**Vagyonstratégia tervezet**

**A Budapest, VII. kerület Erzsébetvárosi Önkormányzat számára**

A vagyonstratégia tervezet célja, hogy

- rögzítésre és meghatározásra kerüljenek az Erzsébetvárosi Önkormányzat vagyongazdálkodásának, ezen belül kiemelten a lakásgazdálkodás és helyiség-hasznosítás stratégiai célkitűzései, prioritásai, valamint az, hogy rövid, közép és hosszú távú feladatokat, célokat tűzzön a Képviselő Testület és a polgármester számára a vagyongazdálkodási ágazatban.

- rövid távú célok körében feladatot adjon a polgármesternek, hogy az Önkormányzat vagyonára vonatkozó joganyagát, rendelkezéseit, illetve határozatba foglalt elvi döntéseit, szabályait jelen stratégiai tervezet alapján vizsgálja felül, és javaslatot tegyen a jelen stratégiával összhangban álló, annak célkitűzéseit szem előtt tartó új helyi jogszabályokra.

Jelen stratégiai tervezet alapvetően a lakásgazdálkodás, helyiséggazdálkodás rendszereinek működési problémáit elemzi és az egyéb vagyonelemekkel mélységében nem foglalkozik, így azokat a későbbiekben kidolgozandó hosszú távú program keretében kívánjuk kifejteni. Jelen tervezet alapvetően korrekciós jellegű, amennyiben egy működő rendszer, működési gyengeségeit folyamatában tárja fel és korrigálására törekszik, az új vagyongazdálkodási rendszer behangolását nem zéró bázisról teszi, hanem a meglévő rendszerre, helyi adottságokra és elvárásokra építve. A cél hosszabb távon egy alapjaiban is megújult, tiszta és transzparens elvi alapokon nyugvó hatékony vagyongazdálkodási rendszer felépítése, amely stabil bástyája lehet az önkormányzat intézményrendszerének költségvetési racionalizálásakor, és alapul szolgálhat egy lendületes fejlesztésorientált várospolitikához. A stratégiai vázlat nem teljeskörű, a stratégiai tervezés kezdeti lökése megadásához alap, és a későbbiekben az Önkormányzat gazdasági programjába beillesztendő részletesen kidolgozandó fejlesztésorientált várospolitika gazdasági programjának pilléréül szolgálhat.

A stratégiai tervezetet három részre tagolható, melyek a következők:

1. **Helyzetfelmérés, problématérkép**: Rendszerszintű helyzetfelmérés a vagyongazdálkodás – ezen belül a lakás és helyiség gazdálkodás, bérbeadás, elidegenítés területén, valamint az egész gazdálkodás rendszerszintű vizsgálata, - a „ jelen állapot” rögzítése–
2. **Elvi alapvetések, céltételezés** – elvek, elvi célok rögzítése egy jövőbeni hatékony, fejlesztésorientált vagyongazdálkodási stratégia megalapozásához –
3. **A célkitűzés gyakorlati megvalósításának menete:** a javaslatok összegzése, javaslattétel a megalkotandó új rendeletek szabályozási koncepciójára, felhatalmazás a polgármesternek az új szabályok kidolgozására
4. **Helyzetfelmérés, rendszerszintű helyzetfelmérés** *– a vagyongazdálkodási ágazat – ezen belül különösen a lakás és helyiség gazdálkodás, bérbeadás, elidegenítés - rendszerszintű vizsgálata, Önkormányzat-Vagyonkezelő funkcionális kapcsolatának elemzése- meglévő állapotok rögzítése, problématérkép – rendszerszintű diszfunkciók szűrése.*

**I.1. Legfőbb abnormitásként és diszfunkcióként rögzíthető a vagyongazdálkodási alrendszeren belül a rendszeren belüli súlyos egyensúlytalanság, az ágazat veszteséges működése, a működési hiány forrásmegjelölés nélküli költségvetési finanszírozási kényszere, mely elsősorban a korábbi időszak tartósan felelőtlen, és vagyonfelélésre épített gazdálkodásának eredménye:**

A rendszervizsgálat során megállapítást nyert, hogy a vagyongazdálkodás lakás és helyiség területén jelentős veszteséget termel, hiszen például a lakás bérbeadás területén – bár a lakástörvény szellemével ez a gyakorlat ellentétes - a bérbeadási mód az eddigi gyakorlat alapján főszabály szerint csak szociális alapú volt, mely a lakásokra jutó közös költség mértékét sem fedezte. A bérlők által használt közműfogyasztás tényleges költsége felelőtlenül nem került a fogyasztókra áthárításra, miközben az önkormányzat a bérlőket, - fogyasztókat szociális rászorultságuk vizsgálata nélkül valójában burkolt fogyasztói támogatásban részesítette és a saját költségvetési hiányát minden elfogadható elvi alap nélkül felelőtlenül és főleg fedezet nélkül növelte. A vagyongazdálkodási terület a gazdálkodásból eredő jelentős veszteségeit az Önkormányzat az elmúlt 20 évben a vagyonának értékesítésével, vagyonfelélés útján próbálta finanszírozni, amely oda vezetett, hogy az Önkormányzat nagyon komoly ingatlanállományának jelentős részét úgy veszítette el, hogy közben a vagyongazdálkodás (lakás és helyiség) területének működési egyensúlyát nem állította helyre, az tartósan veszteséget termelt, és termel jelenleg is. **Összességében megállapítható, hogy ez az egyensúlytalanság fenntarthatatlan, finanszírozhatatlan, és jelenlegi üzemmódjának változatlan fenntartása esetén már rövidtávon az Önkormányzat gazdasági összeomlásához (csődjéhez) vezethet.**

**I.2. Lakás, helyiség bérbeadás területe**

A fentiekben kifejtett felelőtlen lakás- és helyiség-gazdálkodás, konfliktuskerüléses pazarlás, gazdaságilag és politikailag is értelmetlen, céltalan és fenntartása semmivel sem indokolható:

