E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a vagyongazdálkodási munkacsoport tevékenységéről

Előadó: Hellebrandt Ferenc alpolgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző

Az előterjesztés előkészítésében közreműködik: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
Oktatási, Ifjúsági, Kulturális, Sport és Civil Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. április 30-i ülésén tárgyalta a *„Tájékoztató Zirc Városi Önkormányzat ingatlan vagyonának helyzetéről”* című előterjesztést, melyhez kapcsolódóan a 117/2025. (IV.30.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) úgy döntött, hogy vezetésemmel, továbbá Lingl Zoltán bizottsági elnök, Virth Csaba bizottsági tag, Nagy Tamás Imre bizottsági tag, illetve Kuti Zoltán ügyvezető részvételével vagyongazdálkodási munkacsoportot alakít.
(A Határozat az előterjesztés 1. mellékletét képezi.)

A munkacsoport feladata az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes és korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó munkaanyag alapján a vagyongazdálkodási terv elfogadásához szükséges lépések és irányvonalak kijelölése és megvitatása.

A Határozat 2./ pontjában a Képviselő-testület utasított, mint a vagyongazdálkodási munkacsoport vezetőjét, hogy negyedévente készítsek tájékoztatót a Képviselő-testület számára a munkacsoport tevékenységéről.

A vagyongazdálkodási csoport első alkalommal 2025. május 17-én tartott megbeszélést, melyen elhatározta a vagyongazdálkodási terv elkészítésének menetét, javasolt tartalmát és elkészítésének időbeni ütemezését. Ennek megfelelően a javaslat és az ütemterv megküldésre került a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) Jegyzőjének, aki tájékoztatta ezekről a terv elkészítésében vezetőként kijelölt Aljegyzőt és a Hivatal részéről kijelölt személyeket (Kaszás Béla, Varga Gábor, Berkes-Szabó Anita).

A vagyongazdálkodási munkacsoport 3 hetente – szerdán – tartott és tart a továbbiakban is megbeszélést, egyeztetést, értékeli a terv elkészítésének előrehaladását, melyről tájékoztatom a Hivatal Jegyzőjét.

A Hivatal az alábbi ütemezésben készítette el a munkacsoport részére a „Vagyongazdálkodási terv” tervezetéhez szükséges anyagokat: I. 2025. június 2., II. 2025. június 20., III. 2025. július 11., IV. 2025. augusztus 1., V. 2025. augusztus 22., VI. 2025. szeptember 12.

Ezen időszak alatt elkészült a „Vagyongazdálkodási terv” tervezetéhez annak Bevezető része, mint I. fejezet, mely tartalmazza az „Önkormányzati vagyon szabályozásának jogi környezetét” és a „Vagyongazdálkodási terv célja és alapelvei”-t. Továbbá a II. fejezet, melynek tartalma a Helyzetelemzés.
A helyzetelemzés kiterjed

- a Törzsvagyonra, ezen belül a forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonelemekre,
- Üzleti vagyonra, mely az Önkormányzat forgalomképes vagyonát tartalmazza (belterületi beépítetlen területek és egyéb beépítetlen területek, külterületi ingatlanok, önkormányzati lakásállomány, egyéb speciális ingatlanok).

A helyzetelemzésként megismert ingatlanok hasznosítása, rendezettsége rendkívül vegyes képet mutat.

A 89 db belterületi beépítetlen ingatlan közül 20 db bérlettel hasznosított. A bérleti szerződések egy része határozatlan idejű, másik része határozott időre szól. A szerződésekben szereplő díjak 2011-től tényleges piaci viszonyok figyelembevételével nem kerültek felülvizsgálatra. Fajlagos bérleti díjként a 2,0-10,0 Ft/m^2/év közötti intervallum a jellemző, de egy-egy speciális hasznosítású ingatlanra egyedi bérleti díj is meg lett határozva. Összességében már a jelenlegi információk alapján is a bérleti szerződések teljes köre felülvizsgálatra szorul. A 20 db bérlettel hasznosított ingatlanra vonatkozó éves bérleti díj összege 860.000 Ft.

Külterületi ingatlan: 29 db. Ebből 8 db haszonbérlettel vagy feles bérlettel hasznosított. Ebből 3 db ingatlant a Zirci Sporthorgász Egyesület használ. Szerződésben meghatározott bérleti díj „természetbeni". Hogy ez mit jelent, arra vonatkozóan nincs információ. A haszonbérleti szerződés és díj felülvizsgálata ezen ingatlanoknál is indokolt, bár ezek esetében figyelembe kell venni a termőföldekre vonatkozó törvényi szabályozást.

Az önkormányzati lakásállomány jelenleg 25 db lakásból áll. Ebből a lakáscélra használt 24 db ingatlanból 11 db-nál határozatlan idejű, 11 db-nál határozott idejű bérleti jogviszony áll fenn, továbbá 2 db ingatlan jelenleg bérlő nélküli. A határozatlan idejű bérlettel rendelkező lakások értékesítési lehetősége kötött, műszaki állapota közepes alatti. Ezen kategóriába tartoznak azok a lakások, amelyek az állam tulajdonából kerültek az önkormányzat tulajdonába és jelenleg is határozatlan időre kötött bérleti jogviszonnyal „terheltek". A 25 lakásból 11 összkomfortos, melyek közül 6 db műszaki állapota rossz, vagy közepes.
Jelenleg hatályos bérleti díjak:

- összkomfortos lakás: 1.200,- Ft/m^2/év,
- komfortos lakás: 850,- Ft/m^2/év,
- félkomfortos lakás: 800,- Ft/m^2/év.

