakóparknak köszönhető.

A város gazdaságában sajátos színfoltot jelentenek az élelmiszer feldolgozással foglalkozó vállalkozók. Vecsés legrégebből ismert feldolgozott terméke a vecsési káposzta, amely hosszú története során most érkezett el oda, hogy a márkatermékek sorába kerüljön. A jövőben erőfeszítéseket kell tenni annak érdekében, hogy a „vecsési savanyúkáposzta” elismerést nyerjen, mint hungaricum.

A település programkínálatában a lovas turizmus kiemelkedő helyet foglal el, részben lovaglással, lovas túrák szervezésével a lovas-tanyákon, részben regionális, országos és nemzetközi lovas- és fogathajtó versenyek bonyolításával.

A Vecsési Búcsú és a szüreti felvonulás régi hagyományokra tekint vissza. A 2001-től kezdődően minden év szeptember végén megrendezésre kerül Vecsési Káposztafeszt, ma már nemzetközi hírű, mintegy tízezer fő látogatót vonzó fesztivál.

A kezdetektől eltelt időszak alatt Vecsés hatalmas fejlődésen ment keresztül, ami a mai időkben is folytatódik.

(1. számú melléklet)

7.2. Vecsés Város Önkormányzatának vagyonrendelete

A képviselő-testület döntései a rendeletek és határozatok. Az önkormányzati rendelet hatálya az önkormányzat illetékességi területére terjed ki. A rendeletben pontosan meg kell határozni a hatálybalépés időpontját. Az Alkotmány szerint a helyi önkormányzat képviselő-testülete feladatkörében rendeletet alkothat. Az Ötv. rendelkezése szerint az önkormányzati rendeletalkotásnak két esetköre van.

A képviselő-testület:

- a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá
- a törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására alkot rendeletet.

19/1994. (XI. 8.) Ök. rendelet

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási szabályairól

Vecsés Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló Ötv.16. §.(1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján alkotta meg a rendeletet.

A rendelet hatálya Vecsés Nagyközség Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanokra és ingó vagyontárgyakra, valamint vagyon értékű jogokra terjed ki.

Az Önkormányzat vagyona – az Ötv-ben és az 1991. évi XXXIII. törvényben meghatározottak alapján – az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokból, közművekből és ingó vagyontárgyakból, továbbá pénzvagyomból, értékpapírokból, üzletrészekből, valamint az Önkormányzatot megillető egyéb vagyoni értékű jogokból áll.

A tulajdonosi jogokat a rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület és átruházott hatáskörben - az SZMSZ-ben, illetve a helyi rendeletben meghatározott módon - a képviselő-testület bizottságai és a polgármester gyakorolják.

A tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos képviselő-testületi, illetve bizottsági határozatok, polgármesteri döntések gyakorlati végrehajtója a jegyző felügyelete mellett a polgármesteri hivatal.

A törzsvagyon forgalomképtelen kategóriájába tartozó közterületek /utak, terek, parkok, stb./ valamint a korlátozottan forgalomképes kategóriába tartozó intézmények / iskolák, óvodák, bölcsőde, egészségügyi alapellátás célját szolgáló létesítmények, stb./ fenntartásáról, állagmegóvásáról, üzemeltetéséről, és az ilyen célokat szolgáló új létesítmények megépítéséről a képviselő-testület gondoskodik az éves költségvetési rendeletben e célokra meghatározott előirányzatok felhasználásával.

A korlátozottan forgalomképes vagyon körébe tartozó ingatlanok tulajdonjogának átruházásáról, megterheléséről, gazdasági társaságba vagy alapítványba történő beviteléről, kizárólag a képviselő-testület dönt.

A forgalomképes egyéb vagyon körébe tartozó tulajdon kezeléséről, fenntartásáról, üzemeltetéséről és fejlesztéséről a képviselő-testület gondoskodik az éves költségvetési rendeletben jóváhagyott előirányzat terhére.

Az ingatlanok értékesítéséről és annak áráról a gazdasági bizottság határozattal dönt.

Az intézmények a használatukban lévő ingó-, valamint pénzvagyont – az alapfeladatok sérelme nélkül – gazdasági társaságba csak a képviselő-testület előzetes határozata alapján vihetik be.

A képviselő-testület a vonatkozó jogszabályi előírások alapján az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak hasznosítására gazdasági társaságot alapíthat.

A gazdasági társaságban az önkormányzatot a polgármester vagy a képviselő-testület által kijelölt személy képviseli. A polgármester a tag képviseleti meghatalmazásra vonatkozó szabályok szerint jogosult megbízni a képviselő-testület tagját, a jegyzőt, vagy a polgármesteri hivatal dolgozóját.

A képviselő-testület előzetes határozati hozzájárulása szükséges a szavazati jog gyakorlásához a következő ügyekben:

- a gazdasági társaság átalakulása, megszüntetése,
- az önkormányzat költségvetését terhelő, vagyoni kötelezettséget megállapító döntés,
- az önkormányzat tagsági jogát érintő döntés,
- fontosabb személyi ügyek,
- a mérleg elfogadása, eredmény felosztása esetében.

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonról, valamint az intézmények használatában lévő ingó vagyonról a polgármesteri hivatal vezet nyilvántartást.

Az önkormányzat tulajdonát képező, a központi konyha, valamint a bölcsőde használatában lévő ingó vagyonról a két használó intézmény vezet nyilvántartást.

Az intézmények használatában lévő könyvtári állományról az érintett intézmények kötelesek nyilvántartást vezetni.

Az önkormányzat forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes és forgalomképes ingatlan vagyonát tételesen a polgármesteri hivatal tartja nyilván. A vagyonban bekövetkezett változásokat napra készen a nyilvántartáson át kell vezetni.

Az ingatlanvagyon kataszter nyilvántartásában a vagyon értékének számítógépes programja szerinti értébecslést is rögzíteni kell. Az önkormányzati vagyont az éves zárszámadáshoz csatolt vagyonleltárban kell kimutatni.

A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezései azonban nem érintik a hatályba lépése előtt már megkötött jogügyletek érvényességét, és azok alapján történt jogszerezéseket.

Az önkormányzat ingatlan vagyonát a polgármesteri hivatal vagyongazdálkodási osztály tartja nyilván, és gondoskodik az abban történt – rendelettel megállapított – változások átvezetéséről.

(2. számú melléklet)

7.2.1. A vagyonrendelet mellékletei

Vecsés Város Önkormányzatának 19/1994./XI.8./ Ök. rendeletéhez tartozik az 1. számú melléklet, amely az önkormányzat törzsvagyonát tartalmazza tételesen felsorolva.

A rendelet 2. számú melléklete tartalmazza az önkormányzat egyéb vagyonát.

8. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYONNAL VALÓ GAZDÁLKODÁS

8.1. Vecsés Város Önkormányzat vagyongazdálkodási politikája

Az önkormányzat a pénzügyi és vagyongazdálkodási feladatait szigorú jogszabályi feltételek szerint végzi.

Vecsés Város Önkormányzata vagyonát egységes stratégia alapján kezeli. A vagyongazdálkodási politikán keresztül kell biztosítani a vagyonelemek és a változó szükségletek harmonikus megfeleltetését. A vagyongazdálkodási stratégiát az adott időszakra tervezett feladatok teljesítése, az önkormányzati stratégiai elképzelések megvalósítását segítő vagyonkezelési, üzemeltetési, szervezési és szabályozási célok, illetve a vagyonhasznosításból származó bevételek felhasználásának elvei határozzák meg.

A vecsési önkormányzat vagyongazdálkodási politikája nem a vagyon felélését, hanem annak folyamatos gyarapodását célozta: az értékesítésből származó bevételeket önrészként használták fel azon nagy infrastrukturális beruházások során, amelyeket az elmúlt években valósítottak meg. Ennek következtében az inflációs hatás kiszűrése mellett is számottevően megnövekedett az önkormányzati vagyon értéke. A valós képhez azonban hozzátartozik, hogy ugyanezen időszakban jelentősen csökkent az önkormányzat mobilizálható vagyona, amit az ingatlan-értékesítésből származó bevételek alakulása is alátámaszt.

8.2. Az önkormányzati vagyongazdálkodás célja

Az önkormányzati vagyongazdálkodás célja az, hogy – a helyi önkormányzatról szóló Ötv. 79.§-ában foglaltakkal összhangban – biztosítsa az önkormányzati feladatok ellátásához szükséges anyagi eszközöket. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat célvagyonnal rendelkezik, amelyet kizárólag az önkormányzati célok megvalósítása érdekében lehet felhasználni.

Ennek megfelelően az önkormányzat alapvetően különbözik más tulajdonosoktól, akik a rendelkezésükre álló vagyont korlátozás nélkül használhatják fel. A helyi önkormányzat ezzel szemben négy törvényi korlát keretei között rendelkezhet a vagyonáról:

- a vagyon felhasználása mindig valamilyen önkormányzati célhoz kötött (ezeket a célokat jogszabályok, illetve a képviselő-testület határozata állapíthatja meg),
- a törzsvagyon körébe tartozó dolgok tulajdonjogát az önkormányzat – a dolognak a törzsvagyoni minőségét megalapozó jellegének megváltoztatása nélkül – nem ruházhatja át,
- a vagyon vállalkozási célú hasznosítása csak akkor lehetséges, ha az nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak az ellátását és a vállalkozásban az önkormányzat korlátozott felelősséggel vesz részt.

Az önkormányzat a vagyonáról a polgári törvénykönyvben meghatározottak szerint, az önkormányzati törvényben előírt korlátok között rendelkezhet. A tulajdonosi jogokat a képviselő-testület nem az általános hatásköri szabályok szerint gyakorolja, a tulajdonosi részjogosítványok gyakorlásával nem csak a bizottságát és a polgármestert, hanem bárkit megbízhat az általa megalkotott önkormányzati rendeletben foglalt szabályok szerint.

Vecsés Város Önkormányzat rendelkezik a központi jogszabályok által előírt, a vagyongazdálkodás kereteit meghatározó helyi szabályozással. Ezek közül meghatározó az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodási szabályairól szóló 19/1994. (XI.8.) önkormányzati rendelet, amely megfelelő helyi jogi környezetet teremt a vagyongazdálkodáshoz. A hivatkozott jogszabályhely kimondja, hogy a tulajdonosi döntések gyakorlati végrehajtója a polgármesteri hivatal vagyongazdálkodási osztálya.

8.3. Vagyongazdálkodási Osztály létrehozása Vecsésen

A vecsési önkormányzat képviselő-testülete és hivatali vezetése 1992-1993. években kezdett el foglalkozni az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonelemek egységes szervezeti keretek között történő kezelésének feltételeivel.

