

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata
közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve
(2021-2027)**



2021. október

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

(2021-2027)

I. A Dokumentum megalkotásának alapjai, szükségessége

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 9.§ (1) bekezdése szerint: „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 Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdés szerint: „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.”

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.”

Az önkormányzati vagyongazdálkodás normatív szabályozási hátterét a fent nevezett jogszabályok, valamint a helyi sajátosságokat figyelembe véve az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet képezi.

A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv feladata, hogy a normatív keretek között kijelölje a vagyongazdálkodás különböző területein szükséges intézkedések irányvonalait, valamint hogy a jövőre vonatkozóan – más koncepciókkal, stratégiákkal összhangban – megfogalmazza a hatékony, felelős vagyongazdálkodás legfontosabb célkitűzéseit.

A tárgyévre szóló konkrét vagyongazdálkodási célokat és azok keretét a mindenkori költségvetési rendelet határozza meg.

II. Az önkormányzat részére vagyongazdálkodással kapcsolatos szabályt, valamint feladatot meghatározó legfontosabb törvények és önkormányzati rendeletek

A/ Törvények:

- Alaptörvény
- Nvtv.
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény

- egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

B/ Önkormányzati rendeletek:

- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a közterületek használatáról szóló 6/2009. (I.30.) önkormányzati rendelete
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hirdető- és reklámbereendezések, valamint hirdetmények elhelyezéséről és szabályozásáról szóló 20/2017. (X.26.) önkormányzati rendelete
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Kecskemét Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2015. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)
- Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének mindenkori költségvetési rendelete

III. Az önkormányzat vagyona

A/ Az önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon besorolása:

- a) törzsvagyon: az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja
 - a. forgalomképtelen törzsvagyon: az a nemzeti vagyon, amely az Nvtv-ben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető
 - i. kizárólagos önkormányzati tulajdon: az a törzsvagyon, amit az Nvtv. ekként állapít meg
 - ii. nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyon: az önkormányzat kizárólagos tulajdonába nem tartozó azon törzsvagyon, amelynek az önkormányzat tulajdonában történő megőrzése hosszú távon indokolt, valamint törvény vagy önkormányzati rendelet ekként állapít meg

1. törvény alapján
 2. önkormányzati rendelet alapján
- b. korlátozottan forgalomképes törzsvagyon: az önkormányzat kizárólagos tulajdonába, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon törzsvagyon, amelyről törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni
- i. törvény alapján
 - ii. önkormányzati rendelet alapján
- b) üzleti vagyon: a nemzeti vagyon azon része, amely önkormányzati vagyon esetén nem tartozik a törzsvagyonba.

B/ Az önkormányzat tulajdonában lévő vagyon elemei:

- a) az önkormányzati tulajdonban lévő nemzeti vagyon
 - a. az önkormányzat tulajdonában lévő dolgok (ingatlanok, ingók, valamint dolog módjára hasznosítható természeti erők)
 - b. az önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az önkormányzatot megillető társasági részesedések
 - c. az önkormányzatot megillető vagyoni értékkel rendelkező jogosultságok, melyeket jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít (földhasználat, haszonélvezet, használat joga, vagyonkezelői jog, licenc jog, stb.)
 - d. önkormányzati fenntartású közgyűjtemény (muzeális intézmény, levéltár, közgyűjteményként működő kép- és hangarchívum, könyvtár) saját gyűjteményében nyilvántartott kulturális javak körébe tartozó dolgok
- b) az önkormányzat pénzvagyona
- c) az önkormányzatot megillető követelések és az önkormányzatot terhelő fizetési kötelezettségek
- d) Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap és Kecskemét Városfejlesztési Alap

Magyarország Kormánya 2016. évben határozott a Kecskemét Fejlődéséért Alap létrehozásáról, amely egyedülálló lehetőséget nyitott meg a város gazdaságfejlesztése előtt. Az állami támogatással biztosított tőkét a 2007-2013-as Európai Unió pénzügyi időszak visszafizetett forrásai képezték, amelyek visszaforgatása a gazdaságba további pozitív élénkítő hatást fejt ki. 2020. február 14-től a Kecskemét Fejlődéséért Alap elnevezése megváltozott és Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap (KVLFA) néven működik tovább. Emellett 2020-ban létrejött a Kecskemét Városfejlesztési Alap (KVRFA) is.