* Túlnyomó szociális elvű bérbeadás a lakások tekintetében: az önkormányzat olyan csoportot is támogat közpénzből, amelyeknek szociális rászorultságát semmilyen körülmény, illetve döntés nem alapozza meg, a csoportnak egy közös jellemzője: hogy „önkormányzati bérlők”.
* A lakbérek valós költség szint alatti tartása, ahol a valós költségvetési kiadások és a jelenlegi lakbér bevételek közötti különbözete, a költségvetés hiányát növeli, ezáltal jelentős veszteséget okoz, ami csak vagyonfelélésből, illetve működési hitelfelvételből finanszírozható.
* a vízdíj-támogatási gyakorlat, amelyben az Önkormányzat jelenleg is bármilyen szociális szempont mérlegelése nélkül jelentős támogatást nyújt a fogyasztónak, tetézve ezt azzal, hogy a fogyasztóra nem terheli át a valós fogyasztását és az ebből adódó veszteségeit felelőtlenül költségvetési kiadásokból finanszírozza, úgy tehát, hogy annak forrásoldaláról nem gondoskodott
* Egyéb lakásokhoz tartozó közműszolgáltatásokra is az előző pontban leírtak vonatkoznak.
* A kiadatlan, üresen álló helyiségek, lakások nagy száma
* A lakás akár a helyiség állomány igen rossz állapota mellet a felújításról, karbantartásról történő forrásoldali gondoskodás, gondolkodás nélkülözése. Ez a fenntarthatóság kérdéskörét alapjaiban érinti.

A költségek az önkormányzati bérlőkre történő át nem hárítása, nemcsak gazdálkodási oldalról irracionális magatartás, de a Lakástörvény jogalkotói szándékával is ellentétes.

A bérbeadási oldalon fentiek alapján keletkezett veszteségeit pótolva az Önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit felélte, ami nyilvánvalóan nem csak azért probléma, mert vagyont veszít, hanem azért is, mert a hosszú távon hozamot jelentő bevételeitől is megvált. Az Önkormányzat a jelentős és egyébként fontos hozamot jelentő ingatlanait elveszítette, oly módon, hogy nem valósult meg a megmaradó vagyonelemek fejlesztése, értéknövelése, vagy azok helyébe nem lépett magasabb hozamot biztosító vagyonelem (pozitív vagyontranszfer), hanem egyszerűen a költségvetés működési hiányának finanszírozására jövőbe tekintés nélkül gondatlanul felélték. Közérthetően: levágták az aranytojást tojó tyúkot, a nyírható bárányt. Rendszerszemlélettel: ez az Önkormányzat életében, - még ha itt gondatlanságról, felelőtlenségről is beszélünk - súlyosabb gazdasági károkkal jár, mint az Önkormányzatot érintő összes hatósági eljárással érintett ügy együttvéve.

Az egész önkormányzati működést vizsgálva elmondható, hogy az Ötv.-ben előírt kötelező önkormányzati feladat-alapellátási körét (intézmény-üzemeltetési, fenntartási, illetve bérgazdálkodási feladatok az oktatás, egészségügy, szociális és gyerekvédelmi ágazatokban) érintő területek alulfinanszírozottak, a kötelező feladat ellátására kapott állami normatíva, valamint az Önkormányzat saját bevételeiből generált kiegészítő normatíva sem fedezi az Önkormányzat tényleges működési forrásigényét. (valós forrásigény)

Az Önkormányzat éppen ezért kényszerül az intézményrendszerének átfogó, lehetőség szerint minél kevesebb kompromisszumot tartalmazó működés-racionalizálására, a belső immanens működési források optimális feltárására, intézmény-összevonásokra, a facility-management költségek drasztikus, ámde racionálisan optimalizált csökkentésére.

Az intézmény-racionalizálást véghez kell vinni, és bár e terület nem a jelen vagyonstratégiai tervezet része, tekintettel arra, hogy ezen ágazatok „csak” finanszírozási igényükkel kapcsolódnak közvetve a vagyongazdálkodáshoz, illetve kapcsolódhatnak még az ellátásból kivont vagyonelemek hasznosításával, ahol elvi éllel indokolt kimondani, hogy egy ágazat intézmény rendszeréből kivont vagyonelem (pld.: iskolaépület) hasznosítása az ágazat fejlesztési tartaléka kell legyen, így akár a vagyonelem, akár a helyébe lépő forrás az adott ágazat fejlesztésére fordítandó, de legalább is semmiképp sem fedezhet működési forráshiányt.

Az intézmény-racionalizálás minden kormányon lévő politikai erő számára komoly politikai konfliktusokat és kockázatokat hordoz magában, a racionalizálással kapcsolatos döntések gazdaságilag szükségesek, ámde főleg annak tudatában nehéz döntések, hogy egy optimálisan behangolt ideális önkormányzati-modellben, az optimálisan és racionalizáltan működő intézményrendszerének fenntartása, működtetése, üzemeltetése során is - a jelenlegi önkormányzati finanszírozás keretei között – veszteséges marad, de egy optimális modellben ez a veszteség már kezelhető mértékű. A gazdasági szükséghelyzetben a felelős várospolitika megérleli és meghozza ezeket a döntéseket.

Ettől a modelltől az Erzsébetvárosi Önkormányzat azonban ma még messze van, bár jelentős ingatlanállománnyal rendelkezett, de az értékesítési bevételeit az eddigiek során felélte, a bérbeadásból, egyéb hasznosításból származó bevételei pedig az ágazaton belüli működését sem biztosítják.

Optimális önkormányzati működés esetén a hozamból származó működési többletből kell a már racionalizált, optimális üzemméretre behangolt intézmény-működési forráshiányt pótolni, és nem pedig a működési hitelfelvételből vagy vagyonfelélésből finanszírozni, mely gazdaságilag, politikailag, morálisan is vállalhatatlan alternatíva. A vagyongazdálkodás ágazat összességében jelen pillanatban is kezelhetetlennek tűnő méretű veszteséget generál.