A különböző előkészítő anyagok és javaslatok eredőjeként:

- a műszaki csoport beruházói részlegéből
- a pénzügyi osztályból
- és a korábban külön intézményként tevékenykedő Gazdasági Ellátó Szervezet (GESZ) munkatársaiból,

1994-ben létrejött a polgármesteri hivatal vagyongazdálkodási osztályának szervezete, amely a mai napig is jól működő szervezeti megoldás.

A döntéshozók szándéka szerint a vagyongazdálkodási osztály keretében az önkormányzati vagyon működtetésével és hasznosításával összefüggő, minden tágabban értelmezett hivatali feladatnak meg van a jól meghatározott helye.

A képviselő-testület határozatával 1994-ben létrehozott komplex vagyongazdálkodási osztály a polgármesteri hivatal szervezeti struktúrájába tagozódik.

(3. számú melléklet)

8.3.1. Szervezeti felépítése

Az ellátott feladatok jellegét tekintve egyaránt érvényesül a költségvetési gazdálkodással összefüggő tervezési, végrehajtási és nyilvántartási feladatsor, az intézmények és a település üzemeltetésével összefüggő napi és operatív típusú feladatsor, a település fejlesztésével, beruházások koordinálásával összefüggő feladatsor, valamint a vagyon hasznosításával összefüggő feladatok.

8.3.2. Tevékenységi köre

A vagyongazdálkodási osztály szervezetében három, szakmailag önálló alosztály található:

8.3.2.1. Vagyon Nyilvántartási, Tervezési, Fejlesztés Előkészítő Alosztály

Ellátja a vagyontaszter naprakész nyilvántartásának, a polgármesteri hivatal műszaki ellenőrzésének, valamint az önkormányzati beruházások lebonyolítását. Az alosztály feladatai közé tartozik az ingatlanértékesítések előkészítésének és lebonyolításának a végrehajtása, valamint az önkormányzat vagyonának a leoptimálisabb hasznosítása.

8.3.2.1.1. Vagyonhasznosítási feladatok:

A Gazdasági Bizottságtól, illetve a hivatalvezetéstől kapott szempontok alapján javaslatot készít az önkormányzat ingatlanvagyonának hasznosítására (elidegenítés, bérlet, vállalkozásba vitel, stb.).

- Előkészíti a hasznosításhoz szükséges vagyonértékeléseket, értékbecsléseket, telek és terület megosztásokat.
- Előkészíti az adás-vételi valamint a bérleti szerződéseket és azokat az önkormányzat által megbízott ügyvéd illetve a polgármester elé terjeszti.
- Pályázatok kiírásával és propaganda eszközök igénybevételével megteremti a nyilvánosság és a piaci versenyeztetés feltételeit. Figyelemmel kíséri az önkormányzat vagyoni érdekeit, követeléseinek helyzetét.

8.3.2.1.2. Tervezési, fejlesztés-előkészítő feladatok:

- Kidolgozza az önkormányzat több évre szóló fejlesztési programjavaslatát.
- A vagyonhasznosítások és fejlesztések vonatkozásában javaslatot készít az önkormányzat éves gazdasági programjának és költségvetésének elkészítéséhez.

- A Pénzügyi és Költségvetési alosztállyal együtt elkészíti javaslatát a céltámogatások igényléséhez és egyéb pályázatok benyújtásához, ezek műszaki adatait megadja.

8.3.2.1.3. *Fejlesztések, beruházások megvalósításával kapcsolatos feladatok:*

- Az éves költségvetési rendeletben meghatározottak alapján gondoskodik beruházások, felújítások műszaki megvalósításáról.
- Elkészíti a szükséges terveket, beszerezteti a megvalósításhoz szükséges engedélyeket.
- Kiírja a kivitelezési pályázatokat.
- A versenytárgyalások alapján javaslatot tesz a kivitelező személyének kiválasztására.
- Nagyberuházások esetén a megbízott külső bonyolítóval az önkormányzat részéről a kijelölt műszaki ügyintézőn keresztül naprakész műszaki kapcsolattartást biztosít.
- Gondoskodik a teljes körű műszaki ellenőri feladatok ellátásáról.
- A település szilárd és földúthálózatának karbantartásában és az útberuházásoknál műszaki ügyintézés.
- A környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenységek koordinálása.

8.3.2.2. *Pénzügyi, Számviteli és Költségvetési Alosztály*

Az alosztály látja el a polgármesteri hivatal és a részben önálló költségvetési intézmények pénzügyi és számviteli feladatait, valamint az önkormányzat költségvetési tervezésével, gazdálkodásával és beszámolásával összefüggő kötelező feladatokat.

A településen bekövetkező gazdasági eseményeket követő pénzmozgások lebonyolítása és annak könyvelése a pénzügyi alosztályon történik.

Az alosztály feladata nagyon széleskörű, teljes egészében átfogja a település működését a költségvetéstől a teljesítésig.

8.3.2.3. Vagyongkezelő, Üzemeltető Alosztály

Az intézmények által hasznosított, valamint közterületeken lévő önkormányzati vagyonelemek kezelését, fenntartást és üzemeltetését látják el.

Feladatai közé tartozik többek között, valamennyi részben önálló intézmény zavartalan működésének biztosítása, közparkok, utak tisztántartása, gondozása, piac működtetése, búcsú lebonyolításának megszervezése.

Az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos feladatok ellátása.

8.3.3. Vagyongkezelésének formája

8.3.3.1. Intézményi vagyon

Vecsés Város Önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján a település összes intézményét részben önállóan gazdálkodó kategóriába sorolta. A részben önállóan gazdálkodó költségvetési szervként való besorolás, a költségvetési szerv jogi személyiségét, szakmai önállóságát és a vezető munkáltatói jogosítványt nem érinti.

A részben önállóan gazdálkodó költségvetési szerv besorolásával egyidejűleg a felügyeleti szerv kijelöli azt az önállóan gazdálkodó költségvetési szervet, amely a részben önállóan gazdálkodó költségvetési szerv meghatározott pénzügyi-gazdasági feladatait ellátja, részben önállóan gazdálkodó költségvetési szerv közötti munkamegosztás és felelősségvállalás rendjét jóváhagyja, és dönt az előirányzatok feletti jogosultság szerinti besorolásról, és jóváhagyja a jogosultság gyakorlásának rendjét.

A részben önálló költségvetési intézmények gazdálkodási előnyeit az önkormányzat választott könyvvizsgálója is kedvezőnek minősítette.

Előnyei:

- nem kell intézményenként egy minimum 3 főből álló pénzügyi-gazdasági apparátust létrehozni
- pénzügyi és analitikus könyvelésük a polgármesteri hivatalnál történik
- beszerzéseiket nagyban, szervezeten szintén a polgármesteri hivatal végzi
- a gazdálkodás „Kis Kincstári” módszerrel történik

Hátránya:

- Kézzelfogható hátránya nincs. A sok intézmény miatt, a sok apró feladat egy kézben csoportosul, mely a napi munkánál nagyon nagy odafigyelést, koncentráltabb munkavégzést és döntéseket igényel .

A településen az intézmények mindig részben önállóak voltak, csak a szervezeti forma változott, miszerint 1994-ig a GESZ fogta össze a gazdálkodást. 1994-től pedig a Vagyongazdálkodási Osztály, valamint a Pénzügyi és Üzemeltetési Alosztályok

Vecsés Város Önkormányzatának intézményei :

- Semmelweis Ignác Bölcsőde
- Falusi Nemzetiségi Óvoda
- Kisfaludy utcai Óvoda
- Toldy Ferenc utcai Óvoda
- Halmi-telepi Óvoda
- Brunszvik Teréz Óvoda
- Falusi Általános Iskola/ Dorfschule Wewtschesch
- Gróf Andrássy Gyula Általános Iskola
- Halmi-telepi Általános Iskola
- Petőfi Sándor Általános Iskola, Gimnázium és Szakközépiskola
- Önálló Zeneiskola
- Alsó fokú Oktatási Intézmények Központi Konyhája
- József Attila Művelődési Ház
- Városi Könyvtár

- Szakorvosi Rendelőintézet
- Gondozási Központ (idősgondozás)
- Családsegítő- és Gyermekjóléti Szolgálat (gyermekvédelem, családsegítés)

8.3.3.2. Vecsési Önkormányzat apport és üzletrész tulajdona

A vecsési önkormányzat két, alapvetően lakossági szolgáltatásokat, vagy település-üzemeltetési feladatokat ellátó gazdasági társaságban rendelkezik tulajdoni részesedéssel. A Vecsés Település Üzemeltető Szolgáltató kft.-ben (továbbiakban: VETÜSZ kft.) 100%-os tulajdoni hányaddal, a Gyál és Vidéke Vízügyi kft.-ben (továbbiakban: GYÁVIV kft.) pedig 34,89 %-os méretű tulajdoni hányaddal rendelkezik az önkormányzat, amelyekben pénz és apportált vagyonnal vesz részt.

A GYÁVIV kft.-be a település közműves vízellátásának és szennyvízelvezetésének feltételeit biztosító közművagyon került beapportálásra. A víziközmű vagyon apportálásából következően az önkormányzat nem is törekszik vagyonnövekmények elérésére. Az alapvető célja a település biztonságos vízellátásának és szennyvízelvezetésének megoldása, a hálózatok folyamatos fenntartásával.

A kft.-be való vagyon által megtermelt önkormányzati bevételeket az önkormányzat folyamatosan visszaforgatja a közműellátás feltételeinek szinten-tartása érdekében.

A GYÁVIV kft.-ben az önkormányzatot illető tulajdonosi jogok egy részét operatív módon a Testület által megbízott képviselők látják el és ugyancsak testületi tag vesz részt a kft. Felügyelő Bizottságának munkájában is.

A VETÜSZ kft.-be az önkormányzat a település üzemeltetés alapvető feltételeit biztosító eszközöket apportálta. A kft.-ben lévő vagyoni betét által termelt jövedelmet ugyancsak a település üzemeltetés korszerűsítése érdekében vissza kell forgatni a vállalkozásba.

A VETÜSZ kft. tevékenysége:

- a kommunális hulladék összegyűjtése, elszállítása,
- a város közútjainak és közterületeinek üzemeltetését és fenntartással kapcsolatos munkák,
- útépitések, utak karbantartása, kátyúzás,
- hóeltakarítás, csúszásmentesítés
- 24 órás közterület illetve településüzemeltetési ügyeleti szolgálat
- viharkárok elhárítása (csapadékvíz elöntések, fák kidőlése stb.) stb.