A **Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap** elsődleges célja Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítése egy olyan fenntartható, vállalkozásfejlesztést szolgáló finanszírozási modell keretén belül, amely lehetőséget biztosít a város számára is fontos, megtérülő projektek finanszírozására.

A **Kecskemét Városfejlesztési Alap** fő célja elsősorban belváros-rehabilitációra, barnamezős területek rehabilitációjára, városi infrastruktúra-fejlesztésekre (közmu, közlekedés és közintézmények), valamint néhány zöldmezős projektre (ipari, kereskedelmi vagy lakás) fókuszálnak. A városfejlesztési projektek tehát jellemzően a következő területeket ölelik fel: barnamezős területek, felújítandó lakónegyedek, városi közlekedési rendszerek, zöldmezős területek.

IV. A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv kapcsolatrendszere, stratégiai szerepe

A/ Kapcsolódás más területek koncepcióihoz:

A vagyongazdálkodás célkitűzései nem különülhetnek el más szakterületek elképzeléseitől, ágazati stratégiáitól. Valamennyi más koncepció, terv, stratégia érinti a vagyongazdálkodást, azzal összefügg, ezért fontos háttere a vagyongazdálkodási tevékenység meghatározásának.

- a) Integrált Településfejlesztési Stratégia (a jövőben Településfejlesztési Terv)
- b) Kecskemét Megyei Jogú Város Településfejlesztési Koncepciója
- c) Gazdasági Program
- d) Közlekedésfejlesztési Koncepció
- e) Kecskemét Megyei Jogú Város 2020-2025. évekre szóló Környezetvédelmi Programja és Cselekvési Terve
- f) Kecskemét Megyei Jogú Város Klímastratégiája
- g) Kecskemét Megyei Jogú Város Fenntartható Energia és Klíma Akcióterve (SECAP)
- h) együttműködési megállapodások civil szervezetekkel, településrendezési szerződések

Az **Integrált Településfejlesztési Stratégia** (a továbbiakban: ITS) a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását szolgáló középtávú fejlesztési program, mely a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a beavatkozásokat, programokat, azok megvalósításának eszközeit, nyomon követését. Az ITS olyan városi dokumentum, mely az önkormányzati fejlesztéseken túl a város egyéb szereplőinek a fejlesztéseit is magába foglalja és kitekintést adhat a város környékére is. Mivel a stratégiában már program szinten jelennek meg a fejlesztési célok, a megvalósíthatósághoz a forrás ismerete is szükséges. A támogatási források a mai rendszerben állami és uniós támogatást jelentenek. Az Európai Unió a támogatási rendszere keretében elvárja a tagállamaitól azt, hogy tervezetten jelöljék meg a fejlődés irányait és ehhez nyújt anyagi támogatást. E támogatási rendszerben az ITS kiemelt fontossággal bír. Az önkormányzatnak mint önálló szervezetnek is tudatos tervezéssel kell a fejlesztéseit a stratégiában megfogalmaznia, itt kapcsolódik az önkormányzati vagyongazdálkodás az ITS-hez.

Kecskemét Megyei Jogú Város **Településfejlesztési Koncepciója** a város előtt álló külső kihívások és elvárások (uniós városfejlesztési ajánlások, hazai fejlesztéspolitika elvárásai, jogszabályi környezet), valamint a belső kihívások, továbbá a városban és funkcionális vonzáskörzetében azonosított problémák, jellemző folyamatok és tendenciák figyelembevételével határozza meg Kecskemét jövőképét, a településfejlesztési elveket, célokat, a lehetséges beavatkozási területeket és ajánlásokat.

Az Országgyűlés 2021. április 27-én elfogadta a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvényt, mely alapján a településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát a jövőben egy dokumentum, **a településfejlesztési terv váltja fel**. Az önkormányzat így a település fenntartható és gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében településfejlesztési tervet kell, hogy készítsen, mely egy integrált, stratégiai és területi alapú fejlesztési dokumentum.

