



LETENYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA



8868 Letenye, Kossuth L. u. 10., T.: 93/544-970

e-mail: igazgatas@letenye.hu

.....⁵..... napirend

ELŐTERJESZTÉS

*Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. március 27 -i ülésére*

<u>Tárgy:</u>	Letenye Város Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve
<u>Előterjesztő:</u>	Vida László polgármester
<u>Készítő:</u>	Dr. Hámori Nóra jegyző 
<u>Tárgyalja:</u>	Gazdasági Bizottság
<u>Egyeztetve:</u>	-
<u>Költségvetési szempontból ellenőrizte:</u>	-
<u>Tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:</u>	Gál Zsuzsanna önkormányzati és hatósági osztályvezető
<u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u>	Dr. Hámori Nóra jegyző 
<u>Minősített többségű szavazást igényel:</u>	nem

Melléklet:

- vagyongazdálkodási terv

Tisztelt Képviselő-testület!

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 9. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni. Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

E jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel terjesztjük elfogadásra a képviselő-testületnek Letenye Város Önkormányzata Vagyongazdálkodási Tervét.

A vagyongazdálkodási terv legfőbb feladata, hogy általánosságban kijelölje Letenye Város Önkormányzata vagyongazdálkodása tekintetében a szükséges intézkedések irányvonalát, továbbá, hogy a hatékony és felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit meghatározza összhangban Letenye Város Önkormányzata Gazdasági Programjával.

Határozati javaslat:

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete Letenye Város Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Vida László polgármester

Letenye, 2025. március 20.



Vida László
polgármester

Bizottsági előterjesztés kiegészítése

Gazdasági Bizottság

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 9/2023. (IV.28.) önkormányzati rendelete 8. melléklete alapján

2. Gazdasági Bizottság

2.4. Megtárgyalja:

2.4.3. az önkormányzati vagyont érintő előterjesztéseket.

2.5. Véleményezi:

2.5.3. - a gazdasági program-, a vagyonhasznosítási és vagyongazdálkodási program tervezetét az egyes vagyonhasznosításokkal kapcsolatos előterjesztéseket,

Bizottsági határozati javaslat

Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági Bizottsága elfogadásra javasolja Letenye Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Vagyongazdálkodási tervet az előterjesztésnek megfelelően.

Megbízta az elnököt, hogy a döntést ismertesse a soron következő képviselő-testületi ülésen.

Felelős: Somogyi Tibor elnök

Határidő: soron következő képviselő-testületi ülés

Letenye Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

I. A vagyongazdálkodási terv célja

- 1) A vagyongazdálkodási terv célja, hogy kijelölje a vagyongazdálkodással összefüggő intézkedések irányvonalát, és meghatározza a vagyongazdálkodás szabályozási pontjait.
- 2) A folyamatosan változó gazdasági-társadalmi környezet, az átalakulások, átszervezések korszakát élő közigazgatási rendszer, valamint a közszolgáltatások, a feladat- és hatáskörök áttelepítése és az ezekhez kapcsolódó, folyamatosan változó jogi szabályozás indokoltá teszi a működés biztosítása, az eredményes gazdálkodás fenntartása érdekében a közép- és hosszú távú elképzelések, célkitűzések meghatározását.

II. A vagyongazdálkodás jogi környezete

- 3) A vagyongazdálkodást e terv elfogadásának időpontjában érintő jogszabályi háttér:
 - a) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.),
 - b) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.),
 - c) Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
 - d) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény,
 - e) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.).
 - f) önkormányzat hatályos önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről

III. A nemzeti vagyon fogalma

- 4) A nemzeti vagyon Alaptörvény szerinti behatárolása azt a célkitűzést fejezi ki, hogy az állam és az önkormányzatok által ellátott közfeladatok törvényben meghatározott megosztásának elve érvényesüljön az adott feladat ellátásához rendelt vagyonnak az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba, vagy – az adott feladatnak az államhoz történő telepítése esetén – önkormányzati tulajdonból állami tulajdonba kerülése során.
- 5) A vonatkozó jogszabályok a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozzák meg.

IV. A nemzeti vagyon védelme

- 6) A nemzeti vagyon védelmét a lehető legnagyobb mértékben, a legszigorúbb szabályozással biztosítják a jogszabályok, így jött létre az alábbi négy kategória a nemzeti vagyon körén belül:
 - a) A legszigorúbban védett nemzeti vagyoni kör a kizárólagos állami és önkormányzati tulajdon meghatározása, ami forgalomképtelenséget jelent, azaz teljes elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint dologi jog vagy osztott tulajdon létesítésének tilalmát. Ezen vagyonelemek körét taxatívén határozza meg a nemzeti vagyonról szóló törvény és mellékletei. Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként kizárólag koncesszió útján hasznosítható.