Az önkormányzat a VETÜSZ kft.-ben 100%-os tulajdonosként hozhatja meg a döntéseit. A tulajdonos jogkörök egy részét a testület döntése alapján a polgármester gyakorolja

8.4. Vecsés Város vagyonának szerkezete

A vagyon belső szerkezete az elmúlt években realizált fejlesztések hatására lényegesen átrendeződött az ingatlanban megtestesülő vagyonelemek javára.

A település önkormányzata az önkormányzati rendszer létrejöttétől folyamatosan végez beruházási tevékenységet. A beruházások eredményeként az önkormányzat vagyona jelentősen gyarapodott és lényegesen megváltozott a település infrastrukturális feltételrendszere is.

Az önkormányzatok a fejlesztéseik, beruházásaik kapcsán nem tarthatnak igényt automatikus állami támogatásokra. 1990-től az önkormányzatok a napi üzemeltetési és fenntartási feladatokon túllépő és a település egészének fejlődését eredményező beruházásokhoz különböző pályázati rendszereken keresztül juthatnak kiegészítő forrásokhoz. Ezen pályázati rendszerek közül az egyik legjelentősebb a céltámogatási pályázat.

Az önkormányzati vagyon folyamatos gyarapodásához jelentős mértékben járultak hozzá a céltámogatási pályázat rendszerében megvalósult beruházások.

A legjelentősebb vagyonnövekedést a céltámogatással megvalósuló csatorna-beruházás és az iskolaépítés (Falusi Általános Iskola) eredményezte, valamint a 2007 elején címzett támogatás igénybe vételével bővített szakorvosi rendelő mely nemcsak a település, hanem a térség lakosságának járóbeteg ellátását is biztosítja, kitűnő felszereltség és szakembergárda mellett. Ezek nem mobilizálható vagyonelemek, de a település működésének zavartalanságához, a környezetünk védelmének biztosításához elengedhetetlenek.

Jól látható, hogy a forgalomképtelen és a korlátozottan forgalomképes vagyon a vagyonátvételek és a beruházások vagyonnövelő hatására tendenciózusan növekedett. A forgalomképes vagyon viszont a több éves tartós növekedést követően 1999-től visszaesett.

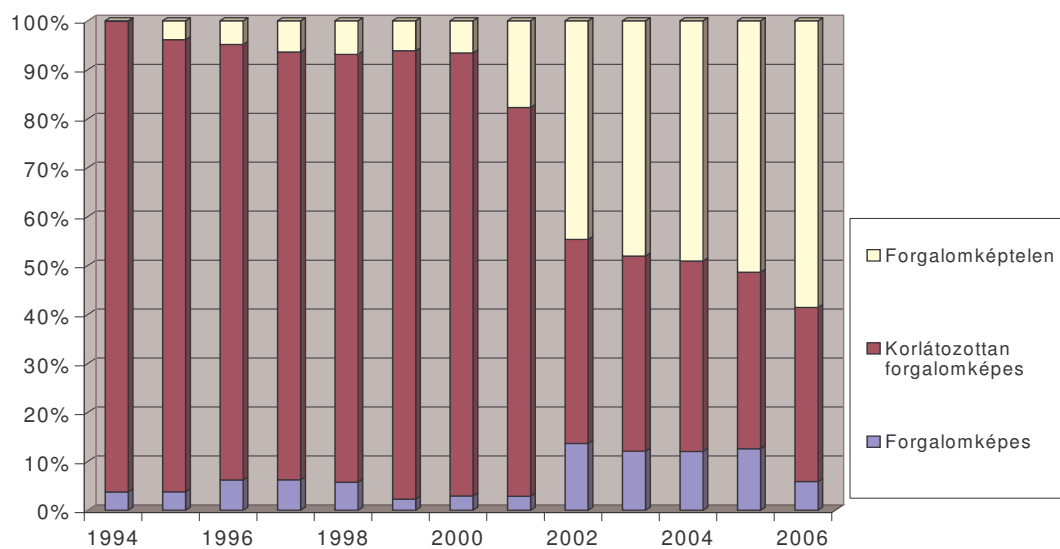
A lelkiismeretes és körültekintő helyi döntések hatására a vecsési önkormányzat vagyona folyamatosan növekedett és az önkormányzat tartósan fenntartotta a működőképes állapotát azokban a nehéz időkben is, amikor az országban nagyon sok település önkormányzata jelentős vagyonvesztéseket szenvedett el, működésképtelenné vált.

Az ingatlanvagyon értékének alakulása Vecsésen 1994-2006

vagyonérték (ezer Ft)

Év	Forgalomképes	Korlátozottan forgalomképes	Forgalomképtelen	Összesen
1994	28417	730369	865	759651
1995	30224	740087	30571	800882
1996	58869	847594	46004	952467
1997	60418	847591	61764	969773
1998	65701	1001956	78482	1146139
1999	35701	1440804	96322	1572827
2000	56106	1753899	127266	1937271
2001	70540	1973930	439903	2484373
2002	703888	2153285	2306207	5163380
2003	688391	2274076	2741212	5703679
2004	734079	2376849	2997171	6108099
2005	955424	2738475	3903408	7597307
2006	479429	2909676	4791449	8180554

(Forrás: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal)



Az önkormányzati vagyon növekedését és kialakulását alapvetően az 1990. és 1993. év között lezajlott vagyonátvételek alapozták meg.

AZ 1995-1996 évek az önkormányzati vagyon volumenében és szerkezetében további növekedést és változást eredményezett, főként a közüzemi részvények (ELMŰ, TIGÁZ) átvétele, ami 1994 és 2001 év között realizálódott.

Ezeket a közüzemi részvényeket az önkormányzat az elmúlt időszakban a beruházásainak és fejlesztéseinek finanszírozása céljából, viszonylag elfogadható áron értékesítette.

Az értékesítések a vagyonelemek mindegyikére kiterjedtek. Jellemzőek voltak a telek értékesítések, az önkormányzati lakások, üzletek, egyéb ingatlanok, részvények értékesítése.

Törvényi kötelezettség az önkormányzati vagyon csökkenésére vonatkozóan csak nagyon szűk sávban és minimális mértékben vonatkozott. Törvényi kötelezettség alapján kerültek értékesítésre az önkormányzati lakások, amelyek a reális piaci értéknél lényegesen kisebb bevételt eredményeztek. Továbbá ilyen jellegű feladatot jelentett a kényszerbérlet elhelyezése, részben ingatlanok vásárlásával, illetve pénzbeli megváltásokkal. Összhatásukban az önkormányzati ingatlanvagyon csökkenéséhez vezettek.

Az ingatlanvagyon ugrásszerű növekedését 2002 évben az idézte elő, hogy az Európai Unió elvárása szerint a számvitelben minden ingatlannak értéken kellett szerepelnie, ezért az önkormányzatok elvégezték az ingatlanaik értékelését. Ennek eredményeképpen a vagyon értéke nagy mértékben megnövekedett, mivel több ingatlan érték nélkül volt nyilvántartva.

Az önkormányzat mindenkorai vagyonának alakulása jelentős, de azt is mondhatjuk, hogy meghatározó hatással bírnak a különböző forrásokból megvalósuló beruházások és fejlesztések. A beruházások forrásai között elkülönülnek az önkormányzat, a lakossági és társulati hozzájárulás, a társult partnerek forrásadatai. Továbbá az állami költségvetésből származó források, mint például a céltámogatások.

Az ingatlan bevételek állami támogatással megvalósuló beruházások saját forrását bővítik és felhasználásukkal pl. 50% állami céltámogatást adó csatorna beruházás végrehajtására nyílik lehetőség.

Ebben az esetben az ingatlan eladás utáni bevétel mégegyszer akkora értékű közművagyon létrehozását biztosítja, tehát összességében az önkormányzat vagyona növekszik.

Az önkormányzati vagyon folyamatos gyarapodásához jelentős mértékben járultak hozzá a céltámogatási pályázat rendszerében megvalósult beruházások.

Az évek során az alábbi jelentősebb gazdasági események voltak hatással az önkormányzat vagyonának változására:

- vízbázis kialakítása
- iskolák bővítése
- új iskola építés
- szennyvízcsatorna építés
- telefon hálózat kiépítése
- laktanya vásárlás
- útépitések
- szakorvosi rendelőbővítése
- óvoda bővítés
- közvilágítás korszerűsítése
- közterületi és intézményi felújítások
- Vecsés-Gyál összekötő út megépítése

8.5. Vecsés közművekkel való ellátottsága

1990-ben a közműhálózat meglehetősen hiányos ellátást biztosított a település lakosainak. Az önkormányzat ezért 1990 és 2004 között a legnagyobb összegeket a közműhálózatok fejlesztésére fordította. Mostanra a település egész belterületén teljes körűen biztosított az ingatlanok elektromos energia, víz és gázellátása, illetve a szennyvízcsatorna ellátottság

is. A kezdeti nehézségek után 1994-től a településen a telefon-, kábeltévé és internettel való ellátottság rohamos emelkedést mutat.

Összességében a csapadékvíz-elvezető rendszer kivételével a településen kiépült a teljes infrastrukturális hálózat, amelynek belterületi kapacitásai megfelelnek a jelenlegi igényeknek.

A közműhálózat összefoglaló adatait az alábbi táblázat mutatja

A közmű megnevezése	Kiépítettség	Rákötési arány %
Elektromos energia	100 %	100 %
Közüvilágítás	100 %	
Gázvezeték	100 %	98,0 %
Ivóvízvezeték	100 %	99,8 %
Csatornahálózat	100 %	61,5 %
Felszíni csapadékvíz elvezetés	25 %	

8.6. Fejlesztések a Gazdasági Program alapján

A helyi önkormányzatokról szóló többször módosított Ötv. 91. §-a szerint: „Az önkormányzat meghatározza gazdasági programját és költségvetését.”

Az elkészült gazdasági programot az önkormányzat képviselő-testülete hagyja jóvá az önkormányzati választásokat követő hat hónapon belül.

A gazdasági program határozza meg fő elveiben a legfontosabb teendőket úgy, hogy annak megvalósítása gazdasági, pénzügyi szempontból megalapozott legyen.

A gazdasági programok nagyon szorosan kapcsolódnak a településfejlesztési stratégiához. Lényegében olyan stratégiai eszköz, mely hosszabb távra meghatározza a településnek és terület fejlesztési programjának céljait, eszközeit, a cél elérésének módját.

A vagyonbővítés megvalósítása a településfejlesztés egyik alapvető feladata, amely tudatos településpolitika révén lehet csak eredményes. A vagyon bővítése a fejlesztési célok meghatározását, a beruházási döntések előkészítését, a források megteremtését és a beruházások megvalósítását jelenti.

A vagyonfejlesztés hangsúlyos része az önkormányzat gazdasági programjának.