Az önkormányzat a **Gazdasági Program** (a továbbiakban: GP) átfogó és stratégiai céljait a nemzetközi és hazai gazdasági folyamatokat figyelembe véve, az Európai Unió és Magyarország gazdaságfejlesztési dokumentumait áttanulmányozva, a város belső adottságait és az előtte álló kihívásokat mérlegelve, továbbá a városfejlesztési törekvéseit szem előtt tartva határozta meg. A GP megvalósításában az önkormányzat részvétele az önkormányzati tulajdonú területeket érintő fejlesztésekben, a megvalósítás lehetőségének vizsgálatában, elősegítésében, a gazdálkodást segítő vagyonhasznosításban nyilvánul meg.

A **Közlekedésfejlesztési Konceptió** (a továbbiakban: KK) végrehajtása ugyancsak szerepet játszik az ingatlanvagyon-gazdálkodásban, sőt egyes közlekedési útvonalakhoz kapcsolódóan magának a fejlesztésnek domináns eleme is. Napjaink ingatlanfejlesztési gyakorlatának egyik fontos tapasztalata, hogy a hazai és a nemzetközi ingatlanfejlesztési piacon csak azok a területek bizonyulnak versenyképesnek, melyek jó közlekedés-hálózati kapcsolatokkal rendelkeznek, illetve amelyek a gazdasági tevékenységgel összefüggő forgalom szabályozott keretek között biztosítani tudják a szállítást, valamint a közúti gépjárművekkel történő parkolás műszaki-fizikai, valamint jogi lehetőségét. A KK hálózat-fejlesztési, illetve forgalomszabályozási javaslatai alapjául szolgálnak az önkormányzat beruházásában megvalósuló közlekedési beruházások (pl. intermodális csomópont, kerékpárutak fejlesztése), melyek megvalósításához szükséges területek megszerzése, kialakítása az önkormányzati vagyongazdálkodás keretében valósul meg.

Kecskemét Megyei Jogú Város 2020-2025. évekre szóló Környezetvédelmi Programja és Cselekvési Terve négy fontos beavatkozási területet nevesít:

- A levegőtisztaság javítása, hiszen az elmúlt évek mérési eredményeiből kitűnik a városi levegőminőség romlása (ld. NO₂, NO_x, PM₁₀ koncentrációk alakulása), amely kapcsolódik a növekvő közlekedési terheléshez, valamint a nem megfelelő lakossági fűtési gyakorlathoz;
- A városi zöldfelületek és a zöldítés témaköre, amely egyszerre kezelhető zöld infrastrukturális (természetvédelmi, ökológiai), klímapolitikai (CO₂ elnyelés) és energetikai kérdésként (pl. biomassa hasznosítás), ugyanakkor a zöld infrastruktúra fejlesztése és a klímaváltozáshoz történő alkalmazkodás megkívánja a jelenlegi városi vízgazdálkodási, csapadékvíz visszatartási és hasznosítási gyakorlat felülvizsgálatát is;
- Az energia-megtakarítás, energiahatékonyság, a megújuló energiahordozók nagyobb arányú használata is új megvilágításba került az elmúlt években, hiszen nem csupán gazdasági tényezőként foglalkoznak a szakemberek ezzel a kérdéssel, hanem mitigációs eszközként is, melynek segítségével a légszennyező károsanyagkibocsátás is számottevő mértékben csökkenthető, hozzájárulva ezzel a klímavédelmi célok eléréséhez;
- Klímavédelem és klímaadaptáció, mint cselekvési terület, amely holisztikus szemléletű megközelítést tesz szükségessé a különböző városi beavatkozások előkészítésénél. Ennek során az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése mellett, a legfontosabb cél a város élhetőségének és az egészséges lakókörnyezetének hosszú távon történő biztosítása.

A Környezetvédelmi Program negyedik célkitűzése megvalósításának részletes dokumentuma a **Kecskemét Megyei Jogú Város Klímastratégiája**, mely kifejti, hogy az éghajlatváltozás hatékony kezeléséhez nem elég a már bekövetkezett károk kezelése, hanem tervezetten kell fellépni a kibocsátások csökkentéséért, továbbá előrelátóan felkészülni a várható hatásokra. Ezt a tudatos felkészülést, a tevékenységek tervezett végrehajtását és az eredmények nyomon követését szolgálja a városi szintű éghajlatpolitikai tervezés. A tervezési folyamat eredményeként elkészülő városi klímastratégia magában foglalja az alkalmazkodási és kibocsátáscsökkentési törekvéseket és beavatkozásokat, az ezek megvalósításához szükséges eszközöket, forrásokat és intézményi struktúrát, valamint a stratégia megvalósításának