- b) Az Alaptörvény bevezetett egy új fogalmat, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon fogalmát. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon státusza a nemzeti vagyonról szóló törvény rendszerében a második védelmi vonalat képezi, amely megegyezik a forgalomképtelen vagyontárgyakkal abban a tekintetben, hogy ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú, fő szabályként nem koncesszió köteles a hasznosításuk (vagyonkezelés, bérlet, haszonbérlet stb.).
- c) A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a korlátozottan forgalomképes vagyoni kör. Az ide tartozó vagyonelemek eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint, ami általában valamilyen hatóság vagy egyéb szerv előzetes jóváhagyását jelenti. Az ide tartozó vagyonelemek nagy számosságára tekintettel ezt a kategóriát csak definíció szintjén említi meg a törvény.
- d) A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része.

V. Az önkormányzati vagyon helye és szerepe, a helyi önkormányzati vagyon szerkezete

- 7) Az önkormányzat működésének egyik meghatározó feltétele, hogy megfelelő vagyonnal rendelkezzen kötelező feladatai ellátásához. Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése koncepcionális meghatározása alapján a nemzeti vagyonról szóló sarkalatos törvény az önkormányzati vagyon megőrzésének, védelmének, a vagyonnal való felelős gazdálkodásnak az alapkövetelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, amelyeknek hosszú távra szóló alapelvi szabályozó jellegét a sarkalatos törvényi státusz biztosítja.
- 8) A Nvtv.-ben kerül meghatározásra az önkormányzati törzsvagyon fogalma és annak elemei. Az önkormányzat törzsvagyonába tartozik a – fentiek szerint – kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, önkormányzati tulajdonban álló vagyon, valamint a korlátozottan forgalomképes vagyon.
- 9) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemek rögzítése mellett a törvény lehetőséget ad arra, hogy a helyi önkormányzat rendeletben kizárólagos tulajdonának, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősítsen egyes önkormányzati tulajdonban álló vagyonelemeket.
- 10) Az Alaptörvény kinyilvánítja, hogy az állam és a helyi önkormányzatok vagyona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

VI. Az önkormányzati vagyon védelme

- 11) A kizárólagosan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló nemzeti vagyon főszabályként nem idegeníthető el, korlátozott körben terhelhető meg, azon dologi jog vagy osztott tulajdon nem létesíthető.
- 12) Az elidegenítési tilalom alól csak az önkormányzat és állam között feladatátadással együtt megvalósuló tulajdonátadás, a föld méhének kincsein a kitermelésüket követően, továbbá a halakra, vízi állatokra és növényekre vonatkozó tulajdonszerzés a kivétel.

- 13) A törvény az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyonba tartozó javakat teljes terjedelmükben forgalomképtelennek nyilvánítja annak érdekében, hogy a javak megosztásával se kerülhessen sor azok elidegenítésére.
- 14) A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítési és – jogszabályon alapuló használati jog vagy szolgálat kivételével – terhelési tilalom alatt áll, azon osztott tulajdon nem létesíthető.
- 15) Az a vagyonelem, amely felett a rendelkezési jog gyakorlását törvény, illetve – a helyi önkormányzat vagyonába tartozó vagyonelem tekintetében – jogszabály feltételhez köti, korlátozottan forgalomképes nemzeti vagyonnak minősül.

VII. A szabályozás alapelvei

- 16) Az önkormányzati vagyonnal való rendelkezésnek, a vagyon kezelésének és hasznosításának alapelvei rendszere az alábbi fő elvek mentén kerül megfogalmazásra:
 - a) Az önkormányzati vagyon közérdeket szolgál, közös szükségletet elégít ki, legfőbb rendeltetése szerint a közfeladatok ellátását biztosítja.
 - b) Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, az önkormányzati értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembevételével. Az önkormányzati vagyonnal folytatott gazdálkodás követelménye az önkormányzati vagyon költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő működtetése és hasznosítása.
 - c) Az önkormányzati vagyon átruházására, hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, szervezete, tevékenysége átlátható.
 - d) A helyi önkormányzat tulajdonában álló esetleges gazdálkodó szervezet törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.
 - e) Az önkormányzati vagyon nyilvántartása, a transzparencia biztosítása a társadalmi elvárásokra és a vagyonkezelési, gazdálkodási érdekekre figyelemmel kerül szabályozásra.