Vecsés város jelen gazdasági programja egy részt ölel fel a városfejlesztési stratégiából, oly módon, hogy az eddig elért eredmények dinamikus megtartása mellett az anyagi és egyéb lehetőségek figyelembe vételével történjen meg a továbbfejlesztés, a célkitűzéseket kielégítő vagy azokat lényegében nem módosító formában. A gazdasági programot az önkormányzat tölti meg tartalommal.

Az önkormányzatnak megfelelő cél- és eszközrendszerrel is kell rendelkeznie ahhoz, hogy a ráháruló – a jogszabályok által kötelezően előírt és a lakosság által megkövetelt, vagy elfogadott, közösségi célt szolgáló – feladatokat tartósan és megfelelő színvonalon el tudja látni.

Vecsés Város Stratégiai és Operatív Programja 2007-2015 között határozza meg a középtávú elképzeléseket, míg a város Gazdasági Programja a 2007-től 2010-ig tartó időszakra fogalmazza meg az önkormányzat működtetési, fenntartási és fejlesztési elképzeléseit.

Vecsés Város Önkormányzatának középtávú fejlesztési terve a gazdasági programmal együtt meghatározó szerepet tölt be a fejlesztési célkitűzések meghatározásában. A jelenlegi programok építenek az előző évek gazdasági programjaira, a korábbi ágazati koncepciókra, az előkészítő folyamat során begyűjtött véleményekre és javaslatokra, a törvény által meghatározott önkormányzati feladatok ellátási kereteire, ugyanakkor figyelemmel van a város adottságaira, jelenlegi helyzetére és lehetőségeire.

E gazdasági program legfontosabb elve az, hogy az önkormányzat – lehetőségei szerint – mindenk felett arra törekedjen, hogy a településen élők életminősége, életkilátásai, a város élhetősége javuljon. Ennek a fő célnak és ezen belül természetesen a kötelező alapeladatoknak rendeli alá valamennyi erőforrását, illetve szabad kapacitását.

8.6.1. Vecsés gazdasági helyzete

A vagyoni helyzet

Az önkormányzat vagyona a 2006. évi zárómérleg alapján 8.180.554 ezer forint.

A vagyon az elmúlt 4 évben jelentős növekedést mutat.

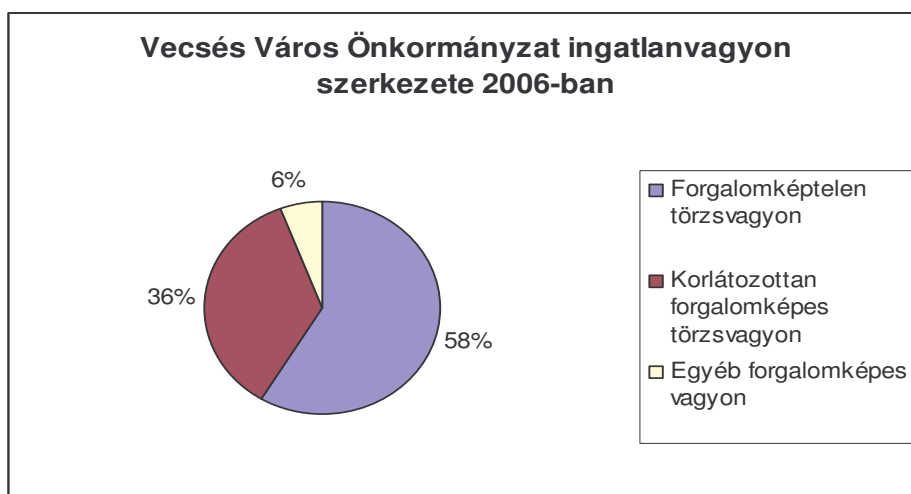
Az elmúlt években tapasztalt vagyonnövekedés oka, hogy az Önkormányzat sikeres vagyongazdálkodási politikája segítségével

- saját erőből, önkormányzati forrásokból fejlesztéseket tudott megvalósítani,
- sikeres pályázatokon vett részt, és azok eredményeként nőtt a vagyon.

Az Önkormányzat ingatlanvagyon szerkezete a következő:

Vagyonelem megnevezése	Ingatlan db száma	Értéke ezer Ft	Az összes vagyonból a vagyonelem aránya
Forgalomképtelen törzsvagyon	408	4.791.449	58,5 %
Korlátozottan forgalomképes törzsvagyon	62	2.909.676	35,7 %
Egyéb forgalomképes vagyon	81	479.429	5,8 %

Az ingatlanvagyon vagyonelemek szerinti megoszlása kedvezőtlen, mert nagyon nagy a forgalomképtelen, illetve a korlátozottan forgalomképes vagyon aránya.



(Forrás: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal)

A pénzügyi helyzet

Az önkormányzat pénzügyi, likviditási helyzetét az elmúlt négy évben az alábbiak jellemezték:

Az önkormányzatnak fizetőképessége fenntartásához külön állami támogatást nem kellett igénybe venni.

A folyamatos működéshez folyószámlahitellel rendelkezik, mely 2006-ban 150 millió Ft keretösszeg volt. Az igénybevételre csak év közben volt szükség átmeneti pénzügyi megoldásként.

A pénzügyi egyensúly, a folyamatos likviditás biztosítva volt.

A költségvetés főbb szerkezete

Az önkormányzat költségvetési rendelet szerinti főösszege az elmúlt négy évben folyamatosan, összességében egy milliárd forinttal emelkedett. A kiadások és bevételek szerkezeti arányai már mutatják azt a tendenciát, hogy a fejlesztések a saját források előteremtésével valósíthatók meg. Az állami szerepvállalás csökkenése teret enged a pályázati munka erősödésének.

A költségvetési kiadások közül

- nőttek a felhalmozási jelleg kiadások, azon belül is a beruházások, felújítások aránya és összege,
- csökkentek arányát tekintve a személyi jellegű kiadások

A költségvetési bevételek szerkezetére hatást gyakorolhat az, hogy a költségvetési támogatások reálértéke csökken, és egyre több saját bevétel megszerzésére, illetve pályázati források bevonására van szükség.

A fejlesztések egyik forrása – a helyi adóbevétel

Vecsésen az egyéni vállalkozók, multinacionális cégek és egyéb jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságok iparűzési adó és a vállalkozói kommunális adóinak befizetései az elmúlt években a következőképpen alakultak

érték (ezer Ft)

Megnevezés	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
Építményadó	69.732	60.137	53.970	119.692	132.584
Iparűzési adó	512.358	708.916	846.637	936.935	1.096.865
Kommunális adó	-	-	608	893	723
Helyi adók összesen	582.090	769.053	901.215	1.057.520	1.230.172

Az adóbevételek növekedési üteme nem számítható ki előre pontosan, de a tendenciákból levonható a következtetés, hogy a Vecsésen működő vállalkozók és vállalkozások száma folyamatosan növekszik, s ezzel egyenes arányban emelkednek az iparűzési adó és a vállalkozók kommunális adójának bevételei.

8.6.2 Beruházások, fejlesztések 2007-ben

Az Önkormányzatnál a következő jelentős beruházás fejeződött be 2007-ben

0181-es helyrajzi számú Vecsés – Gyál összekötő út megépítése

A beruházás

- megkezdésének időpontja: 2006. július 1.
- befejezésének időpontja: 2007. november 30.

A beruházás kiadásai és forrásai:

- tervezés: pályázati keretből (PEA)
- kivitelezés: pályázati pénzből (ROP projekt)
- Saját forrás: 10%

Projekt összes költsége: 716.114.283 Ft

Igényelt támogatás:	644.502.855 Ft
Saját hozzájárulás:	71.611.428 Ft ebből Gyál: 31.481.828 Ft

A beruházás eredményeképpen megvalósul:

- A Vecsés és Gyál közötti külterületen fekvő ipari-kereskedelmi övezet feltárása.
- A két város lakó és ipari-kereskedelmi fejlesztési területei közötti kapcsolat javítása.
- Vecsés városközpontjának tehermentesítése.
- A Ferihegyi repülőtér és Budapest felé új és kedvező eljutási lehetőség biztosítása.

A Vecsés-Gyál összekötő út kiépítése EU-s és hazai támogatással valósult meg. A beruházás során közműveket kellett kiváltani, villanyoszlopokat kellett áthelyezni. Ezek közül a villanyoszlopok az ELMŰ tulajdonában vannak. Mivel az EU-s támogatásnál kritérium, hogy a támogatással létrejött létesítményt 5 éven belül nem lehet elidegeníteni, ezért a villanyoszlopokat vagyoni jogilag nem adhatta az önkormányzat az ELMŰ tulajdonába.

Ezt úgy hidalta át az önkormányzat és az ELMŰ, hogy szerződést kötöttek egymással, melynek értelmében az üzemeltetés joga és az abból származó bevétel, az ELMŰ-t illeti, a karbantartások költségei a céget terhelik. Gyakorlatilag ez azt jelenti, hogy tulajdonjogilag az önkormányzaté az épített elektromos hálózat, de gyakorlatilag az ELMŰ rendelkezik felette.

Szakorvosi Rendelőintézet rekonstrukciója

Vecsés Város Önkormányzata pályázatot nyújtott be címzett támogatás elnyerésére a Vecsés, Telepi út 68. szám alatti Szakorvosi Rendelőintézet rekonstrukciójára.

Az önkormányzat a beruházáshoz a címzett támogatást elnyerte, 2005-2006-2007.évi kifizetéssel.

A címzett beruházási pályázat finanszírozása:

Beruházási összköltség :	322.470.000.- Ft
Címzett támogatás :	225.000.000.- Ft
Pályázati önrész :	97.470.000.- Ft

A Szakorvosi Rendelő rekonstrukciója 2007. évben befejeződött, amely nem csak a település, hanem a térség lakosságának járóbeteg ellátását is biztosítja, kitűnő felszereltség és szakembergárda mellett.



8.6.3. Gazdasági szerkezet kialakulása

Vecsés számára gazdasági szempontból kitörési lehetőséget kínál részben a Budapesthez való közelsége, részben az, hogy Magyarország egyetlen nemzetközi szempontból számottevő repülőtere, a Ferihegy 2-es számú terminál, részben a közigazgatási területén található.

Ezek az adottságok elsősorban logisztikai szempontból értékelik fel a települést. A logisztikai tevékenység velejárója azonban a magas fokú környezetterhelés, köszönhetően a belső égésű motorok szén-dioxid kibocsátásának, illetve a repülőgépekből időnként érkező kerozinszennyezés. Ezek mellett a zajterhelés is jelentős.