nyomon követését is. Kiemelten fontos, hogy a folyamat ne álljon meg a klímastratégia elkészítésénél, hanem az abban foglaltak kerüljenek szisztematikusan végrehajtásra is. A városi klímastratégia hozzájárul a nemzeti és nemzetközi, az éghajlatváltozás megfékezéséhez, illetve a hatásaira való felkészülést célzó törekvésekhez is. Fontos látnunk, hogy az éghajlatváltozás nem csak kihívásokat, hanem lehetőségeket is rejt magában. Az éghajlatváltozás szempontjainak integrálása a városfejlesztésbe lehetővé teszi, hogy Kecskeméten vonzóbb életkörülményeket és jobb életminőséget biztosítsanak.

Kecskemét Megyei Jogú Város Fenntartható Energia és Klíma Akcióterv (SECAP) célja feltárni és bemutatni a település területéhez kötődő CO₂-kibocsátás mértékét és forrásait, hogy a helyi adottságok figyelembevételével olyan energiahatékonysági és megújuló energiaforrásokat felhasználó megoldások kerüljenek meghatározásra, amelyekkel az önkormányzat elérheti a kitűzött célt. A SECAP elemzi a különböző szektorok energiafogyasztását, a kapcsolódó üvegházhatású gázkibocsátást, valamint megfogalmazza az önkormányzat célkitűzéseit a fenntartható energiagazdálkodás területén.

A SECAP ismerteti az egyes intézkedések révén elérhető energia-megtakarítást, várható megújuló energiatermelést és szén-dioxid-kibocsátás csökkenést. Kijelöli a megvalósításért felelős személy(ek)e)t, szervezetet, szervezeti egységet. Ismerteti a beruházások várható költségét és az igénybe vehető finanszírozási eszközöket. Ezáltal az Akcióterv támpontként szolgálhat az önkormányzat beruházásainak tervezéséhez, pályázati anyagok összeállításához. A SECAP felméri a település jelenlegi energetikai helyzetét, az energiafogyasztás szerkezetét; számba veszi a településen jelentkező legjellemzőbb, klímaváltozáshoz köthető természeti jelenségeket; megoldási javaslatokat nyújt az energiafelhasználás mérsékléséhez, és a káros klímahatások elleni védekezéshez; számszerűsíti a várható eredményeket.

A SECAP objektív, statisztikai és tényadatokon alapuló áttekintést nyújt az önkormányzat számára a különböző szektorok (önkormányzati létesítmények, lakosság, közlekedés stb.) energiafogyasztásáról és szén-dioxid-kibocsátásáról. Ezáltal már rövidtávon is jó alapot szolgál beruházások tervezéséhez.

A különböző civil szervezetekkel kötött megállapodások egy-egy részterületen adódó feladatok elvégzéséről, az együttműködések kereteiről rendelkeznek, kiemelten a környezetvédelem, a zöldítés, a fásítás területén. Az önkormányzat és a magánszereplők között megkötött településrendezési szerződések egy adott terület fejlesztése érdekében szükséges feladatok elvégzésének módját, idejét rendezik, melyek teljes egészében illeszkednek a HÉSZ rendelkezéseivel, valamint a fenti dokumentumokban lefektetett célokhoz, közép- és hosszútávú tervekhez.

A településrendezési szerződések alapvető célja, hogy a magánszemélyek, beruházók ingatlanaik fejlesztése során a városi érdekekkel egyezően, a helyi rendeleteknek megfelelően járjanak el. A megállapodásokban az önkormányzat általában a szükséges rendeletmódosításokra vállal kötelezettséget annak érdekében, hogy a szükséges közterületek kialakításra kerüljenek és a beruházók céljai megvalósításához szükséges feltételeket megteremthessük.

B/ Vagyongazdálkodás sajátosságai:

- a) törzsvagyon
- b) üzleti vagyon
- c) versenyeztetés
- d) vagyonkezelés
- e) testületi döntéshozatal

Az önkormányzat törvényben meghatározott sajátos feladatait (közvetlen kötelező önkormányzati feladatok, helyi közszolgáltatások) a törzsvagyon hasznosítása útján látja el.