VIII. Az önkormányzati törzsvagyon

- 17) Önkormányzati törzsvagyon az a vagyon,
 - a) melyről az Országgyűlés törvényben így dönt, vagy
 - b) amelyet a helyi önkormányzat képviselő-testülete rendeletben törzsvagyonná minősít.
- 18) A törvény által meghatározott törzsvagyon esetében országosan egységes törzsvagyoni kör az irányadó. Amennyiben valamely vagyontárgyat az Országgyűlés törvényben helyi önkormányzati törzsvagyonná (kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon) minősít, ez minden helyi önkormányzatra nézve kötelező.
- 19) A helyi önkormányzat a törvényben meghatározott törzsvagyoni körből nem vehet el, az ide tartozó vagyontárgyakat nem sorolhatja át az egyéb vagyonába.

IX. A vagyongazdálkodással kapcsolatos szerződések

- 20) A vagyonnal való gazdálkodás körében az önkormányzat köthet olyan szerződéseket, amelyek bármely természetes személy vagy jogi személy (jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet) tulajdonost megilletnek.
- 21) A szerződések egy részét a polgári jog szabályozza – ezek az ún. civiljogi szerződések (pl. adásvétel, bérlet, haszonbérlet).
- 22) A vagyongazdálkodás körében megköthető szerződések másik csoportja közjogi érintettséget mutat fel azért, hogy az adott szerződés nem jöhet létre csupán a magánszféra alanyai (gazdálkodó szervezetek, magánszemélyek, stb.) között. Ezek az ún. közjogi típusú szerződések. Közös jellemzőjük, hogy legalább az egyik szerződő fél a közszférához tartozik; ez jelen esetben a helyi önkormányzat.
- 23) A közjogi típusú szerződésekre és megállapodásokra jellemző, hogy alanyi oldalról, illetőleg tárgyi oldalról nézve kötöttek.

X. Civiljogi szerződések

- 24) A tisztán polgári jogi szerződéseknek önmagában az a tény, hogy valamelyik szerződő fél közjogi szervezet (esetünkben valamely helyi önkormányzat), még nem kölcsönöz közjogi jelleget az adott kontraktusnak.
- 25) A szerződések ezen körében a kötelező szerződési elemeket a Ptk., illetve más törvények írják elő. Ennek megfelelően a civiljogi szerződésekre az alábbi jogszabályok vonatkoznak:
- a) valamennyi szerződésfajtára nézve megfelelően irányadóak a Ptk. általános kötelmi jogi és szerződési szabályai – Ptk. HATODIK KÖNYV I-XXXI. Fejezete;
 - b) az adásvételi szerződésekre nézve a Ptk. XXXII-XXXIV. Fejezete;
 - c) a bérleti szerződésekre a Ptk. XLIV. Fejezetének 1. alcíme;
 - d) a haszonbérleti szerződésekre a Ptk. XLV. Fejezete;
 - e) a lakásbérleti szerződésekre a Ptk. XLIV. Fejezetének 2. alcíme, valamint a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény ELSŐ és MÁSODIK RÉSZÉ;
 - f) a betétszerződésekre a Ptk. LIV. Fejezete;
 - g) a folyószámla-szerződésekre a Ptk. LV. Fejezete;
 - h) a kárbiztosítási szerződésekre a Ptk. LXIII. Fejezete.

XI. Közjogi típusú szerződések

- 26) A közjogi típusú szerződések a szerződési alany és a szerződési tárgy oldaláról nézve egyaránt kötöttek, mely kötöttség a civiljogi szerződések tekintetében nem tapasztalható. Jellemző szerződésfajták: vagyonkezelési szerződés, koncessziós szerződés.

XII. Az önkormányzati vagyongazdálkodás középtávú szabályozásának alapjai

- 27) Az önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenysége három nagy területre osztható:
- a) a vagyon növelése, gyarapítása – így: beruházás, beszerzés, kisajátítás, térítésmentes vagyonyjuttatás, adományozás;
 - b) fenntartás – így: üzemeltetés, karbantartás, felújítás;
 - c) vagyonhasznosítás – így: eladás, térítésmentes átadás, ajándékozás, bérlet, haszonbérlet, vagyonkezelésbe adás, selejtezés, megsemmisítés, térítésmentes használat.
- 28) A helyi jogalkotással kapcsolatos kötelező vagy felhatalmazó rendelkezések alapvetően az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást érintő tárgykörben elfogadott jogszabályokban találhatók.