A Budapestről induló sugaras irányú közlekedési struktúra okozta terhelés szempontjából jelentős előrelépés a várost elkerülő, az M0 a fővárossal összekötő útszakasz megépítése, valamint további jelentős előrelépés a városközpontot elkerülő, Vecsést Gyállal összekötő út megépítése.

A város gazdasági fejlődésének irányát alapvetően határozza meg agglomerációs helyzete, a Ferihegyi Nemzetközi repülőtér és annak fejlesztése, valamint a közlekedés-földrajzi elhelyezkedése. A lehetőségeket azonban csak akkor tudja a város kihasználni, ha az önkormányzat megteremti a fejlesztésekhez szükséges feltételeket.

8.6.4. Közvetlen célok

- Funkcionális városközpont kialakítása
- Belső aszfaltozott út- és járdahálózat kiépítése, elkerülő úthálózat fejlesztése
- Kerékpárút-hálózat kiépítése
- Csapadékvíz-elvezető rendszer fejlesztése
- Illegális hulladéklerakások megszüntetése, a szelektív hulladékgyűjtés és elhelyezésének feltételeinek kialakítása
- Biztonságos település megteremtése
- A természeti környezet megújítása, ökológiai szempontok kiemelt figyelembevétele
- Fejlett közszolgáltatások
- Egyedi városkép kialakítása

8.6.5. A város gazdaságának tőkeereje

Napjainkra a település gazdasága gyakorlatilag két külön világból áll.

Az egyik világot a betelepülő transznacionális vállalatok, logisztikai, kereskedelmi, szolgáltató cégek, kisebb részt termelő üzemek alkotják.

A másikba az előbbtől szinte függetlenül létező helyi gyökerű vállalkozások kerülnek. A helyi vállalkozói réteg különös, sajátos identitásképző funkcióval bíró csoportját alkotják a savanyítók, akik évszázados gazdálkodói hagyományokra építhették fel egzisztenciájukat.

8.7. Vecsés távlati jövőképe

Vecsés város jövőképét a települési önkormányzat, a települési intézmények, a vállalkozások, a civil szervezetek képviselőinek véleményét meghallgatva összefoglalóan a következőképpen írhatjuk le:

Stabil gazdasági alapokon nyugvó, dinamikusan fejlődő kisvárost szeretnének építeni, amely kihasználja a főváros és a repülőtér közelségének előnyeit, ezáltal a lakossága számára magas színvonalú élet- és munkalehetőséget nyújt. Ugyanakkor élhető otthona minden vecsési polgárnak. Szolgáltató polgármesteri hivatal, gondoskodó önkormányzatot, jól működő intézményhálózatot, közművek teljes kiépítettségét szeretnénk megvalósítani. A sportolás és a szórakozás helyi kereteinek minél szélesebb körű lehetőségeit kívánjuk biztosítani.

Az EU-s és a hazai pályázati forrásokat a lehető legnagyobb mértékben hasznosítva olyan várost szeretnénk építeni, ahol az emberek biztonságba érzik magukat, ahol odafigyelnek egymásra, óvják környezetüket, mert tudják, Vecsés a Mi otthonunk.

9. VECSÉS VÁROS INGATLANVAGYONÁNAK NYILVÁNTARTÁSA

9.1. Az ingatlanvagyon kataszter

A hatékony vagyongazdálkodás nélkülözhetetlen eszköze az egységes, pontos és áttekinthető – napra kész módon vezetett – vagyonnyilvántartás.

Az önkormányzat megalapozott vagyongazdálkodást csak akkor tud megvalósítani, ha minden vagyontárgyról olyan nyilvántartást vezet, amelyből információ nyerhető. Az önkormányzat ezért a vagyongazdálkodásra vonatkozó rendeletét csak úgy tudja megalkotni, ha elrendeli a vagyonának tételes nyilvántartását. Az ingatlanvagyonára vonatkozólag pedig a kormányrendeletben előírt módon nyilvántartást fektet fel és folyamatosan, napra készen vezet.

Az önkormányzati ingatlanvagyon kataszter az ingatlanok nyilvántartásának szabályait tartalmazza.

A kataszter az ingatlanok adatait a Ptk. szabályai szerint rendezi össze, vagyis az ingatlan-nyilvántartással összhangban, az önkormányzat tulajdonában lévő egy helyrajzi számon szereplő földrészletet a rajta lévő építményekkel együtt kezeli, függetlenül attól, hogy annak ki a kezelője, üzemeltetője. Az ingatlanvagyon kataszterben a földterület, a föld felszínén lévő, valamint a föld alatti közmű építmények szerepelnek.

Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 105. §-a kimondja, hogy az államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyont, annak változásait és értékét nyilván kell tartani. Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 42. §-a előírja: **„az önkormányzat a vagyonát jogszabályban meghatározott módon köteles nyilvántartani, értékelni és teljesíteni az előírt adatszolgáltatást.”**⁽⁴⁾

(4): egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény szerint

A törvényi előírás célja az, hogy az önkormányzat rendelkezék a tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodáshoz szükséges adatbázissal, értékelni tudja vagyonnal kapcsolatos döntéseket, továbbá a közvagyonról és változásairól vezetett nyilvántartás igazodjon az információs rendszerhez.

9.2. Az ingatlanvagyon kataszter követelményei

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjét a 147/1992. (XI. 6.) Kormányrendelet tartalmazza.

A kataszterrel szemben támasztott követelmények a Kormányrendelet alapján a következők:

- a) az üzemeltetőtől függetlenül tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyonot,
- b) legyen összhangban a földhivatal ingatlan-nyilvántartásával, illetőleg
- c) a közművek tekintetében a közüzemi vállalatok közműnyilvántartásával,
- d) tartalmazza mindazokat a tényeket, amelyek – jogszabályok előírásai alapján – befolyásolják, korlátozzák a vagyongazdálkodásukat,
- e) tükrözze az ingatlan valós állapotát, műszaki, természetbeni jellemzőit,
- f) a számviteli nyilvántartásával egyezően tartalmazza a könyv szerinti bruttó értéket, ha az a számviteli nyilvántartásban szerepel,
- g) értékebecslésnél regisztrálja a becsült értéket,
- h) elkülönítetten tartsa nyilván forgalomképességük szerint az önkormányzat törzs- és egyéb vagyonához tartozó ingatlanokat,
- i) kövesse az ingatlanvagyon állapotában és értékében bekövetkező változásokat,
- j) szolgálja a helyi és központi döntések megalapozását. E szempontból alkalmas legyen az ingatlanok különböző csoportjai, illetve ismérvei szerint rendszerezésre, adatgyűjtésre.(8)

(8): a 147/1992. (XI.6.) Kormányrendelet szerint

9.3. Az ingatlanvagyon kataszter létrehozása és módosítása

Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjére vonatkozóan a 147/1992. (XI. 6.) Kormányrendelet tartalmaz szabályokat. A rendelet életre hívta az önkormányzati ingatlanvagyon katasztert, amelyet 1994. június 30-áig kellett felfektetni.

A kataszter rendszere létrehozásának 1992. évi jogszabályi elrendelése során elsődleges szempont az volt, hogy a helyi döntéseket szolgálja, és csak másodlagos feladata volt a központi adatigények ellátása. Az elmúlt időszak alatt egyértelművé vált, hogy mind a két szint információ igénye egyformán fontos feladat, a kataszter adattartalmának módosításában és a statisztikai adatgyűjtésben.

A 48/2001. (III. 27.) Kormányrendelet módosította az ingatlanvagyon kataszterre vonatkozó rendelkezéseket. Az önkormányzat legkésőbb 2003. január 31-ig voltak kötelesek ingatlanvagyon kataszterüket felülvizsgálni és az új jogszabályi előírásoknak megfelelően módosítani.

A felülvizsgálat alapján megállapítható volt, hogy a kataszter létrehozása során meghatározott 1992. évi alapelvek megalapozottak voltak. Szükségessé vált azonban a kataszter módosítása a következő okok miatt:

1.) A hazai gazdaság fejlődése következtében

- bővült az önkormányzati ingatlanok köre,
- változtak az ingatlangazdálkodást befolyásoló jogszabályok, és lehetőségek,
- pontosítani kellett a kataszter jogi, természetbeni és számviteli értéknylvántartására vonatkozó adatok valóságtartalmát,
- követni kellett a számviteli előírások változását,
- változtak a helyi gazdálkodást és a központi fenntartási-, fejlesztési döntések megalapozását szolgáló adatok célirányos nyilvántartására, adatszolgáltatására vonatkozó igények.

2. Az Európai Unióhoz való csatlakozás érdekében szükségessé vált

- a közlekedési pályák tekintetében a funkcionális szempontok szerinti adatnyilvántartás,
- az adatgyűjtési rendszer átalakítása,
- az ingatlanok valós értékének megállapítása.(5)

9.4. A kataszter tartalma

A vagyonkataszter az önkormányzati ingatlanvagyon felmérését és a változások folyamatos nyomon követését szabályozza. Elsődlegesen műszaki információkra épül, statisztikai adatokat, valamint az értékre és a használat módjára vonatkozóan is adatot tartalmaz.

Az ingatlan-nyilvántartás és a közműnyilvántartás együttesen képezi az önkormányzati vagyonkataszter alapját.

Az ingatlan-nyilvántartás a földkönyv, az ingatlan-nyilvántartási térkép és a jogokat, korlátozásokat tartalmazó tulajdoni lap egységeit tartalmazza.

A közműnyilvántartás a felszín alatti közművezetékek és az alapközművek technológiai jellemzőit írják le.

A kataszter tartalmazza – a törzsvagyon és az egyéb vagyon szerint – az ingatlanra vonatkozó főbb adatokat, s az ingatlan számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékét, értékbecslés esetén a becsült értéket.

A kataszter felfektetéséről és folyamatos vezetéséről a jegyző gondoskodik. A Kormányrendelet szabályozza a változások átvezetésének módját és a kataszterből történő adatszolgáltatás rendjét.

(5): Önkormányzati ingatlanvagyon kataszter szerkesztette: Kakuk Lajosné (Kiadó: Város fM kft. 2002)

9.4.1. Összefüggés az ingatlan-nyilvántartás és a kataszter között

Az ingatlan-nyilvántartásról az 1997. évi CXLI. törvény, valamint a végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII. 29.) FVM rendelet intézkedik.

Az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának a törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket.

A földhivatali ingatlan-nyilvántartás jogi célja az ingatlannal kapcsolatos jogokat és törvényes érdekeket, valamint a jóhiszemű tulajdonszerzés védelmét, az ingatlanok békés használatát biztosítani. A nyilvántartás a valós állapotnak megfelelően tartalmazza az ingatlan adatait.