Az önkormányzatnak kiemelt üzletpolitikai és városfejlesztési érdeke fűződik a közszolgáltatások minél magasabb műszaki színvonalon történő ellátásához, melynek kiemelt eszköze a műszaki infrastruktúra gyarapítása, fejlesztése. A műszaki infrastruktúra elhelyezésére szolgáló területek kialakítása az önkormányzati vagyongazdálkodás feladata.

Az üzleti vagyon értékesítése, hasznosítása az önkormányzati saját bevételek egyik forrása, mely a kötelező és önként vállalt feladatok ellátásának finanszírozását szolgálja. A vállalkozói vagyon értékesítése, hasznosítása nem eredményezheti az önkormányzati vagyon felélését.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának, értékesítésének átláthatóságát, a piaci verseny megteremtését a versenyeztetés biztosítja. A versenyeztetés formájára, vagy törvényben meghatározott értékhatár alatt a mellőzésére vonatkozó döntés meghozatalakor a bevételszerzés mellett figyelembe kell venni az adott vagyontárgy hasznosításának legcélszerűbb lehetőségét, valamint a hasznosításán keresztül ellátott feladat iránti helyi társadalmi igényt.

A vagyonkezelés célja egyrészt a magasabb szintű jogszabályokban meghatározottak szerint közfeladat ellátásához kapcsolódóan, a feladat ellátását szolgáló vagyon értéke megőrzése, gyarapítása a hasznosításon keresztül.

Helyi sajátos cél másrészt, hogy az önkormányzat közfeladatának tekinti az üzleti vagyonába tartozó ingatlanokkal való hatékony gazdálkodást, mint az önkormányzat feladatok anyagi feltételeinek egyik biztosítékát. A vállalkozói vagyon körébe tartozó ingatlanokkal kapcsolatban a vagyonkezelést a KIK-FOR Kft. látja el az önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződés, a mindenkori éves vagyongazdálkodási koncepciója és a tulajdonosi döntések alapján. A mindenkori éves vagyongazdálkodási koncepciónak összhangban kell állnia a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervvel.

Az alapfokú és középfokú oktatási feladatok ellátását szolgáló önkormányzati tulajdonú vagyon tekintetében a Kecskeméti Tankerültei Központ rendelkezik vagyonkezelői joggal, ugyanakkor az önkormányzat ezen ingatlanokon is folyamatosan végez felújításokat és energiahatékonysági beruházásokat.

A vagyonhasznosítás során a stratégiai jelentőségű döntéseket a közgyűlés hozza, míg a feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság és a polgármester átruházott hatáskörben dönt a célszerűség, hatékonyság és arányos felelősség követelményén alapuló feladatmegosztás szerint.

C/ Vagyongazdálkodás erőforrásai

- a) tulajdonosi jogokat gyakorlók:
 - i. közgyűlés
 - ii. bizottság
 - iii. polgármester

b) vagyon hasznosításában részt vevők:

- i. Polgármesteri Hivatal
- ii. önkormányzati költségvetési szervek
- iii. önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok
 1. vezető tisztségviselők
 2. felügyelőbizottságok
- iv. Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap és Kecskemét Városfejlesztési Alap
- v. önkormányzati részvétellel működő alapítványok, közalapítványok
- vi. egyéb átlátható szervezetek és természetes személyek

A tulajdonosi jogokat gyakorlók kiemelt szerepet töltenek be az önkormányzati vagyongazdálkodásban, hiszen rendelkezési joggal rendelkeznek az önkormányzat vagyona felett, mely rendelkezési jog kereteit a II. fejezetben meghatározott magasabb szintű jogszabályok és önkormányzati rendeletek határozzák meg.

A vagyon hasznosításában részt vevők között kiemelt szerepet tölt be a Polgármesteri Hivatal, hiszen önkormányzati költségvetési szervként egyrésztől gazdálkodik a használatában álló vagyonnal, másrésztől az önkormányzat munkaszervezetként előkészíti és végrehajtja a tulajdonosi joggyakorlók döntéseit is.