Ebből a körülményből is látható, hogy az Önkormányzat döntéshozói előtt álló két legfontosabb, legsürgetőbb feladat:

1. **Intézmény-racionalizálás**, intézménygazdálkodási következetesség, a facility management költségek leszorítása, racionalizálása, a bérgazdálkodás behangolása, az intézményi piacért *(és az ezzel járó finanszírozott normatívákért)* való küzdelem. *( Legyen elég tanuló a kerület iskoláiban, a kerületi gyerekek lehetőség szerint a kerületi óvodába, iskolába járjanak, a kerületi beteg a kerületi ellátásban stb., a vonzerő és a szolgáltatási színvonal növelése, megtartó képesség erősítése.)*
2. Vagyongazdálkodási terület működésének racionalizálása, vagyongazdálkodási terület rövidtávú, ámde drasztikus döntéseket igénylő célkitűzése: **a vagyongazdálkodás ágazaton belül a költségvetési egyensúly helyreállítása**. Ez azt jelenti, hogy a vagyongazdálkodási területről származó hozambevételek (lakbér, helyiségbér, illetve telkek, helyiség, közterületek ideiglenes hasznosítása) finanszírozzák az Önkormányzat ágazaton belüli működési, üzemeltetési, fenntartási, karbantartási kiadásait.

Az önkormányzati költségvetés egyensúlyának helyreállítását a folyamatos vagyonfelélés elkerülésével és működési hitelfelvétel kizárásával kell megkísérelni, ez viszont csak akkor lehetséges, ha a fenti két nagy feladatot az Önkormányzat párhuzamosan végrehajtja.

Költségelvű lakbér bevezetése:

Az ERVA Zrt.-vel közösen végzett előzetes modellszámítások, és hatásvizsgálatok alapján, azt is látni kell, hogy a költségelvű lakbér meghatározásának az átlagolt társasházi közösköltség-szintű érvényesítése mellett is az Önkormányzat lakásfenntartási, illetve lakóház működésével kapcsolatos feladataira (m2- re) vetített ***valós költsége*** mindig magasabb lesz, mint a kerületben a társasházkezelők által alkalmazott közös költség átlag. Könnyen belátható, hogy az Önkormányzatnak vannak olyan extra költségei, melyek tisztán professzionális piaci társasházi kezelői körben nem merülnek fel. Az Önkormányzatnál jelentkező valós költségek magasabbak, a társasházszerű üzemeltetési és elszámolási rendszerben realizáltnál a rárakódott költségek okán. (Ez a közvagyonnal, közpénzzel való gazdálkodás által részben okszerűen felmerülő, részben pazarláson alapuló bürokratikus költségtöbblet.)

Ebből a tézisből következik, hogy önmagában a költségelvű lakbér elszámolás bevezetése az Önkormányzat számára az erzsébetvárosi társasházi közös költség súlyozott átlagát fogja jelenteni és nem a ténylegesen a költségvetést terhelő valós költségeket veszi majd alapul. Ez a méltányos költségelvű lakbér megállapítás elve a bérlőkkel szemben. Az Önkormányzatnak ugyanakkor kötelessége a rárakódott többletköltséget a legalacsonyabb racionális szinten tartani.

A fentiekre tekintettel kell sort keríteni az új lakbér költségelvű megállapítására, bár a lakásgazdálkodási ágazat így is veszteséges lesz, tekintettel arra, hogy:

a.) a valós költségek magasabbak lesznek a közös költségnél

b.) a szociális lakbér megállapítás esetén a ténylegesen befolyt lakbér mértéke a közös költség alatt fog maradni.

Megállapításunk szerint attól függetlenül, hogy *a lakásgazdálkodási ágazat tartósan racionalizált működés mellett is várhatóan veszteséges lesz,* **ez a működési veszteség már kezelhető mértékű,** ha a helyiség gazdálkodásból származó hozambevételekből (pld.: bérleti díj) a lakásgazdálkodáson realizált működési hiány lefedhető. Erre az ágazaton belüli keresztfinanszírozásra a jövőbeni folyamatszabályozásban és a költségvetési tervezésben meg kell adni a lehetőséget.

Ehhez nyilvánvalóan az is kell, hogy a helyiséggazdálkodás önmagában is racionalizáltan működjön, így a régóta üresen álló helyiségek könnyebb kiadásának lehetősége, valamint a tartósan hasznosíthatatlan önkormányzati helyiségek elidegenítése megvalósuljon a célból, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos részéről fizetendő közös költség illetve egyéb költségek (közmű, őrzési) ne őt terheljék, ne az önkormányzati költségvetési hiányát növeljék.

Összességében elmondható, hogy a vagyongazdálkodás alrendszerén belül nemcsak a lakásgazdálkodási ágazat tartós racionalizálására van szükség, hanem a helyiséggazdálkodási ágazatát racionalizálására is.

**I.3. Elidegenítés***:*

Az Önkormányzat vezetésének alapjaiban át kell gondolni az elidegenítés rendszerét is. Tarthatatlan, hogy alapvetően az Önkormányzat pillanatnyi működési forráshiánya - ad hoc módon- alapozza meg az elidegenítésről szóló döntéseit, melyet súlyosbít az a tény, hogy Önkormányzat nem jelölte ki a tartós hozam bevételeit garantáló, tartósan önkormányzati tulajdonban tartandó stratégiai helyiség portfólió állományt. Ezen túlmenően, súlyosbítja a helyzetet, hogy a stratégiai helyiség portfólió állományba nem tartozó helyiségek vonatkozásában az elidegenítésről szóló döntések meghozatalakor, nem a piaci gazdaságossági szempontrendszer megtérülési mutatóinak számítása mellett zajlott a döntéshozatal.