Gazdasági célja, hogy a földet érintő nemzetgazdasági döntésekhez, tervezéshez a rendeltetésszerű földhasználat és az ingatlanforgalom ellenőrzéséhez, a területrendezéshez, az üzemi földnyilvántartás vezetéséhez, a statisztikai adatgyűjtéshez, valamint egyes pénzügyi kötelezettségek megállapításához egységes alapot biztosítson.

Az ingatlan-nyilvántartás részei:

- az okirattár,
- az ingatlan-nyilvántartási térkép,
- a tulajdoni lap (I.-II.-III.)

A földhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő minden jogi és természetbeni állapotra vonatkozó információ fontos az önkormányzatnak, ezért a vagyonkataszterbe mind beépültek.

Az ingatlan-kataszter kiindulási alapja a földhivatali nyilvántartás. A kataszter hitelességének biztosítása szükségessé teszi az azonos adattartam tekintetében az egyezőséget a két nyilvántartás között.

9.4 .2. Összefüggés a közműnyilvántartás és a kataszter között

Az ingatlan-nyilvántartás a közműveknek csak a terepszint feletti ingatlanait tartalmazza. Ezek leginkább az alapközművek.

Az ingatlan-nyilvántartás azonban nem tud érdemben választ adni az alapközművek műszaki-technológiai jellemzőire, továbbá nem tartalmazza a terepszint alatti közművezetéseket.

Ezekhez a módosított kataszter felfektetése és folyamatos vezetése során érdemben adatot szolgáltatni csak a közmű cégek képesek, nyilvántartásaik alapján. Segíti továbbá ezt a munkát a közmű cégek adatszolgáltatása alapján vezetett közműnyilvántartás.

A közművek megléte, milyensége, kapacitása a település közműellátottsága szempontjából kiemelt jelentőségű, ezek ismeretében van módja az építésügyi hatóságnak építéseket engedélyezni vagy meglévő ingatlanokat közműellátásba bekapcsolni.

A közműnyilvántartás részei:

- a közműtérkép,
- a közműadattár,
- szakági részletes helyszínrajzok,
- szakági áttekintő helyszínrajzok.

A közműnyilvántartás adatai, a közmű cégek szakági adatszolgáltatásával kiegészítve, megnyugtató módon alapozhatják meg az önkormányzat módosított vagyonszolgáltatásának közművekre vonatkozó adatainak kitöltését és folyamatos vezetését.

9.4.3. A számviteli nyilvántartás összefüggése a kataszterrel

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint a végrehajtását szolgáló, az államháztartás szervezetei beszámolási és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 249/ 2000. (XII. 24.) Kormányrendelet az ingatlanokat a befektetett eszközök főcsoportjába sorolja.

A számviteli törvény szerint az ingatlanok között kell kimutatni a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek. Az ingatlanok közé sorolandó: a földterület, a telek, a telkesítés, az épület, az épületrész, az egyéb építmény, ezek tulajdoni hányada, az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok.

A kataszter előírásai szerint az ingatlanok bruttó értékének kell megegyeznie a számviteli nyilvántartás bruttó értékével, amely azonos az ingatlanok aktivált állományi értékével. A kataszter és a számvitel bruttó érték nyilvántartása közötti egyezőséget minden esetben meg kell vizsgálni. Ha az egyezés nem áll fenn, akkor az eltérés okait fel kell tárni.

A számvitelben minden ingatlannak értéken kell szerepelni. Az önkormányzatok esetében a számviteli törvény előírásai maradéktalanul nem érvényesülnek, mert a főkönyvi számlákon:

- az ingatlan bekerülési értéken szerepel, de az már nem fejezi ki a mai valós értéket,
- az ingatlan értékét csak a felújítás képezi, és
- van, ahol az ingatlant „értékelték”, azonban annak a valós piaci értékhez nincs köze.

Az Európai Unió elvárásai szerint ezért kellett elvégezni az önkormányzati ingatlanvagyon értékelését 2003. január 1-jéig. Az értékelési eljárás alapján megállapított értéket a kataszter becsült érték során kell szerepeltetni. A 249/2000. (XII. 24.) Kormányrendelet módosítása azonban lehetővé teszi, hogy a piaci értéken történő értékelés a könyvekben is megjeleníthetővé váljon.

9.5. Az ingatlan kataszter összetétele

9.5.1. A kataszteri napló

Az önkormányzatok ingatlanvagyon nyilvántartási rendje kataszteri naplóból, kataszter lapokból, továbbá a kitöltést segítő útmutatóból, kódjegyzékből, fogalomjegyzékből és ingatlanjelleg-azonosító jegyzékből áll.

A kataszter ellenőrizhetőségét biztosítja az ingatlanokról vezetett kataszteri napló. A kataszteri naplónak az ingatlanok főbb adatait: helyrajzi számát, címét, a jelleg azonosítóját kell tartalmaznia.

A kataszteri napló segíti annak megállapítását, hogy a kataszteri adatok minden ingatlanról felfektetésre kerültek-e, tájékoztatást ad továbbá arról, hogy egyes ingatlanok adatai a kataszterben hol találhatóak. Az eligazodást a helyrajzi szám és az ingatlan-azonosító együtt segíti.

A kataszteri naplóban minden önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról külön sort kell kitölteni, melyet célszerű emelkedő számsorrendben felvezetni. A naplóba sorszámozva kell felvezetni az ingatlanokat. A sorok beszámozása a napló hitelességét szolgálja.

9.5.2. A kataszter szerkezeti felépítése

A kataszter minden ingatlan lényeges adatát tartalmazza. Adatlapokból és betétlapokból áll, amelyeket egy borítólap fog össze. Az önkormányzati kataszter mind kézi, mind számítógépes nyilvántartás vezetésére egyaránt alkalmas.

A kataszter 1db borítólapból, 2 db adatlapból és 17 db betétlapból áll.

A borító első oldala

- az első rész az adott ingatlan leglényegesebb adatait,
- a második rész a tulajdonos önkormányzattal kapcsolatos adatokat,
- a harmadik rész a borítólaphoz tartozó csatolt adat- és betétlapok jegyzékét tartalmazza és összesíti,
- a negyedik rész egyéb lényeges dokumentumok meglétére, azonosítására utaló adatokat tartalmaz.

A borító második oldala tartalmazza az ingatlanvagyon kataszter szerkezeti felépítését.

A borító harmadik oldala lehetőséget nyújt megjegyzések beírására.

A borítólapon belül található lapok :

„I” Ingatlan adatlap

Az adatlap az ingatlanra vonatkozó minden lényeges összesítő, gyűjtő adatot tartalmaz a földhivatal és a számvitel nyilvántartásából.

A földterületre vonatkozó adatokat 5 betétlap fogja össze :

- „F”** Földterület
- „Z”** Zöldterület
- „U”** Közlekedési terület
- „V”** Vizek, közcélú vízellátási-műhelyek
- „T”** Temetők

A földterületre vonatkozó betétlap a földrészlet rendeltetési jellegét, közművesítettségét és értékadatait tartalmazza.

Az épületre vonatkozó adatokat négy betétlap fogja össze :

- „E”** Lakóépület
- „N”** Intézményi vagy nem lakás célú épület
- „R”** Üzemi épület
- „D”** Melléképületek, - építmények

A négy betétlap az épületek építészeti vonatkozásait tekintve közel azonos adatokat tartalmaz. Megkülönböztetésük az épületek funkcionális jellegéből adódik.

A nem épületnek minősülő építmények hat betétlap fogja össze :

- „K” Közmű: víz, csatorna
- „H” Közmű: távfűtés
- „S” Strand, fürdők
- „O” Sportlétesítmények
- „Y” Közlekedési műtárgyak
- „P” Egyéb építmények

A közművek építményeit megkülönböztetjük mivel azok általában rendszert képeznek, építményeikhez vezetékhálózat tartozik.

Az épületekhez külön betétlapként kapcsolódnak az:

- „L” Lakás
- „B” Nem lakás célú helyiség

A betétlapok a lakás illetve a helyiség műszaki jellemzőit tartalmazzák, amelyhez hozzá csatlakoztatható a bérletre vonatkozó nyilvántartás.

„M” Módosító adatlap

A borító és a benne szereplő lapok mindegyike a bal felső sarkokban tartalmazza az ingatlanjelleg azonosítót. Azonosítási és adatgyűjtési szempontból tölt be fontos szerepet. Az ingatlanjelleg azonosító ugyanis az ingatlanokat földrészlet, illetőleg építményfajták szerint csoportosítja.

9.5.3. Az ingatlanvagyon kataszter kialakulása Vecsésen

Az önkormányzati vagyonkataszter vezetését a 147/1992. (XI. 06.) számú Kormányrendelet írja elő.

A Vecsés Város Önkormányzata a jogszabályi rendelkezés alapján időben felkészült a kötelező vagyonszétválasztási nyilvántartás vezetésére. Az 1993. évi törzsadatainak felvételét követően 1994-től a nyilvántartás vezetése naprakészen biztosított volt.

A önkormányzat ingatlan vagyonának nyilvántartását az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/1994. (XI. 8.) önkormányzati rendelete szabályozza.

A rendelet évente a változásoknak megfelelően módosításra kerül.

A rendelet 1. számú mellékletében az önkormányzat törzsvagyonába tartozó forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes ingatlanok szerepelnek. A rendelet 2. számú melléklete az önkormányzat egyéb, forgalomképes vagyonát tartalmazza.

Az ingatlanvagyon változást évente a Magyar Államkincstár részére meg kell küldeni.

A vagyonszétválasztási nyilvántartásnak volt egy jelentős hiányossága, amelynek következtében az önkormányzati mérleg valódisága nem volt biztosított, ugyanis nem követeli meg az értékbeni nyilvántartások vezetését, csak a naturális adatok szerepeltek a nyilvántartásban. Ennek következtében az önkormányzati mérleg szerinti vagyon jelentős eltérést mutatott a mindenkori piaci – esetleg könyvszerinti – értéktől.

A Vagyongazdálkodási Osztály folyamatos, teljes körű és naprakész nyilvántartást vezet az önkormányzati ingatlanvagyonról, számítógépes rögzítéssel.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjére vonatkozóan a 147/1992. (XI. 6.) Kormányrendeletet a 48/2001.(III. 27.) számú rendelet módosította. A módosítás szerint az önkormányzatok legkésőbb 2003. január 31-ig kötelesek voltak ingatlanvagyon kataszterüket felülvizsgálni és az új jogszabályi előírásoknak megfelelően módosítani. A jogi iránymutatásban meghatározott értékelési módszertan alapján ingatlanaikat értékelni.