A 11 db határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal terhelt lakások esetében évente összesen 500.450,- Ft, míg a 11 db határozott idejű bérleti jogviszonnyal terhelt lakások esetében évente összesen 499.100,- Ft bérleti díj folyik be az Önkormányzat „Lakásalap" számlája javára.

A vagyongazdálkodási terven belül olyan lakásgazdálkodási koncepció felállítása szükséges, ami optimális lakásszám alapján összkomfortos, jó műszaki állapotú lakásállomány gazdaságos fenntartását tudja biztosítani. Ezzel összefüggésben is indokolt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata.

További 20 db egyéb speciális ingatlannal rendelkezik az önkormányzat. Ezek jelentős része rendezetlen tulajdonviszonyú (garázsok, tárolók), másik részében jelentős az az ingatlanállomány, ami jelenleg használaton kívüli (tekéző, Rákóczi téri „volt nyilvános WC", kisóvoda, régi uszoda, Rákóczi tér 11.) Utóbbiak esetében az elképzelt hasznosítással összefüggésben további vizsgálat, tanulmányterv vagy piaci alapú értékesítés lehetőségét kell vizsgálni.

A törzsvagyonnal kapcsolatos helyzetértékelés az előterjesztés készítésének időpontjában még nem állt rendelkezésre, így ennek előrehaladásáról a későbbiekben készülhet tájékoztatás.

Mindezek alapján az világosan látható, hogy az önkormányzati ingatlanok helyzetértékelése csak a vagyongazdálkodási terv elkészültével történhet meg. Számos ingatlan rendezetlen tulajdonviszonyú, a hasznosítás felülvizsgálatra szorul, a hasznosítással összefüggő bérleti díjak megállapítását piaci viszonyok közé kell helyezni, a lakásállomány teljeskörű felülvizsgálata szükséges, és a jelenleg használat nélküli építményeknél az eladás vagy tervezett hasznosítás lehetőségét kell vizsgálni.

Ezen feladatok hatékony és gyors elvégzésére a hivatalon belüli - jelenleg csak részlegesen és ad-hoc jelleggel szabályozott - vagyongazdálkodási struktúra nem alkalmas. A munkacsoport szükségesnek tartja a hivatalon és a jelenlegi létszámkereten belül komplett vagyongazdálkodási feladattal megbízott személy kijelölését.

A „Vagyongazdálkodási terv" tervezetének tervezett elkészítési határideje 2025. november 18.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Z i r c, 2025. szeptember 15.

Hellebrandt Ferenc
alpolgármester

Határozati javaslat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2025. (....) határozata

a vagyongazdálkodási munkacsoport tevékenységéről szóló tájékoztató tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 117/2025. (IV.30.) határozatával létrehozott vagyongazdálkodási munkacsoport tevékenységéről szóló tájékoztatót az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét (a továbbiakban: Jegyző), hogy a jelölje ki a 2025. októberi munkaterv szerinti ülésig a vagyongazdálkodásért felelős ügyintézőt és akár ennek felügyeletével megbízott személyt az érintett köztisztviselő vagy köztisztviselők munkaköri leírásainak kiegészítésével. A Jegyző ezen kijelöléséről adjon tájékoztatást a „*Tájékoztató a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal működéséről”* szóló napirendi ponthoz tartozó előterjesztésben.

Felelős: 1./ Kacsala István polgármester
2./ Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Határidő: 1./ azonnal
2./ 2025. októberi munkaterv szerinti ülés

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8420 Zirc, Március 15. tér 1.

K I V O N A T

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
2025. április 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
117/2025. (IV.30.) határozata

vagyongazdálkodási munkacsoport létrehozása tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Hellebrandt Ferenc alpolgármester úr vezetésével, Lingl Zoltán bizottsági elnök, Virth Csaba bizottsági tag, Nagy Tamás Imre bizottsági tag, illetve Kuti Zoltán ügyvezető részvételével vagyongazdálkodási munkacsoportot alakít, amely az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes és korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó munkaanyag alapján a vagyongazdálkodási terv elfogadásához szükséges lépéseket és irányvonalakat kijelöli és megvitatja.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja az 1. pontban foglalt vagyongazdálkodási munkacsoport vezetőjét, hogy negyedévente készítsen tájékoztatót a Képviselő-testület számára a munkacsoport tevékenységéről.

Felelős: 1. pont esetében: Kacsala István polgármester
2. pont esetében: Hellebrandt Ferenc alpolgármester

Határidő: 1. pont esetében: azonnal
2. pont esetében: 2025. szeptember havi munkaterv szerinti képviselő-testületi ülés, azt követően negyedévente a munkaterv szerinti képviselő-testületi ülés

K.m.f.

Kacsala István sk.
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Bognár Barbara
önkormányzati ügyintéző