- a) Vagyongazdálkodási témakörben: az önkormányzat vagyonrendelete.
 - b) A helyi önkormányzat képviselő-testülete működésének részletes szabályai: a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendelet (a továbbiakban: SZMSZ).
 - c) A vagyongazdálkodási rendszer szervezeti keretei, kompetenciái szempontjából a vagyonrendelet alapja is egyben az SZMSZ.
 - d) Költségvetési és zárszámadási rendeletek: megalkotásukat az államháztartásról szóló jogszabályok előírásai teszik kötelezővé.
 - e) Beszerzési és közbeszerzési szabályzatok.
 - f) Helyi építési szabályzat
 - g) Településképi rendelet.
 - h) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet: megalkotását a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény kötelezően írja elő, ha az önkormányzati tulajdonú lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma a húszat meghaladja.
 - i) A közterület-használat szabályairól szóló önkormányzati rendelet.
 - j) A köztisztaság, településtisztaság fenntartásáról és az egyes ingatlanok tisztán tartása rendjéről szóló önkormányzati rendelet.
 - k) A temetőkről és temetkezésről szóló önkormányzati rendelet.
 - l) A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 24. § (1) bekezdésének b) pontja ad lehetőséget.
- 29) A vagyongazdálkodással összefüggésben vannak olyan területek és kérdések, melyek szabályozása nem rendeleti formában történik, ezek:
- a) közbeszerzés, közbeszerzés hatálya alá nem tartozó beszerzés helyi rendje – közbeszerzési szabályzat rendelkezik róla;
 - b) selejtezés és leltározás rendje – a költségvetési szerv belső szabályzatában rögzíti.
- 30) Az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos információk nyilvánosak, közérdek, hogy a lakosság tisztában legyen a vagyoni körbe tartozó vagyonelemekkel, a kapcsolódó testületi döntésekkel, a várható elképzelésekkel.

XIII. A vagyongazdálkodás átfogó céljai

- 31) A vagyongazdálkodás átfogó céljai – függetlenül a gazdálkodás tárgyát képező vagyon típusától és a szervezeti keretektől – a következők szerint határozhatók meg:
- a) az önkormányzati vagyon teremtsen megfelelő infrastrukturális feltételeket az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak, közszolgáltatásainak hatékony ellátásához,
 - b) a teljes önkormányzati vagyont oly módon kell hasznosítani, hogy a lehetséges szinten biztosítsa az elérhető bevételi forrásokat, azaz törekedni kell arra, hogy az önkormányzati tulajdonnak azok a részei, amelyek közvetlenül nem szükségesek a feladatok ellátásához, megfelelő formában hasznosításra kerüljenek, bevételeket generáljanak,

- c) az önkormányzat legyen tisztában a tulajdonában lévő vagyonelemekkel kapcsolatos jogaival és kötelezettségeivel, s ezek érvényesítése érdekében szervezze meg tevékenységét,
- d) olyan vagyoni portfólió kialakítására kell törekedni, amellyel kapcsolatban a kötelezettségek összhangban állnak az önkormányzat alapfeladataival, s lehetővé teszi az önkormányzat stratégiai elképzeléseinek megvalósítását.

XIV. A vagyon állagának megóvása és bővítése

- 32) A vagyon állagának megóvását a rendszeres karbantartás és a javítási munkák elvégzése segíti elő. A karbantartás hozzájárul a vagyon minőségének megőrzéséhez, használhatóságának szinten tartásához. A meghibásodások javításával a folyamatos feladatellátás tárgyi feltételei teljesülnek.
- 33) A vagyon bővítésének két legjellemzőbb formája a felújítás és a beruházás. A felújítás az elhasználódott vagyontárgy eredeti műszaki állapotát megközelítő helyreállítás, amely a tárgyi eszköz egészére, illetve egy vagy több szerkezeti részére terjed ki. Az évente elvégzendő felújításokról az önkormányzat képviselő-testülete dönt, meghatározva az éves költségvetési rendeletben a konkrét célokat és a felújítás pénzügyi forrásait. A felújítás növeli az adott vagyontárgy bruttó értékét, ezáltal gyarapítja az önkormányzat vagyonát.

XV. A beruházások tervezése

- 34) A beruházások tervezésénél meg kell tervezni a várható kiadásokat és bevételeket, azok jelentkezésének, rendelkezésre állásának időpontját, időtartamát, számolni kell a beruházással járó kockázatokkal.
- 35) A beruházások alapvetően három területen befolyásolják az eredményességet. Elsősorban közvetlenül gyakorolt hatáson keresztül, a többleteredmény vagy a hatékonyabb termelés révén. A második terület a likviditási helyzet alakítása, amely a kivitelezési időszak kiadástöbbletét, a beruházásokkal kapcsolatos hitelek törlesztését, valamint a működtetés során jelentkező bevételeket foglalja magában. Végül pedig az, hogy a vagyoni helyzetnek – a vagyon nagyságának és összetételének – megváltoztatása révén miként hat vissza a gazdálkodás, működés eredményességére.