Elvi megközelítésből egy jó gazdának a helyiségpolitikai döntéseket –ha csak a gazdasági szempontokat vesszük figyelembe- aszerint indokolt meghoznia, hogy milyen a helyiség forgalmi értékére és a bérleti díjra vetített megtérülési mutatója. Értékelni kell a döntés-előkészítés során várható felértékelődést és a várható hozamot egyaránt.

Ennek megfelelően az elidegenítésről szóló döntési javaslat - gazdasági racionalizált módon- csak a rosszul megtérülő helyiségek vonatkozásában kerülhet sor, annak érdekében, hogy az Önkormányzat jobb megtérülési mutatókkal rendelkező vagyon-transzferrel rendelkezzen.

Ezen szempontrendszert **csak a városfejlesztési, várospolitikai szempontok írhatják felül,** hiszen egy közösség hosszú távú szempontjai mindig fontosabbak az adott pillanatban gazdaságilag akár racionálisnak tűnő döntésnél, de a kiszámítható és elvi alapokon nyugvó döntéshozatal követelményének ezen esetekben akkor tudunk eleget tenni, ha a **városfejlesztési, várospolitikai prioritásokat helyi jogszabályokban** *(pl,: fejlesztési rendelet)* **és határozatokban elvi éllel rögzítjük, valamint a gazdasági racionalitásból, közérdekből történő eltéréseket sem ad hoc módon bocsátjuk döntésre** *(mint az előző időszakokban),* **hanem kiszámítható, normatív eljárásban, adott hasonló tényállásokat, ügyeket hasonló módon megítélve**.

**Középtávú célkitűzésként** azt kell megfogalmazni, hogy a vagyongazdálkodási alrendszeren belül a helyiség bérleti díjból (pld.:ideiglenes hasznosítás, közterület) származó hozambevételek meg kell, hogy haladják a lakásgazdálkodás kiadásait, valamint az intézmények működési forráshiányát, illetve ezek forráshiányának költségvetési lefedettsége esetén **az önkormányzati fejlesztési célkitűzéseit kell, hogy szolgálják.**

Egy optimális behangolt önkormányzati működésnek a fent részletezettek az alapelvi megközelítésű működési prioritásai.

**I.4. Az ERVA Zrt. megállapításai**

Jelen feljegyzés készítésekor az anyag készítői, szakemberei több ízben konzultáltak az ERVA Zrt. menedzsmentjével, és tájékoztatást illetve anyagokat kértek és kaptak tőle. Az ERVA Zrt. szakembereivel együtt sor került több budapesti kerület vagyonkezelési és vagyongazdálkodási rendszerének átfogó tanulmányozására is, így szükségesnek tartjuk azERVA Zrt. szakembereinek megállapításait is megemlíteni, melyek alátámasztják az eddig felvázolt helyzetképet. Ezt változtatás és szerkesztés nélkül idézzük, ugyanis a lényegi mondanivaló hitelesen így erősíti egymást.

Az ERVA Zrt. a jelen anyag készítőinek átadott problématérképe tehát:

* + 1. Vagyongazdálkodás

„Vagyongazdálkodás jelenleg: → gyorsuló vagyonvesztés

* gyors bevétel ingatlan eladásból az elmúlt években (bevétel felélése működésre)
* 2000-2009 között vagyonállomány növekedés→de nem valós, nem történt sem fejlesztés, beruházás, felújítás, sem vásárlás, csak a könyvszerinti 0-s értékek rendezése
* jelenlegi vagyonállomány valós nagysága nem ismert pontosan
* ingatlanok nyilvántartása nem informatív: nem tartalmazza: milyen jelenlegi valós értékű, milyen műszaki állapotú, mennyibe kerülne a felújítása, milyen lehetőségeket rejt az épület, mennyi a *jövőbeni* lehetséges értéke,
* ingatlanok nyilvántartása nem pontos, a vagyonkataszter hiányos, a tulajdoni viszonyok gyakran rendezetlenek
* ingatlanok nyilvántartása ktg. szerint nem létezik: menyibe kerül konkrétan X épület- lakás-nem lakás *fenntartása* (nincs lebontva költséghelyekre helyrajzi számokra, amortizáció nincs feltüntetve)
* nincs Összehasonlító költség analízis: menyibe kerül X iskola és Y iskola fenntartása, miből adódik a különbség
* nincs Alkalmasság-Költség analízis: pl az épület alkalmas iskolának (világos tantermek), de túl drága a működtetése (szigetelés…)
* nincs Alkalmasság-Hatékonyság analízis: pl az épület alkalmas iskolának, de túl értékes területen- épületben van, át kellene adni pl szállodának
* az Önkormányzat nem proaktív: ingatlan hasznosítási koncepció nélkül lakossági igények (kérelmek) kiszolgálása történik bérbevétel és eladás tekintetében,
* a lakásbérleti díjak nem a valós díjak, a bérlők a bérleményt be nem árazott támogatásként kapják, nem ismerik a bérlemény valós értékét, használati díját, költségét,
* Önkormányzat nem súlyoz eléggé a kötelező és az önként vállalt feladatok között, az önként vállalt forrást von el a kötelezőtől
* valódi vagyongazdálkodás helyett csak minimális karbantartási, üzemeltetési tevékenység és keresleti (bérlők, lakosság, befektetők) oldalról jelentkező hasznosítás van
* nincs kihasználtsági, költséghatékonysági analízis: az épület 24 órán keresztül áll, de hány órát hasznosul, mire lehetne még hasznosítani (pl iskolák tornaterme du 4 után tornaklub, vagy óvodák 4 óra után nyugdíjas klub )—hiba: minden intézményvezető csak a saját intézményi feladataira koncentrál, nincs átfogó szemlélet, emiatt nincs ktg hatékonyság
* nincs igazi költségmérés: a valós pénzkiadással járó ktg+az oppurtunity cost (haszonáldozat, egy cél érdekében beáldozott ktg, ami máshonnan von el forrást), pl a szociális bérlakás-program óriási teher a kerületre, valódi lakásgazdálkodástól von el forrást
* túl sok vagyongazda van, de igazi vagyongazdálkodás nincs: az ERVA nem teljes vagyonkezelő, (téves elnevezés) csak a lakás és nem lakás célú ingatlan fenntartással és hasznosítással foglalkozik (de csak bérbeadás és eladás, ez nem fedi a teljes körű hasznosítási lehetőségeket), az iskolák, egészségügy épületei nem tartoznak hozzá, sem az értékpapírok, portfóliók, más vagyonelemek
* nincs menedzsment szemlélet, jellemező a rövidtávú, szűk területre koncentráló gondolkodás
* hiányzik az alkalmazott közgazdaságtan használata, csak közigazgatási, hatósági szemléletű *ügyintézés* van a vagyongazdálkodásban, veszteséggel, nyereséggel, kintlévőséggel, lehetőséggel nem számolnak
* nincs ingatlan SWOT analízis: mire kell és érdemes költeni; mire kell, de nem érdemes, inkább eladni célszerű, stb)—kategorizálni kell a vagyonelemeket nem csak formailag, hanem tartalmilag
* nincs kerületi SWOT analízis: ami alapján a veszteséges feladatokat megszüntetnék
* nincs definiálva, mit jelent a jó vagyonkezelés: feladatok ellátása *mindenekelőtt* vagy vagyongyarapítás, (a számviteli tükör nem jelzi a gazdálkodás igazi eredményességét)
* gyenge a kintlévőség-kezelés, adósságbehajtás:700 millió Ft-os kintlévőség
* hiányzik a profi vagyongazdálkodás- ingatlanfenntartás-létesítménygazdálkodás hármasa, nincs koordinátor szervezet
* nem teremtődik elő nemcsak az ingatlanok felújításához szükséges forrás, de a fenntartásához szükséges sem a szociális elvű lakásbérleti lehetőségből (ami *önként* vállalt feladat). Fenntartásához ezért vagy eladnak más vagyont, (hogy ezt a vagyont fenntartsák, de ez gyorsuló vagyonvesztés,) vagy eladósodnak. ”