Az ingatlanvagyon értékelése új feladatot jelentett az önkormányzatoknak. Vecsés Város Önkormányzatának képviselő-testülete úgy döntött, hogy az ingatlanainak értékelését a Vagyongazdálkodási Osztály munkatársaira bízva, melyet a kiadott irányelvek alapján a megadott határidőn belül az osztály dolgozói elkészítettek.

A kataszterben minden ingatlant – a vizek kivételével – értékelni kellett.

A számviteli nyilvántartásba mindenképpen be kellett emelni azoknak az ingatlanoknak a becsült értékét, amelyek jelen ideig a számvitelben értékkel nem szerepeltek.

A 2003. évi adatszolgáltatás során a számviteli nyilvántartásban korábban érték nélkül szereplő ingatlanok értékének 2003. január 1-én meg kellett egyeznie a kataszter becsült érték során szereplő értékkel.

Az önkormányzat főbb adataiból statisztikai adatszolgáltatást kell készíteni. Az új statisztikai adatszolgáltatást első alkalommal 2003. március 10-ig kellett elkészíteni és megküldeni az illetékes Területi Államháztartási Hivatalnak.

Az önkormányzatok az Országos Statisztikai Adatgyűjtési Program alapján a kataszterből adatokat szolgáltatnak a Központi Statisztikai Hivatal, valamint a törvényben vagy kormányrendeletben felhatalmazott állami szerv részére.

A statisztikai adatszolgáltatás lényegesen kibővült, a korábbi 27 tábla helyett összesen 48 táblán kell adatokat szolgáltatni. Az adatszolgáltatás mélyebb és részletesebb a korábbinál, amelyet az indokol, hogy kormányzati szintű döntések előkészítéséhez, illetve Európai Unió adatszolgáltatások teljesítéséhez az egyes ágazatoknál, és a Központi Statisztikai Hivatalnál megfelelő adatok álljanak rendelkezésre.

A minden ingatlanra kiterjedő kataszter létrehozása, a változások követése, a hasznosítás, körültekintő és sokrétű feladatot jelent az önkormányzatok számára.

9.5.4. Vecsés város lakáskatasztere

9.5.4.1. Az Önkormányzat lakástulajdonának kialakulása

Vecsés Város Önkormányzata lakásállományának nagyobb részét – az állami tulajdonú tanácsi kezelésű – lakásokat az 1990. évi LXV. törvény alapján vagyonátadással kapta tulajdonba.

A lakások legnagyobb része rossz állagú, komfort nélküli régi földszintes, többlakásos házban lévő lakás, illetve szolgálati lakásként néhány kertesi családi ház volt.

Az önkormányzati tulajdonba került lakások műszaki felmérése, számbavétele és adatainak pontosítása 1993-ban az önkormányzati ingatlan vagyonszámkönyv létrehozásával történt meg.

Az önkormányzat az 1993. évi LXXVIII. Lakástörvény végrehajtása során a bérlakások bérlőinek felajánlotta az általuk lakott lakások törvény szerinti kedvezményes megvásárlásának lehetőségét.

A törvény végrehajtására megalkotta az **„Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló”, többször módosított 11/1994. (VI. 07.) Önkormányzati rendeletét**, valamint az **„Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló”, többször módosított 10/1994. (VI. 07.) Önkormányzati rendeletét.**

(3. számú melléklet)

A lakásállomány állapotát és elhelyezkedését tekintve a törvény végrehajtása mellett az önkormányzat gazdálkodási szempontjából legkedvezőbb a lakások minél előbbi elidegenítése volt.

Az elidegenítésre vonatkozóan a rendeletben szociális kedvezmények kerültek beépítésre, pl.:

- a vételár a piaci forgalmi érték 50%-ában lett meghatározva
- azonnali készpénzfizetés mellett további 40%-os kedvezmény nyújtandó
- 10% vételár előleg befizetése mellett, hosszú távú, alacsony kamatú részletfizetési lehetőség került biztosításra.

A törvény szerinti kedvezményes megvásárlás időszaka alatt a Lakástörvény illetve módosítása, valamint a helyi rendelet alapján a forgalomképes lakások nagyobb része a bérlők által megvásárlásra kerültek.

A lakásbérleti díjak megállapítására vonatkozó rendelet szempontjai az alábbiak voltak:

- a komfortfokozat és lakásnagyság összekapcsolásával egységes díjszabás

- a használt helyiségek teljes körére kiterjedő bérleti díjak (garázs, kamra, pince, melléképület, udvar, stb.)
- a piaci viszonyoktól alacsonyabb szociális szempontok miatti közepes díjmérték, ami az esetleges felújításokhoz legalább minimális fedezetet biztosít.

A megmaradt lakásállomány összetételét a „lakáskataszter” mutatja.

Néhány esetben került sor az elmúlt évek alatt az önkormányzat részéről bérlőelhelyezés miatti (pl. kényszerbérlok elhelyezése, pénzmegváltás) ingatlanvásárlásra, illetve lakótelepi szolgálati lakások vételére.

9.5.4.2. Lakáspolitikai koncepció

Alapvető szempont a meglévő lakásállomány strukturális átrendezése és lehetőleg csak a magasabb komfortfokozatú, jó állagú lakások, lakótelepi lakások megtartása illetve az állomány öröklakásokra történő átcserélése.

A lakásbérletek időskorú és nyugdíjas bérlők esetén szociális okokból fenntartandók. Az önkormányzat szociális bizottsága egyedi kérések alapján lakásfenntartási támogatást biztosít, illetve az éves költségvetés szociális összegéből elkülönített keretet biztosít erre a célra.

I. A megmaradt bérlakás állománnyal kapcsolatban a lakásgazdálkodási szempontok az alábbiak:

1. Az elszórt elhelyezésű földszintes, többlakásos társasházakban megmaradt önkormányzati bérlakás tulajdont a bérlők részére célszerű értékesíteni – a vegyes tulajdon megszüntetése érdekében – lehetőleg piaci áron.
2. A családi házas bérlemények elidegenítése szintén célszerű a bentlakó bérlő vagy a bérlemény fenntartását vállaló vevő felé, a magas karbantartási illetve felújítási költségek elkerülése végett.

Minden esetben mérlegelendő a bérlők szociális helyzete, a nyugdíjasok esetén nem alkalmazható.

3. A többlakásos, többszintes társasházi épületekben lévő közepes állagú komfort fokozatú, önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése csak a bentlakó bérlő vételi kérelme esetén mérlegelendő. A vételár az értékbecsült piaci forgalmi érték. Eladási indok csak a vegyes tulajdon megszüntetése.
4. Családi házas szolgálati lakások esetében a bentlakó bérlő kérelme esetén - átminősítés után – értébecslés alapján piaci árszinten adható el.
5. Megüresedő családi házas szolgálati lakás nyílt árverésen értékesítendő.
6. Lakótelepi szolgálati lakás a bérlő részére – átminősítés után - értékbecsült piaci árszinten idegeníthető el.

Az 1.2.3. pontok szerinti elidegenítés esetén a befolyt árbevétel a megmaradó bérlakás állomány fenntartására, javítására, karbantartására fordítandó, illetve lakáscélú támogatásokra használható fel.

A 4.5.6. pontok szerinti elidegenítés esetén a befolyt árbevétel minden esetben megfelelő nagyságú, legalább 2 szobás lakótelepi lakás vételére kell fordítani.

II. A lakásállomány bővítésével és a lakáshelyzet javításával kapcsolatos célkitűzések

Vecsés Város Önkormányzatának gazdasági helyzete jelenleg nem teszi lehetővé nagyobb mennyiségű – a felmerülő igényeket kielégítő – szociális jellegű bérlakás építését.

A lakáspolitikai főbb szempontjai:

1. Vecsés Város kertváros jellegének megfelelően az önkormányzat elsősorban a családi házas építkezéseket illetve a közművesített építési telkek létrehozását támogatja.

2. Az önkormányzat gazdasági lehetőségeihez mérten kamatmentes, kedvezményes kamatú, hosszú lejáratú támogatást nyújt a fiatal házaspárok lakáshoz jutásához, elsősorban építési telek és családi ház vásárláshoz, építéshez.
3. Szociális rászorultság szerint az idősebb korosztály részére lakásfenntartási támogatás nyújtását biztosítja a Szociális Bizottság.
4. Az önkormányzat már korábban a település belterületén lévő beépítetlen területeket építési telkekké alakította és közművesítette, értékesítésük is megtörtént.
5. Az önkormányzat a végrehajtott közműberuházásaival a megfelelő lakhatási feltételek biztosítása érdekében, a belterület közel 100%-os közműellátottságát hozta létre az elmúlt időszakban.
6. A város belterületén a Széchenyi út mellett van 22 db tanácsi időszakban kialakított összközműves állami tulajdonú, L.R.I. kezelésű építési telek. Ezek a telkek a repülőtéri zaj miatti kártérítés céljára lettek létesítve, további ilyen célú fenntartásuk indoka megszűnt. Az önkormányzatnak lépéseket kell tennie ezen telkek tulajdonának vagy legalább értékesítésük feletti hatáskör megszerzésére.
7. A továbbiakban önkormányzati tulajdonú építési telkek – önkormányzati tulajdonú területek hiánya miatt – kialakítására már nincs lehetőség, ezért a magánberuházások és új lakóterületek kialakításának támogatása is szükséges.
8. A településen a közművesített építési telkek kialakításához az önkormányzat pályázik és az elnyert támogatással az építési lehetőségek bővítését kívánja elérni. Ennek megfelelően szociális bérlakás építését tervezi.
9. Az önkormányzat hatóságilag segíti és támogatja a magánbefektetők által létesítendő lakóparkok beruházását. A létrejött két lakópark területén a beépíthető ingatlanok száma kb.256 db, létesíthető lakások száma 382 db.

10. Vecsés Város Önkormányzata – a település biztonságának javítása érdekében a Belügyminisztériummal kötendő megállapodás alapján – 5 lakásos lakóépületet kíván építeni, amelyben a vecsési Rendőrség alkalmazottai kaphatnak lakásbérleti lehetőséget.

Az önkormányzat lakásgazdálkodási irányelvei és „Középtávú lakáskonceptiója” határozza meg a település bővítését.

A két vállalkozási befektetőcsoport által létesített lakópark elkészülését követően a városvezetés a település területi bővítését tovább nem kívánja folytatni, további cél a minőségi fejlesztés.

ÖSSZEGZÉS

Szakdolgozatom legfőbb célkitűzése az volt, hogy áttekintést nyújtsak Vecsés Város Önkormányzata tulajdonában lévő vagyon kezeléséről, a vagyonnal való gazdálkodásáról. Kitértem arra is, hogy hogyan alakult Vecsés vagyongazdálkodási politikája, a város gazdasági helyzete, valamint a távlati céljaira és jövőképe.