XVI. Gazdaságossági számítások módszerei

- 36) A beruházások gazdaságossági vizsgálata során a következő három fő terület meghatározása szükséges:
 - a) beruházási költségek,
 - b) árbevételek és a
 - c) működési költségek.
- 37) A beruházás pénzügyi tervezésekor a fenti tételeket részletezve időbeni esedékességük szerint kell tervezni. A beruházási költségeket a projekt terv, az árbevételeket és a működési költségeket a működési terv tartalmazza.
- 38) A beruházási-fejlesztési programok közép- és hosszú távú prioritásainak megállapítása: Annak érdekében, hogy megállapítható legyen, hogy az önkormányzati ingatlanok ténylegesen vannak-e fejlesztésre érdemes adottságai, a piaci körülményeket kell tanulmányozni. Ez a tanulmányozás kiterjedhet a környező ingatlanok fejlesztési lehetőségeire vagy lehet célirányosan csak egyetlen terület piaci viszonyait vizsgálni. Az általános piaci feltételek, az ingatlan adottságai és a legelőnyösebb használati mód együttes vizsgálata az adott ingatlan gazdasági lehetőségeinek komplex megismeréséhez juttatja az önkormányzatot. Azonban a hasznosítás rangsorának megállapításához közel sem elég az elérhető legmagasabb bevétel figyelembevétele.

Ebben a fázisban meg kell vizsgálni ismét az eredeti célkitűzéseket és ezeket össze kell vetni az ingatlanvizsgálat eredményeivel. Különös körütekintést kívánnak azok a részek, ahol ellentmondás van a gazdasági és egyéb szempontok között.

XVII. Középtávú vagyongazdálkodás

1. Az önkormányzati épületek energiatakarékos felújítása

- 39) Letenye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, felismerve a hatékony energiagazdálkodás fontosságát, a megújuló energia használatából adódó megtakarítási lehetőségek kihasználása érdekében – pályázati források igénybevételeivel – az önkormányzati hivatal ingatlanán napelemes energiahasznosító rendszert telepített. Szintén napelemes rendszer került a Bajcsy utcai óvodára és az Eötvös utcai telephelyére, valamint a bölcsőde épületére.
- 40) Az általános iskola, az óvoda mindkét telephelyének, az egészségház, a madárvilág, Az „Happy Bike” külső épület szigetelése, továbbá a külső nyílászáróinak cseréje megtörtént.
- 41) Fűtési rendszer korszerűsítése is több intézményben megtörtént, így hőcserélős rendszer és kondenzációs kazánok kerültek a Bajcsy utcai óvoda és általános iskola épületére is. Kondenzációs kazánok kerültek beépítésre a hivatal épületébe, a családsegítő központba, egészségházba, Happy Bike és Madárvilág épületbe is, továbbá a kastélyba. A Bölcsőde épületének fűtése hőcserélőn keresztül történik.
- 42) Az önkormányzati intézmények épületei közül a hivatal épületének, a Fáklya Művelődési Háznak, a volt gondozási központ (jelenleg családi bölcsőde) épületének, továbbá a sportöltöző indokolt a felújítása. Energetikai felújítás szükséges a Családsegítő Központ épületén. Komplet felújítást igényel a könyvtár és a művészeti iskola épülete is.
- 43) Felújítandó vagyonelem a termálfürdő és kemping épületei és építményei, változó mértékben. Bontandó a 4 db régi favázas szállásépület.
- 44) Használaton kívüli épületek Kossuth utcai volt iskola és tudógondozó felújítása indokolt megfelelő használati cél meghatározásával.
- 45) Bontandó épületek: a volt Kossuth utcai iskola udvarán lévő „kisiskola”, Eötvös utcai óvoda udvari tároló épület, általános iskola területén lévő tároló épület és a lőtér épülete.
- 46) Vegyes: bontandó és felújítandó épületek funkció meghatározással: volt téglagyár területe, épületei.

2. Ingatlan Településfejlesztési Stratégia

- 47) Letenye Város Önkormányzata Integrált Településfejlesztési Stratégia és részeként az antiszegregációs terv készítését határozta el. Az ITS célja egy olyan komplex városfejlesztési dokumentáció elkészítése, mely az elkövetkező 6-8 évre vonatkozóan megadja azokat a főbb városfejlesztési irányvonalakat, fő célokat és akcióterületeket, melyek kiszámítható fejlesztési környezetet, nyomon követhető és célzott fejlesztéseket, továbbá keretet és struktúrát biztosítanak az egyes projektek összefüggő programmá szervezéséhez és a jövőképpen meghatározott átfogó cél eléréséhez.
- 48) Az ITS kijelöli azokat a területrészeket, amelyek fejlesztése tervezett. A településfejlesztési dokumentum figyelembe veszi az önkormányzat ágazati stratégiai dokumentumait, és azokat integrálja.
- 49) Fő szempont a szegregátumok felszámolása, a településrészek azonos infrastrukturális

feltételeinek kialakítása.