1.4.2. Lakásgazdálkodás:

A probléma a lakásterületen a legsúlyosabb.

**„Lakásbérlet problémák:**

* szociális elvű lakásgazdálkodás (bérbeadás, eladás) nem kötelező feladat, szűkíteni kell darabszámban (jelenleg 1 db nem szociális bérleti díjú bérlemény van)
* szociális elvű lakásbérleti díj mellett bevezetni és alkalmazni a költségelvűt és a piacit
* felmérni a szociális jogosultságot, de nem a vagyonirodán és a PKB-n keresztül, hanem a szociális ágazat segítségével—jelenleg formális a nyilatkozat, nem ellenőrzött, így minden igénylő szociális bérleti díjat fizet, holott az Ltv és a helyi rendelet is előírja a jogosultsági vizsgálatot és az évenkénti ellenőrzést, a nem jogosultakat át kell rakni ktg elvűbe
* bérleményellenőrzést végrehajtani, (Ltv szerint akár többször is lehetne egy évben, ha a szerződésben benne van, de nincs benne)
* bérlemény ellenőrzés nehézségei: létszámbővítéssel (és az ellenőr ellenőrzésével!!) megoldódhat sok probléma (valós és ütemezett ellenőrzés, adatfelvétel és nyilvántartás), de bérlővel előre egyeztetett (napközben, este, hétvége?) időpontban kell ellenőrizni, de ha bejelentett ellenőrzés, akkor az illegális lakók eltűnnek, bejelentés nélkül viszont nem lehet ellenőrizni, másrészt ki tudja eldönteni, hogy az ott tartózkodó személy állandó illegális lakó, vagy csak pár napos vendég. Sok az illegális albérletbe adás is.
* nincs kötelezve a bérlő, hogy csak akkor kapja meg a bérleményt, ha felszerelteti a vízórát és bemutatja a közüzemi szerződéseket (jelenleg úgy szól a szerződés, hogy köteles megkötni, de nincs benne, hogy csak akkor kapja meg a lakást, ha meg is kötötte.)
* nincs a szerződésben (az Ltv-ben sem) részletesen, hogy mi a bérlő feladata a karbantartás terén, nagyon szubjektív, nem számon kérhető a burkolat, ajtó-ablak felújítása, cseréje, mázolása, festése, de nincs részletezve, hogy hány évente, mikor, milyen állapotút és milyenre kell cserélni, (pl milyen szigetelésű ablak)hány évente kell festeni, mázolni, azaz az állagmegóvás, állapotmegőrzés nincs biztosítva. Így a bérlők saját költségükre nem cserélnek ablakot és nem festetnek, burkolnak, teljesen lelakják a lakásokat.
* A felújítást vállalók értékbeszámítása *lelakással* nehezen számszerűsíthető, mert csak számlával kell igazolni a ktg-ket, de helyszíni ellenőrzés és műszaki ellenőrzés nincs benne.
* A felújítást vállalók, de nem elvégzők ellen nincs jelenleg eljárás.
* rendelet szerint a lakás át-és visszaadásakor csak jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni, de ezt ki kell egészíteni fotóval, és minden ellenőrzéskor is fotózni, jegyzőkönyvezni kell
* nem szociális bérlet esetén az Ltv lehetőséget ad 3 havi óvadék letételére (nem fizetés és rongálás esetére), de a rendeletből ez hiányzik
* ktgelvű lakbér meghatározása (valós ktg kimutatás) nagyon hosszadalmas és költséges, a gyors megoldás 4-6 kategória komfortfokozat és 4-6 kategória épületállag alapján, becsült költségeket figyelembe véve
* szociális elvű lakásokban ne *árazatlan támogatást* kapjon az igénylő, hanem rendes lakásbérleti szerződést ktgelven, és ehhez kérhet évente (pályázhat) a szociális irodától, bizottságtól (akiknek van egy meghatározott összegű kerete) X Ft (vagy X %) támogatást, ha valóban rászoruló. Minden évben levélben kell tájékoztatni a bérlőket, „Önt 2011-ben a VII.kerületi Önkormányzat X ezer Ft-tal támogatta”…, de a két területet (vagyongazdálkodást-lakásgazdálkodást és szociálist) nem szabad egybemosni, nem lehet egymás helyett dönteni, egymás keretével gazdálkodni.
* fel kell újítani az ingatlanokat, (kijelölni elsőkörben párat),hogy magasabb áron lehessen bérbe adni, és a vagyon állapota javuljon