Az önkormányzati költségvetési szervek az alapító okiratukban meghatározott alapfeladataik ellátása, továbbá – amennyiben alapító okiratuk lehetővé teszi – a jogszabályokban és alapító okiratukban meghatározott feltételekkel vállalkozási tevékenység folytatása érdekében a használatukban lévő vagyont hasznosítják.

Az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok az Alaptörvény 38. cikk (5) bekezdése alapján törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen kötelesek gazdálkodni a törvényesség, célszerűség és az eredményesség követelményei szerint. A vezető tisztségviselők és a felügyelő bizottságok a vonatkozó jogszabályok és az általuk képviselt gazdasági társaság alapító okirata, társasági szerződése alapján látják el a feladataikat, törekedve a fenti alaptörvényi rendelkezés érvényre juttatására. A közgyűlést tájékoztatni kell a többségi és kizárólagos önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok gazdálkodásáról.

A vagyon hasznosításában részt vevő fenti önkormányzati szervek a használatukban lévő vagyon hasznosítására vonatkozóan jogosultak a versenyeztetésre az önkormányzati vagyongazdálkodási szabályai szerint.

Az önkormányzati részvétellel működő alapítványok és közalapítványok az önkormányzat által rendelkezésükre bocsátott vagyonnal gazdálkodva látják el alapító okiratukban meghatározott közhasznú-, illetve közfeladataikat.

Az egyéb átlátható szervezetek és természetes személyek elsősorban a vállalkozói vagyon hasznosításában, így az önkormányzati saját bevételek növelésében működnek együtt az önkormányzattal a kölcsönös érdekek mentén.

Az önkormányzat gazdaságösztönző politikával segíti e szervezetek és személyek tevékenységét, mely az önkormányzati vagyongazdálkodás eszközrendszerén keresztül a konkrét vagyongazdálkodási döntésekben is megnyilvánul.

V. A vagyongazdálkodás részterületei

a) Lakásgazdálkodás

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú épületek energetikai szempontból felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréje, az épület teljes hőszigetelése komoly segítséget nyújtának a bérlők energia költségeinek megfizetésében. A társasházakban lévő önkormányzati bérlakások felújításának lehetőségét meg kell vizsgálni, akár a bérlő saját költségén történő felújítással a bérleti díjba történő beszámítás lehetőségével. A bérleti díjakat rendszeresen felül kell vizsgálni, a hátralékok behajtása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Azon bérleti díj hátralékok esetében, ahol az adósságkezelésbe vonás, valamint a részletfizetési kedvezmény nem nyújt megoldást, a szerződéseket fel kell mondani és a kiürítési per kezdeményezésére és a díjak behajtására intézkedni kell.

b) Nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel történő gazdálkodás

Közép- és hosszú távon is törekedni kell arra, hogy a helyiségek maradéktalanul hasznosításra kerüljenek, ne legyenek üres helyiségek. A fegyelmezetten fizető bérlőket lehetőleg meg kell tartani, a nem fizető bérlőkkel szemben el kell járni, ha a bérleti díj hátralékot felszólítás ellenére sem fizetik meg, és az esetleges részletfizetési kedvezmény sem vezet eredményre, a szerződést fel kell mondani, és a helyiséget vissza kell venni, peres úton is. Az így megüresedett helyiségek bérbeadásáról ismét gondoskodni szükséges. Az olyan üres helyiségeket, amelyeket nem sikerül hasznosítani, értékesítésre kell meghirdetni.

c) Ingó vagyonnal történő gazdálkodás

A fenntartott intézmények a feladat ellátásához szükséges gépekkel, berendezésekkel, felszereléssel rendelkeznek. Közép- és hosszú távú célkitűzés az ingó vagyon értékének megőrzése, az önkormányzati feladatellátás tárgyi feltételeinek magas színvonalú biztosítása. 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.

d) Portfólió vagyonnal történő gazdálkodás

A társaságoknál indokolt felülvizsgálni, hogy a társaság eredményesen működik és gazdálkodik-e, illetve a végzett feladat releváns-e a város számára. Törekedni kell az esetleges párhuzamos feladatellátások megszüntetésére, az önkormányzati gazdasági társaságok tevékenységének és létszámának racionalizálására. A társaságok fenntartása, valamint új társaságok alapítása esetén elsődlegesen törekedni kell a kötelező önkormányzati/ közszolgáltatási feladatok ellátásának minél magasabb színvonalon történő ellátására.

e) Fejlesztési, építési területekkel való gazdálkodás

Az önkormányzat gazdasági érdeke közép- és hosszútávon egyaránt, hogy az építési telkek értékesítése megtörténjen. Ennek érdekében minden lehetséges módon keresni kell a megfelelő befektetőket a telkek hasznosítása céljából. Az állam által hirdetett „CSOK” program és egyéb kedvezmények eredményezhetik az építési telkek iránti érdeklődés fokozódását.