50) Az ITS 2015 szeptemberében került elfogadásra, így már indokolt az új kidolgozása.

3. Ipari és logisztikai parkok

- 51) A város Ipari Park címmel rendelkezik. Jelenleg Letenyén egy ipari és egy logisztikai park létesítése történt. Az ipari park a város keleti részén, a 7-es főút mellett Becsehely község határ mellett, de még belterületen fekszik. A terület adottságai, illetve a rendezési terv szabályozása is lehetőséget biztosít nagyobb mértékű területnövekedésre. Teljes közművel ellátott terület, közvilágítással, kerékpárúttal, pormentes úttal megközelíthető. A terület hátránya, hogy csak a városon át lehet megközelíteni az autópályáról. A később kialakított logisztikai park a városon kívül, attól délnyugatra, a határ mellett, közvetlenül a 7-es főút, az M7 autópálya és M70-es autót csomópontja mellett található.
- 52) Az önkormányzat közép- és hosszú távú terve új munkahelyek létrehozása, a meglévő munkahelyek megtartása mellett. E cél elérésének egyik eszköze lehet az ipari park vállalkozásokkal való betelepítése. Ehhez az ipari parkokban növelni kell a rendelkezésre álló területek nagyságát a jelenleg folyamatban lévő pályázati beruházáson túl is.
- 53) A logisztikai park esetében célszerű a város rendezési tervét módosítani, további területek becsatolása érdekében, valamint a területek infrastruktúráját fejleszteni, növelni.
- 54) A logisztikai parkba kell csatolni és hasznosítani a régi határátkelőhely használaton kívül álló épületeit, területeit és infrastruktúráját is.
- 55) Népszerűsíteni kell a helyi ipari területet az új és a jelenleg a város belterületén működő vállalkozások számára.
- 56) Át kell gondolni egy inkubátorház létesítését a kis vállalkozások elősegítése érdekében. Inkubátorházként az adminisztratív hely biztosítása mellett egyéb szolgáltatás biztosítása is célszerű a vállalkozásoknak (tanácsadás, pályázatírás, marketing stb) Erre a célra esetlegesen fel lehetne használni a Kossuth utcai iskola, vagy kisebb mérték esetén a volt tüdőgondozó épületét.
- 57) Törekedni kell minden olyan épület, illetve ingatlan megszerzésére, melyekkel a későbbiekben a letelepedni szándékozó vállalkozásokat tudja segíteni az önkormányzat.
- 58) Segíteni kell azon ipari területek hasznosítását, illetve olyan szervezeteknek való értékesítésében a jelenlegi tulajdonosokat, kik tevékenységet kívánnak folytatni a városban.
- 59) Nagykanizsa közelsége erősen hat a betelepülőkre, jelentős az elszívó ereje. A jelenlegi vállalkozásokhoz hasonló vállalkozásokat célszerű ennek okán betelepíteni, illetve olyan vállalkozásokat, melyek ezeket kiszolgálja. Elsődleges a helyi adottságokra alapozva kell a vállalkozásokat megcélozni.
- 60) A logisztikai park a legjelentősebb a potenciál a városban, melyet az országos fejlesztési terv is dimenzionál.

4. Bölcsőde, óvoda, iskola

- 61) Letenyén 2024. novembere óta működik az önkormányzat fenntartásában lévő Letenyei Hóvirág Óvoda -Bölcsőde. Ezen kívül alapítványi bölcsődével kötött megállapodással tesz eleget az önkormányzat a gyermekek napközbeni felügyeleti kötelezettségének.

- 62) A Letenyi Hóvirág Óvoda két feladat-ellátási helyen működik (Bajcsy-Zsilinszky utca, Eötvös utca). Megoldandó feladat, az elektromos és vízhálózat felújítása, az udvari játékok szabvány szerinti felülvizsgálata, szükség szerinti pótlása. Az egyedutai óvoda további felújítása is és a tároló épület elbontása is indokolt.
- 63) A Letenyi Andrassy Gyula Általános Iskola esetében pályázati forrásból megvalósult az épület nyílászáróinak cseréje, a külső hőszigetelés és a fűtésrekonstrukció, de továbbra is szükséges a víz-, szennyvíz- és elektromos hálózat rekonstrukciója, kazánok cseréje, az iskola belső burkolatainak és bútorzatának fejlesztése is. A Letenyi Alapfokú Művészeti Iskola esetében indokolt lenne a komplex épület rekonstrukció. Az épületek fenntartója jelenleg a Tankerület Központ.
- 64) Letenyén csak alapfokú oktatási intézmények működnek, középfokú oktatási intézmény hiányában a továbbtanulók Nagykanizsára és Lentibe ingáznak. A gazdaságfejlesztés szempontjából is hasznos lenne, ha a városban a Kossuth utcai iskola épületében elindulna a szakképzés.