* lakhatatlan romos ingatlanokat ne adjunk bérbe, mert a még kedvezőbb díj reményében a felújítást vállalók sok esetben túlvállalják magukat, nem tudják felújítani, az állapotromlás még gyorsabb lesz
* be kell vonni bankokat az ingatlanállomány felújításába, koncesszió formában (finanszírozásért cserébe a lakások, helyiségek bérleti díja X évig az övék teljesen vagy részben, konstrukció kérdése).
* lakásvisszaadás esetén szubjektív megítélés, hogy rendeltetésszerű állapotban adta-e vissza, és ha még sem, akkor sincs szankció, sőt, a lomtalanítás, takarítás terhe is a bérbeadó Önkormányzaté. Az Ltv szerint, ha a bérbeadó végezte ezt el, a bérlőnek meg kell téríteni, de ez behajthatatlan, ha nincs óvadék letéve.
* eltartási szerződés kötése, és a befogadás lakásbérleti jogviszony folytatására: jelenleg ez egy virágzó üzlet, a lakásgazdálkodás nem az önkormányzat kezében van, nincs döntése a bérlőről.
* nem érvényesül a gyakorlatban: sem a behajtás, sem a kilakoltatás, sem a botrányos (szubjektív, hogy mi számít annak) magatartás miatti bérleti szerződés felmondása.
* bérlő elhalálozása esetén nincs rendezve, hogy az örökös és a hozzátartozó között különbség van, előbbi behajtható elvileg a lakás rendbetétele, utóbbin még elvileg sem.
* nincsenek rendezve hozzátartozó és örökös nélküli hagyatéki ingóságok sorsa, 30 napig őrizni kell, utána is őrizzük a raktárakban, de semmilyen leltár nincs jelenleg, nincs vagyongazdája, a raktárak kezelésének felelőse nincs kijelölve.—a ktgviselés (szállítás, megsemmisítés, raktározás) nem a mi dolgunk lenne, hanem az Államé. (levélben értesíteni kell az állami vagyonkezelőt, hogy örökös hiányában ő az örökös, és gondoskodjon az ingóságokról. Jelenleg évi 10 M Ft megy el lomtalanításra, és további milliók kacatok tárolására…)
* a szociális bérlakás igénynél az együtt költözők számát nézik, nem az eltartottak számát, így egy házaspár a 30 éves gyerekeit, annak gyerekeit és a vidéki nagymamát is bejelentheti, így nagyon olcsón nagyméretű lakáshoz jut (amit majd fillérekért megvehet)
* vízóra felszerelésnél, bár előírja a rendelet, hogy kötelező a bérlőnek elvégezni, mégis az önkormányzat fizeti, de legalább azt le kell szabályozni, hogy a vízóra lejárata után a cserét és a hitelesítést a bérlőnek kell elvégeznie és fizetnie
* cserelakásnál nincs szabályozva:
  + meddig válogathat az illető (3 alkalmasnál többet nem kellene ajánlani, és konkrét határidőig dönthet), önkormányzati érdekből történő cserénél főleg ne válogathasson hónapokig, mert a kiürítési tervet akadályozza
  + egészségügyi okra hivatkozva túl sokan kérnek cserét, (elég egy háziorvosi papír, hogy nehéz a lépcsőmászás…)
  + akinek bármilyen tartozása van, nem kérhetne nagyobbat, drágábbat
  + aki nem tudja igazolni, hogy képes lesz a nagyobb, drágább lakást fizetni, ne kapjon olyat
  + cserelakásnál sem vizsgálják a rászorultságot, automatikusan a jelenlegi szociális bérbeadási mód szerinti jogosultságot veszik alapul.

1.4.3. Lakás elidegenítés:

* bérlakás eladásnál nem a bérlő kérelmét, igényét kellene nézni elsősorban, hanem a stratégiát, érdemes-e megtartani vagy érdemesebb eladni, a fillérekért kiárusítás vagyonvesztéshez vezet.
* lakás vásárlás kedvezményeit csökkenteni, (banki kamat alatt nem adni hitelt, az önkormányzat nem hitelintézet)
* értékbecslés: jelenleg X Ft a forgalmi becslés, és ehhez képest még mindenféle címen csökkentik a vételárat, (pl. mert régi az épület, mert nincs felújítva, holott ezt már a forgalmi becslés tükrözi, tehát kétszer veszik figyelembe értékcsökkentő tényezőként!) majd ebből különféle címen (egészségi állapot, gyerekszám) kapnak engedményt, azaz egy 10 milliós lakást a végén 200 ezer Ft-ért vesznek meg.”

**II. Elvi alapvetések, céltételezés** – egy jövőbeni hatékony, fejlesztésorientált vagyongazdálkodási stratégia megalapozásához –.