Ennek érdekében bemutattam Vecsés város történelmi múltját és jelenét, az önkormányzat ingatlanvagyonának kezelésére, annak gazdálkodására létrehozott Vagyongazdálkodási Osztályt, annak felépítését, működésének sokszínűségét.

Munkám során arra a következtetésre jutottam, hogy Vecsés Város Önkormányzatának gazdálkodása az általam vizsgált időszakban (1990-től) nagy változáson ment keresztül. Az 1994-ben létrejött Vagyongazdálkodási Osztály a mai napig jól működő szervezeti megoldás, melynek keretében az önkormányzati vagyon működésével és hasznosításával összefüggő feladatoknak meg van a jól meghatározott helye.

Továbbá megállapítottam és előnyösnek ítéltam, hogy a település összes intézménye részben önállóan gazdálkodó kategóriába tartozik, a gazdálkodás „Kis Kincstári” módszerrel történik, de ez az intézmények jogi személyiségét, szakmai önállóságát és a vezető munkáltatói jogosítványát nem érinti.

Az önkormányzat kitűnő vagyongazdálkodási politikájának köszönhetően vagyona folyamatos gyarapodást mutat, mivel az értékesítésből származó bevételeit önrészként felhasználva nagy infrastrukturális beruházásokat valósított meg. Kiegészítő forráshoz különböző pályázati rendszereken keresztül jutott.

Összességében úgy gondolom, hogy Vecsés Város Önkormányzata egy jól működő, sikeres önkormányzat.

A város vezetése olyan stabil gazdasági alapokon nyugvó, dinamikusan fejlődő várost szeretne építeni, ahol az emberek biztonságban érzik magukat, ahol odafigyelnek egymásra, óvják környezetüket.

IRODALOMJEGYZÉK

FELHASZNÁLT IRODALOM

Dr. Fenyő György, Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika, Dr. Papp Iván: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog (2007) NYME GEO

Dr. Juhász István: Önkormányzatok vagyongazdálkodása (Saldo Kiadó Budapest, 1999.)

Kakuk Lajosné: Önkormányzati ingatlanvagyon kataszter (Város fM kft. 2002)

Dr. Lakatos Ernő: Vecsés története (1986)

Dr. Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. Polgári jogi alapok (Rejtjel Kiadó Budapest, 2003)

Vecsés Önkormányzata: Vecsés Város a várossá válás útján (2001)

Vecsés Város gazdasági programja (2007-2010)

Vecsés Város stratégiai programja (2007)

JOGSZABÁLYOK

1949. évi XX. törvény: A Magyar Köztársaság Alkotmánya

1959. évi IV. törvény a polgári törvénykönyvről

1977. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak
önkormányzatok tulajdonba adásáról

1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az
elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályok

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2000. évi LXVIII. törvény a Magyar Köztársaság 1999. évi költségvetésének
végrehajtásáról

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

147/1992.(XI.6.) Korm. rendelet. az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről

249/2000. (XII.24.) Korm. rendelet az államháztartás szervezeti, beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

48/2001.(III.27.) Korm. rendelet az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992.(XI.6.) Korm. Rendelet módosításáról

HELYI RENDELETEK

Vecsés Város Önkormányzatának a többször módosított 19/1994. (XI.8.) Ök. rendelete „Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól”

Vecsés Város Önkormányzatának a többször módosított 10/1994. (VI.7.) Ök. rendelete „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, továbbá telkek bérletére vonatkozó helyi szabályokról”

18/2006. (IX.28) rendelet Vecsés Város hatályos építési szabályzata

INTERNETES FORRÁS

[http:// www.magyarország.hu/kozigazgatás/intezmenyek/onkig](http://www.magyarország.hu/kozigazgatás/intezmenyek/onkig)

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

- 1.) számú melléklet: Vecsés Város térképe
- 2.) számú melléklet: Vecsés Város vagyonrendelete
- 3.) számú melléklet: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal szervezeti felépítése
- 4.) számú melléklet: Önkormányzati ingatlan-kataszter adatlapok
- 5.) számú melléklet: Vecsés Város lakásrendelete

MELLÉKLET

MELLÉKLETEK LISTÁJA

- 1.) számú melléklet: Vecsés Város térképe
- 2.) számú melléklet: Vecsés Város vagyonrendelete
- 3.) számú melléklet: Vecsés Város Polgármesteri Hivatal szervezeti felépítése
- 4.) számú melléklet: Önkormányzati ingatlan-kataszter adatlapok
- 5.) számú melléklet: Vecsés Város lakásrendelete

1. számú

MELLÉKLET

Vecsés Város térképe

2. számú

MELLÉKLET

**Vecsés Város Önkormányzatának többször módosított 19/1994.(XI.8.)
rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás
szabályairól**

3. számú

MELLÉKLET

A Polgármesteri Hivatal szervezeti felépítése

4. számú

MELLÉKLET

Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter
Adatlapok

5. számú

MELLÉKLET

**Vecsés Város Önkormányzatának a többszörösen módosított
10/1994.(VI.7.) önkormányzati rendelete „Az önkormányzat tulajdonában
álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, továbbá telkek
bérletére vonatkozó helyi szabályokról**

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	1
1. TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK LÉTREJÖTTE	2
1.1. A magyar önkormányzati rendszer	2
1.2. Az önkormányzat fogalma.....	2
2. ÁLLAMI TULAJDON ÁTALAKULÁSA ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONNÁ... 3	3
2.1. Tulajdon	3
2.1.1. Magántulajdon.....	3
2.1.2. Köztulajdon	4
2.2. Az önkormányzati ingatlantulajdon létrejötte	4
2.2.1. A törvényen alapuló tulajdon szerzés	4
2.2.2. A vagyónátadáson alapuló tulajdonszerzés.....	5
2.2.3. Egyéb tulajdonszerzési lehetőségek	7
3. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON ÖSSZETÉTELE	8
3.1. Az önkormányzati vagyon meghatározása, fogalma, tartalma.....	8
3.2. Az önkormányzati vagyon csoportosítása	9
3.2.1. Az önkormányzati törvény szerinti vagyonscsoportosítás.....	9
3.2.2. A számviteli törvény szerinti csoportosítás.....	13
3.2.3. Az önkormányzati vagyon felosztása a gazdálkodás szempontja szerint	14
4. AZ ÖNKORMÁNYZATI GAZDÁLKODÁS.....	15
4.1. Az önkormányzati gazdálkodás alapja	15
4.2. Bevételi források az önkormányzatok gazdálkodásához.....	16
4.3. Az önkormányzatok költségvetése	17
5. AZ ÖNKORMÁNYZATOK VAGYONKEZELŐI JOGA	18
6. AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONSZERZÉSÉNEK EGYIK FORMÁJA AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG.....	21
6.1. Az elővásárlási jog	21
6.2. Az önkormányzatot megillető törvényen alapuló elővásárlási jog	22
7. VECSES VÁROS ÖNKORMÁNYZAT VAGYONA	24
7.1. Vecsés város bemutatása	24
7.2. Vecsés Város Önkormányzatának vagyonrendelete	26
7.2.1. A vagyonrendelet mellékletei.....	29
8. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYONNAL VALÓ GAZDÁLKODÁS	30
8.1. Vecsés Város Önkormányzat vagyongazdálkodási politikája	30
8.2. Az önkormányzati vagyongazdálkodás célja	30
8.3. Vagyongazdálkodási Osztály létrehozása Vecsésen	31
8.3.1. Szervezeti felépítése	32
8.3.2. Tevékenységi köre.....	33

8.3.2.1. <i>Vagyon Nyilvántartási, Tervezési, Fejlesztési Előkészítő Alosztály</i>	33
8.3.2.1.1. <i>Vagyonhasznosítási feladatok</i>	33
8.3.2.1.2. <i>Tervezési, fejlesztési-előkészítő feladatok</i>	33
8.3.2.1.3. <i>Fejlesztések, beruházások megvalósulásával kapcsolatos feladatok</i>	34
8.3.2.2. <i>Pénzügyi, Számviteli és Költségvetési Alosztály</i>	34
8.3.2.3. <i>Vagyonkezelő, Üzemeltető Alosztály</i>	35
8.3.3. A vagyon kezelésének formája	35
8.3.3.1. <i>Intézményi vagyon</i>	35
8.3.3.2. <i>Vecsési Önkormányzat apport és üzletrész tulajdona</i>	37
8.4. <i>Vecsés Város vagyonának szerkezete</i>	38
8.5. <i>Vecsés közművekkel való ellátottsága</i>	42
8.6. <i>Fejlesztések a gazdasági program alapján</i>	43
8.6.1. <i>Vecsés gazdasági helyzete</i>	45
8.6.2. <i>Beruházások, fejlesztések 2007-ben</i>	47
8.6.3. <i>A gazdasági szerkezet kialakulása</i>	49
8.6.4. <i>Közvetlen célok</i>	50
8.6.5. <i>A város gazdasági tőkeereje</i>	51
8.7. <i>Vecsés távlati jövőképe</i>	51
9. VECSES VÁROS INGATLANVAGYONÁNAK NYILVÁNTARTÁSA	52
9.1. <i>Az ingatlanvagyon kataszter</i>	52
9.2. <i>Az ingatlanvagyon kataszter követelményei</i>	53
9.3. <i>Az ingatlanvagyon kataszter létrehozása és módosítása</i>	54
9.4. <i>A kataszter tartalma</i>	55
9.4.1. <i>Összefüggés az ingatlan-nyilvántartás és a kataszter között</i>	56
9.4.2. <i>Összefüggés a közműnyilvántartás és a kataszter között</i>	57
9.4.3. <i>A számviteli nyilvántartás összefüggése a kataszterrel</i>	57
9.5. <i>Az ingatlan kataszter összetétele</i>	59
9.5.1. <i>A kataszteri napló</i>	59
9.5.2. <i>A kataszter szerkezeti felépítése</i>	59
9.5.3. <i>Vecsésen az ingatlanvagyon kataszter kialakulása</i>	61
9.5.4. <i>Vecsés város lakáskatasztere</i>	63
9.5.4.1. <i>Az önkormányzat lakástulajdonának kialakulása</i>	63
9.5.4.2. <i>Lakáspolitikai koncepció</i>	65
ÖSSZEGZÉS	69
IRODALOMJEGYZÉK	70
JOGSZABÁLYOK	70
HELYI RENDELETEK	71
INTERNETES FORRÁS	71
MELLÉKLETEK JEGYZÉKE	71
MELLÉKLETEK	72
MELLÉKLETEK LISTÁJA	73



A POLGÁRMESTERI HIVATAL SZERVEZETI FELÉPÍTÉSE