Mivel a város területeivel való optimális gazdálkodás alapkövetelmény a fejlesztések során, ezért a fenti célokra kiválasztott projekteknél azok részesülnek előnyben, amelyek városszerkezeti előnyös elhelyezkedésük az adott fejlesztési cél szempontjából, a meglévő közlekedési és közmű infrastruktúrához, annak fejleszthetőségéhez igazodnak és illeszkednek a terület és környezetének adottságaihoz. Ennek megfelelően a kitűzött célok megvalósítása során azon fejlesztési elképzeléseket kell előnyben részesíteni, amelyek a költségükhöz képest a lehető legnagyobb társadalmi haszonnal járnak, és a lehető legnagyobb mértékben illeszkednek az átfogó fejlesztési célokhoz, dokumentumokhoz. A fejlesztések eredményeképpen kívánatos, hogy olyan funkciók létesüljenek, amelyek hosszabb távon fennmaradnak és működőképesek lesznek vagy hosszú távú változásokat tudnak elindítani.

VI. A Vagyongazdálkodási terv

A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések meghatározása olyan eszköz, amellyel az önkormányzat hosszabb időtávra kialakítja a lakossághoz, a termelő gazdasághoz való viszonyát, figyelembe véve a már meglévő és jövőbeni erőforrásait, adottságait, továbbá biztosítja, hogy az Alaptörvényben és az Nvtv-ben megfogalmazott alapelvek és célkitűzések az önkormányzati vagyon hasznosítására irányuló döntéshozatal során érvényesüljenek.

A/ A vagyongazdálkodási terv kiemelt, általános céljai:

- a) Az önkormányzati vagyonnal – mint a nemzeti vagyon részével – felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
- b) A vagyongazdálkodás feladata az önkormányzat teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges vagyon egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a feleslegessé váló vagyontárgyak értékesítése.
- c) Az önkormányzat számára a közszolgáltatások ellátása várospolitikai és hosszú távú üzletpolitikai okokból nélkülözhetetlen.
- d) Törekedni kell a források megszerzése és elosztása során arra, hogy az önkormányzati vagyon állagának megőrzéséhez szükséges források rendelkezésre álljanak.
- e) Az önkormányzati vagyon hasznosításának célja a kötelező és önként vállalt feladatok hatékony és eredményes ellátása, az ahhoz szükséges forrás biztosítása.
- f) A településfejlesztési célokkal összhangban – a költségvetési lehetőségek függvényében – célirányos területcserékkel és vásárlásokkal törekedni kell későbbi fejlesztési célokra alkalmas földterületek, nagyobb összefüggő termőföldek, egységes birtoktestek, valamint zöldfelületek, közparkok kialakítására alkalmas ingatlanok megszerzésére.
- g) A fenti ponttal összefüggésben előtérbe kell helyezni a zöld beruházásokat, a felelős erdőgazdálkodást és a zöldterületek folyamatos fásítását, ugyanakkor az optimális csapadékvíz megtartás és felhasználás érdekében esőkertek kialakítását kell szorgalmazni valamennyi városrészben.
- h) Fel kell tártani a lehetséges pályázati forrásokat a különböző energetikai felújítások elvégzéséhez.
- i) Kiemelt figyelmet kell fordítani az önkormányzati tulajdonú ingatlanok jogcím nélküli használatának, a közterületek illegális lekerítésének megszüntetésére.