**II.1. Alapelvek és célok szintjén kell az alábbiakat rögzíteni:**

* + 1. **Lakásgazdálkodás területe**

Célként kell meghatározni álláspontunk szerint az alábbiakat:

Új bérbeadások

* + A lakásbérbeadás lehetséges jogcímei közül a pályázatok előtérbe helyezésére kell törekedni, tehát a bérbeadás alapelve: a lakás **pályázati alapon történő bérbeadás jogcímének prioritása**
  + A pályázati jogcímen megvalósuló bérbeadás főszabályként **piaci alapú bérbeadási módon** történjen
  + A már **meglévő állományra főszabályszerűen a költségelvű lakbér alkalmazásának bevezetése**, melynek mértéke a közös költség mértékét el kell, hogy érje, az önkormányzatnak a víz-, csatorna-, szemét- és egyéb közműdíjakat, költségeket pedig a fogyasztóra teljes egészében át kell terhelnie és a költségelvű lakbért évente az ágazatra specifikált infláció mértékével növelni kell
  + A **szociális bérbeadás** rendszerének teljes átalakítása, annak igényelhető és évente felülvizsgálandó támogatásként való megvalósítása, ahol a lakbér-támogatást a költségelvű lakbér arányában kell meghatározni, jelezve egyébként a támogatottnak, mi is a tényleges fogyasztása, mennyi a tényleges támogatás mértéke. Tehát annak kimondása szükséges, hogy a bérlőknek saját fogyasztásukat meg kell fizetni.

Az önkormányzati lakások kezelését úgy kell átalakítani, hogy azt **társasházkezelés szerű működtetés jellemezze**. **Vagyonkezelőn belül indokolt önálló társasházkezelő létrehozása**, amely működési mechanizmusa ugyanaz, mint a piacon kint lévő társasházi kezelőké, akik díjazás ellenében látják el a társasházkezelői tevékenységet.

Az önkormányzati társasházkezelőnek is tehát úgy kell működnie, hogy az versenyképes legyen a piacon lévőkkel, így annak is, mint magának az önkormányzati vagyonkezelő szervezetnek a költséghatékonyságot kell szem előtt tartania.

Törekednie kell arra is, hogy teljesen piaci elvek mentén működjön, minél több társasházkezelését megszerezzen így az Önkormányzat társasházkezelői tevékenysége körében nyereségessé váljon.

A társasház kezelés-szerű vagyonkezelés másik ismérve, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületekre is a **lakásonkénti elszámolás, lakásonkénti kimutatás** elvét érvényesítsük. A közműköltséget társasházanként úgy kell kimutatni, hogy lakásonként, fogyasztókra lebontva a valós fogyasztás alapján teljes egészében és haladéktalanul a lakás használójára, bérlőjére át lehessen hárítani. Ehhez azonban műszakilag szükséges a közmű vízmérők mielőbbi, teljes felszerelése, hitelesítése. A vízmérővel még nem rendelkező lakások esetében pedig átmenetileg úgy kell megállapítani a fogyasztást, hogy az adott társasház teljes fogyasztásából le kell vonni a mellékvízmérővel rendelkező lakások fogyasztását és az így fennmaradó összeget kell a mellékmérőkkel nem rendelkező lakások, illetve társasházi albetétek m2 arányában lebontani.

Törekedni kell tehát arra, hogy a **költségalapú lakbérmérték és a lakás fenntartási, költségei (azaz a valós költségei) minél jobban közelítsenek** egymáshoz, míg a szociális lakbér megállapítására vonatkozó szabályokat fentiekben már leírt módon újragondolni szükséges, mely szükségképpen veti fel a szociális ellátásokról szóló rendelet módosítását is.

Fontosnak tartjuk itt megemlíteni, hogy az új építésű épületekben lévő lakások, valamint az Önkormányzat által felújított lakások esetében a bérbeadási mód pedig piaci alapú legyen.

Harmadik célkitűzés illetve kiindulási pont a f**enntartható lakás portfolió kialakítást célzó lakásgazdálkodás megteremtése**, ennek keretén belül törekedni kell - az elidegenítés kedvezőbbé tételével - a társasházakban lévő önkormányzati minoritások megszüntetésére. Az igazán gyenge minőségű kis alapterületű szükséglakásokat, illetve az olyan lakásokat, melyeknek a felújítása, lakásgazdálkodásba vonása ésszerűtlenül magas költségekkel járna, ki kell vonni a lakásgazdálkodásból, valamint megürülésük esetén nem szabad bérbeadás útján azokat újrahasznosítani, hanem árverés útján mihamarabb értékesíteni kell ezeket. Itt érdemes a VIII. kerületi árverési tapasztalatokat figyelembe venni, ahol az árverések nemcsak eredményesek, de több esetben sikerült a forgalmi értéket is meghaladó árverési vételárat elérni. Meg kell szabadulni értékesítés útján az olyan üres lakásoktól is, ahol adott társasházban nem az Önkormányzat a közös képviselő és a lakásgazdálkodás keretén belül az önkormányzati lakásalbetét fenntartása csak veszteséget termel. Ezeket a lakásokat nyílt piaci versenyben licitálás útján értékesíteni kell, ahol a kikiáltási ár a forgalmi értékre vetített likvidációs érték 80%-a, ehhez azonban szükséges a versenyeztetési licitálás szabályait új versenyeztetési szabályban rögzíteni. A tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy az ilyen típusú liciten sokszor a forgalmi érték feletti vételár is elérhető.

Az Önkormányzatnak tehát törekedni kell arra, hogy minél hamarabb **meghatározza a stratégiailag releváns lakás portfoliót,** amelyet tartósan önkormányzati tulajdonban kíván, illetve tud *(fenntartható módon)* tartani. Stratégiailag tartósan önkormányzati tulajdonban tartandó lakásállomány maghatározásakor elsősorban pedig a **fenntarthatóság** fent leírt követelményeire kell figyelemmel lenni.

Azonban az előbbiekben leírt lakásgazdálkodás célkitűzéseinek meghatározásakor is az Önkormányzat **fejlesztési, fejlesztéspolitikai, város rehabilitációs** célkitűzései a gazdálkodási, illetve a fenntarthatóság szempontrendszerrel szemben **prioritást** kell, hogy élvezzenek.