5. Termálfürdő, kemping

- 65) A fürdő adottságai miatt további medencék építésére korlátozottak a lehetőségek, így elsősorban az igénybe vehető szolgáltatásokat kellene fejleszteni (pl. balneológia). A veszteség mérséklése érdekében a szezon meg hosszabításáról és egyedi attrakció létrehozásával lehetséges. A kempingben időszerű lenne a bungaló-épületek cseréje modernebb, a mai igényeknek megfelelő szálláshelyekre, illetve a szálláshelyek bővítésére.
- 66) A tanmedence lefedésével, a fürdő részbeni téliesítésével, a létesítmény minden évszakban használhatóvá válna sportolásra, úszásoktatásra körzetközponti szinten.
- 67) Mind a termálfürdő, mind a kempingszolgáltatásra igaz, hogy szükséges a szolgáltatás színvonalát emelni, többlet szolgáltatások adásával a fenntarthatósági mutatók is javulnának.
- 68) A termálfürdő fenntartása jelentősen költséges az önkormányzat számára. Törekedni kell a veszteség csökkentésére, ami szintén jelentős költségigényű, így pályázat segítségével, vagy magántőke bevonásával lehet elérni a kívánt állapotot.

6. Sportcsarnok

- 69) Letenyén nincs sportcsarnok. Szükséges lenne egy új, többfunkciós sportcsarnok megépítése, amely alkalmas a teremsportok, az iskolai testnevelésórák és a helyi kulturális rendezvények befogadására. A sportcsarnok megépítéséhez szükséges anyagi forrásokat pályázati úton lehetne előteremteni.
- 70) Jelenleg sportpálya áll rendelkezésre két nagy füves pályával és aszfaltos kézilabda pályával. További tömegsport rendezvényi területek az általános iskolában található aszfaltos kézilabda pálya és a műfüves focipálya.

7. Szolgáltatások

- 71) A városban mint az önkormányzat, mind a magánvállalkozások terén egyre jelentősebb szolgáltatás a turisztikai szolgáltatók. Ezen szolgáltatók összefogásával a turisztikai potenciált városunkban emelni kell.
- 72) A kereskedelem területén csak a városra és szűk környezetére koncentrálódik a vevőkör. A vevőkört bővíteni szükséges, bár Nagykanizsa potenciálja itt is erős.

- 73) A helyi kézművesség és helyi termelők helyzetbe hozása a kialakításra került termelői piaccal és mezőgazdasági szolgáltató térrel igyekszik segíteni az önkormányzat.

8. Lakásgazdálkodás

- 74) A város népességének demográfiai szerkezete országos átlagban igen rossz, a lakosság erősen előregedő. Közép- és felsőfokú oktatási intézmény hiányában a továbbtanuló diákok középiskolába Nagykanizsára és Lentibe ingáznak. A legtehetségesebb fiatalokat a felsőoktatás végleg kiemeli a településről, közülük szinte senki sem tér már vissza.
- 75) Fontos lenne a város vonzóvá tétele a fiatalok számára, barátságos, kedvező árú társasházak, lakóparkok építése, lakótelkek kedvezményes értékesítése által.
- 76) Új, közművesített lakótelkek kialakítását szorgalmazni kell tömbbelsőik feltárásával.
- 77) Az önkormányzati bérlakások, különösen a szociális bérlakások iránti igény jelentősen megnövekedett. A sokasodó kérelmeket az önkormányzat nem tudja kielégíteni, ezért szükség lenne pályázati lehetőségek kihasználásával új bérlakások építésére.
- 78) Az önkormányzati bérlakások felújításra szorulnak. A felújítás megvalósítható akár a bérlők saját költségén is, a bérleti díjba való beszámítással.
- 79) A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani, és kiürítési pert kell kezdeményezni, a díjak behajtása mellett. Az így megüresedett lakásokat újból bérbe lehet adni, pályáztatás útján.

9. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

- 80) Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségeket maradéktalanul hasznosítsuk, ne legyen üres helyiség. Azok a helyiségek, amelyeknél jobb bérbeadási lehetőség nincs, minimális bérleti díj ellenében, akár önköltségen is bérbe adhatók azzal, hogy az önkormányzat a fenntartási, üzemeltetési költségektől mentesül (Pl.: Happy Bke).
- 81) A fegyelmezetten fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani.
- 82) Az olyan üres helyiségeket, amelyeket az önkormányzat semmilyen módon nem tud hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

10. Ingó és portfólió vagyon

- 83) A fenntartott intézmények a feladataik ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételeinek magas színvonalú biztosítása.
- 84) A nagy értékű eszközállomány karbantartását, javítását szükség szerint el kell végezni. Az eszközt mindaddig célszerű megtartani és használni, amíg a javítással a működőképességét biztosítani lehet. Új eszközbeszerzést – a fentiek figyelembe vételével – csak indokolt esetben és a használhatatlan eszközök pótlására lehet teljesíteni.
- 85) Az önkormányzat a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-ben rendelkezik tulajdoni részesedéssel.

- 86) Az Önkormányzatnak van 1/1 tulajdonában álló Kft-je, az ÉKKÖV Kft. A cég fő tevékenységei az építőipar, parkfenntartás, temetkezési szolgáltatás, termálfürdő üzemeltetés, de tevékenysége folyamatosan bővül a turisztikai és egyéb szolgáltató vonalon is.

XVIII. A vagyongazdálkodás lehetséges módjai

A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása. Ezek alapján az önkormányzati vagyon a következőképpen hasznosítható:

1. A feladatok ellátásához nem szükséges vagyon elidegenítése

- 87) A rendelkezésre álló vagyon értékesítésénél az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló önkormányzati rendelet, valamint a magasabb szintű jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni, figyelemmel az önkormányzati nemzeti vagyonnal való felelős módon történő gazdálkodásra.

2. Ingatlanvagyon hasznosítása

- 88) A lakáscélú helyiségek hasznosítása – az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 3/2012. (III. 1.) önkormányzati rendelet figyelembevételével – többek között bérbeadás útján valósítható meg. A bérlet útján nem hasznosított ingatlan esetében törekedni kell arra, hogy az minél rövidebb ideig legyen hasznosítás nélküli állapotban az állagromlás megelőzése érdekében.

3. Vállalkozási tevékenység folytatása önkormányzati vagyonnal

- 89) Az önkormányzati feladatok ellátásához nélkülözhető vagyonnal vállalkozási tevékenység folytatható, de csak abban az esetben, ha az önkormányzati vállalkozás az alaptevékenységet nem veszélyezteti. Az önkormányzat csak olyan átlátható gazdálkodó szervezetben vehet részt, amelyben a felelőssége nem haladja meg a vagyoni hozzájárulásának a mértékét.

4. A meglévő vagyon fenntartása, a vagyon növekedésének elősegítése

- 90) A meglévő vagyon fenntartása körében kiemelt jelentőségű az ingatlanvagyon folyamatos felújítása, korszerűsítése; az évek során elmaradt karbantartás pótlása a vagyon gyarapítása alapvetően a pályázatok adta lehetőségek kihasználásával valósul meg. E téren kimagasló szerepe van az alternatív erőforrások minél szélesebb körű alkalmazásának, a környezetvédelmi szempontok érvényesülésének.
- 91) A meglévő vagyont folyamatosan, jó gazda módjára szükséges működtetni, üzemeltetni, hogy a fenntarthatósága megmaradjon. Az önkormányzat fő feladata e téren is a megfelelő működtetési forma megtalálása.

XIX. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv

- 92) A hosszú távú vagyongazdálkodási terv alapjául a fenti középtávú vagyongazdálkodási terv szolgál. A vagyonhasznosítás során a vagyonfelélés lehetőségét el kell kerülni, a vagyonelemek felülvizsgálatát folyamatosan el kell végezni.
- 93) A kedvező pályázati támogatási vagyongyarapodást vagy meglévő vagyonfenntartást szolgáló pályázati lehetőségeket hosszú távon is ki kell használni. A pályázati kiírásokat folyamatosan nyomon kell követni.

- 94) Hosszú távú cél a vagyongazdálkodási tervben, az önkormányzat gazdasági programjában és egyéb, időközben meghozott döntésekben foglaltak végrehajtása, a vagyonhasznosításhoz és vagyongyarapításhoz kötődő döntések mindenkor végrehajtása.
- 95) A képviselő-testület eseti döntéseivel, az adott körülmények és jogszabályi környezet figyelembevételével a vagyongazdálkodás legelőnyösebb és legésszerűbb formájában hasznosítja, illetve gyarapítja vagyonát.
- 96) A vagyongazdálkodási terv felülvizsgálata középtávú vagyongazdálkodási tervnél 5 évet követően, illetve a képviselő-testület döntése alapján, tovább a mindenkor jogszabályi előírásoknak megfelelően történik.

Vida László
polgármester