- j) Kiemelt figyelmet kell fordítani a helyi épített és természeti örökség védelmére, a védelem alatt álló önkormányzati tulajdonú vagyon fenntartására, megőrzésére.
- k) A vagyongazdálkodás során a bevételszerzés és a kiadáscsökkentés mellett törekedni kell arra, hogy az ne eredményezzen vagyonfelélést.
- l) A kizárólagos és többségi önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságok működését és vagyongazdálkodását kiemelt figyelemmel kell kísérni a társaságok rendelkezésére bocsátott önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, eredményesebb működtetése érdekében (hatékonyabb kontrolling rendszer kialakítása).
- m) Kiemelt figyelmet kell fordítani a vagyon-nyilvántartás aktualizálásának folyamatosságára.
- n) A fenti kiemelt célokat, alapelveket a gazdálkodási, vagyongazdálkodási és egyéb a vagyon hasznosítását, használatának rendjét szabályozó rendeletek megalkotásakor, módosításakor és alkalmazása során érvényre kell juttatni.

B/ A vagyongazdálkodási terv középtávú célkitűzései:

- a) A középtávú célkitűzések a kiemelt, általános célkitűzésekre, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának Gazdasági Programjára épülnek.
- b) Az önkormányzat számára kedvező, vagyongyarapodást eredményező, illetve a vagyon értékmegőrzését szolgáló pályázati lehetőségeket maximálisan ki kell használni, a szükséges önerő biztosításának lehetőségét meg kell vizsgálni.
- c) Az önkormányzati tulajdonú lakások esetében törekedni kell – a lakásgazdálkodási feladatok hatékony ellátása érdekében, az éves lakáshasznosítási javaslatot figyelembe véve – a jó műszaki állapotban lévő lakóingatlanok, lakóépületek megtartására, valamint a rossz műszaki állapotú lakóingatlanok, lakóépületek lehetőség szerinti felújítására, a gazdaságosan fel nem újítható lakóingatlanok, lakóépületek rehabilitálására és értékesítésére.
- d) Meg kell vizsgálni a piaci alapú hasznosítás lehetőségét a frekvenciált helyen lévő lakások tekintetében, amely történhet a Kecskemét Városfejlesztési Alap részvételével is.
- e) A hasznosított önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal, lakóingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási és tulajdonosi jogok gyakorlása során törekedni kell a kintlévőségek elkerülésére, csökkentésére és behajtására.
- f) A településfejlesztési célokkal és a megkötött szerződéssel összhangban kell hasznosítani az ingyenesen önkormányzati tulajdonba adott volt állami tulajdonú ingatlanokat (Homokbányai ingatlanok), gondoskodni kell a hasznosításhoz szükséges fejlesztések, felújítások finanszírozásához nélkülözhetetlen források biztosításáról.
- g) Törekedni kell az önkormányzat egyes kizárólagos és többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok részvételével működő egységes kontrolling lehetőség szerinti kiterjesztéséről.
- h) Kiemelt figyelmet kell fordítani a folyamatban lévő, állami és uniós támogatásból megvalósuló projektek eredményes megvalósítására, a pályázatokban vállalt és a Közreműködő Szervezetek által előírt kötelezettségek szabályszerű teljesítésére.
- i) Az önkormányzati beruházásoknál vizsgálni kell, hogy a megvalósítást követő fenntartás milyen kötelezettségeket eredményez az önkormányzat részére.
- j) CO₂ kibocsátást csökkentő beruházások ösztönzése az intézményeknél és a gazdasági társaságoknál.
- k) Folyamatosan fejleszteni kell a gazdasági társasági társaságoknál bevezetett egyszerűsített kontrolling rendszereket.

C/ A vagyongazdálkodási terv hosszú távú célkitűzései:

- a) A vagyongazdálkodási terv hosszú távú célkitűzései kiemelt általános célkitűzésekre és a középtávú célkitűzésekre épülnek.
- b) A piaci helyzet ismeretében szükséges az értékesítendő és hasznosítandó vagyonelemek felülvizsgálata.
- c) A vagyongazdálkodásba adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást kiemelt figyelemmel kell kísérni a vagyongazdálkodásba adott önkormányzati vagyon értékének megőrzése, növelése, eredményesebb működtetése érdekében.

A jelen közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet szükség szerint, valamint legkésőbb a lejártának az évében – különösen a gyakorlati tapasztalatok, a jogszabályi háttér megváltozása, az európai uniós vagy az állami támogatási rendszer és a támogatási források alakulása, valamint az önkormányzati és a helyi társadalmi igények figyelembe vételével – felül kell vizsgálni.