A bérlakás tömeg –és ezzel együtt a fenntartással járó veszteség- csökkentése céljából az új lakbér megállapítással egyidejűleg, átmeneti időre indokolt a bérlők számára az önkormányzati bérlakások vonatkozásában különösen kedvező feltételek mellett az általuk bérelt bérlakás megvételét felajánlani.

Összességében megállapítható tehát, hogy az Önkormányzat által fenntartott lakásállomány, még mindig veszteséges, ezért **csökkenteni kell az állományt** a következő módok szerint:

- a fent leírt mértékű és módú licit útján

- lakbéremeléssel, mely által –bérlőket motiváltan- lehetőség nyílik a bérlakás tulajdonjogának adásvétel útján történő bérlőre való átruházására (de kizárólag egy átmenteni, féléves időszakban). Ennek magyarázata, hogy eddig olcsóbb volt a lakbér, mint a lakás fenntartási költségei, így nem volt érdemes a bérlőnek megvásárolni a bérlakást, viszont, ha a lakbér összegét felemeljük a közös költség szintjére, akkor a bérlő újra mérlegelheti, hogy tovább fizeti a felemelt lakbér összegét vagy inkább egy hitel törlesztő részletére áldoz. Sokan azért maradtak bérlők, mert a bérleti díj kevesebb volt a közös költségnél, és ha azt se fizette, sem történt semmi, mert nem volt komoly végrehajtási kockázat, míg a közösköltség-hátralékot ma már a társasházak többsége végrehajtás és jelzálog útján érvényesíti. A lakbér fölemelésével tehát a *„potyautas effektus*” probléma megszűnik, és az Önkormányzat a fenntartási kockázatot is csökkenti, ha a fenti megfontolásból bérlőnek maradó bérlőit, és a velük járó üzemeltetési kockázatot egy a bérlő számára kedvező elidegenítési döntéssel kiengedi a lakásgazdálkodási rendszerből.

Végül leszögezendő, hogy az Önkormányzatnak **törekedni kell a lakásszám csökkentése mellett a megmaradó lakás portfolió minőségének javítására** és annak tartós színvonalon tartására, hiszen e nélkül közép illetve hosszú távon a portfolió felülvizsgálata és esetleges újabb elidegenítése válna szükségessé, mely egy spirált okozva a vagyon jelenlegi működés szerinti felélését jelentené.

* + 1. **Helyiséggazdálkodás**

Helyiséggazdálkodás esetén a **legfőbb célkitűzés annak nyereségességének megteremtése**, mégpedig olyan mértékben, hogy a helyiséggazdálkodás nyereségéből tartósan finanszírozható legyen a lakásgazdálkodás veszteségei, közép és hosszútávon pedig azon túlmenően az Önkormányzat egyéb feladat-ellátási céljára tartós hozambevételt termeljen.

E **célkitűzés megvalósításához** elsőként szükséges egy tartós önkormányzati tulajdonban maradó **hozamot hozó, tehát tartósan hasznosítható helyiség portfolió kijelölése**.

A **tartósan nem hasznosítható (–**pl. a társasház alapítási hiányossága miatt-) **helyiségeket** a társasháznak, társasház bármely lakójának, társasház által megjelölt harmadik személynek, vagy a társasház által jelölt kívülálló harmadik személynek (ebben a sorrendben) névleges értékben fel kell ajánlani megvételre. Minél gyorsabban történő átruházás útján történő megválás a cél, tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra nézve súlyos állandó, havi terhet ró azok fenntartása, piaci értékük ugyanakkor ezen ingatlanoknak nincs, az hozami alapon sem kimutatható, ugyanakkor a fenntartásuk és az utánuk fizetett közös költség, veszteségessé teszi a helyiséggazdálkodást.

Ezen helyiségcsoportok vonatkozásában, az Önkormányzat csak tehertől szabadulna, amelynél jelen pillanatban költségvetési forrásokból mindenféle elvi megfontolás vagy politikai szándék nélkül, automatikusan nyújt - korábbi megfontolatlan társasházi alapításokból hátramaradt teherként - a társasházaknak burkolt támogatást.

A stratégiai portfolió meghatározásán a helyiségek felértékelését (forgalmi érték meghatározását) kell első körben érteni. Másodsorban a portfolió nagyságának kialakításakor fő szempont, hogy olyan nagyság megtartása indokolt, amely tartósan képes az éves költségvetésben vagyongazdálkodás működési egyensúlyt biztosítani (lakásgazdálkodás veszteségeit pótolni).

E **két csoport kialakításának alapja tehát az új bérbeadási alapelv** elfogadása és alkalmazása, mely alapján, ha a havi bérleti díj valorizált 10 éves összege nem éri el a helyiség forgalmi értékét (megtérülési mutató) akkor ezen esetekben dönthet a képviselő-testület az elidegenítésről, míg abban az esetben, ha eléri, és a helyiség egyébként kiadható, akkor javasolt, az ingatlan megtartása és a bérbeadás útján történő további hasznosítás.

A helyiségállomány tartósan nem hasznosítható csoportjába tartozik minden olyan helyiség, amely nem stratégiai vagy tartósan nem hasznosított. Ezek az Önkormányzat számára veszteséget termelnek, indokolt a mihamarabbi elidegenítésük.

Az Önkormányzat városfejlesztési célkitűzései megvalósításának, a projekt területe vonatkozásában és a projekt területen lévő ingatlanokra gyakorolt közvetett felértékelő hatása van, melyből az Önkormányzat eddigiek során nem részesedett. Ezeket a másodlagos a felértékelődésből származó hozamokat is meg kell kísérelni az Önkormányzat számára realizálni.

Elvi álláspontnak kell lennie, hogy a közösségi aktivitásból az önkormányzatnak az ingatlanfelértékelésben vállalt szerepvállalásával realizált felértékelődésből az Önkormányzatnak is részesednie kell.

* + 1. **Elidegenítés**

Főszabályként ki kell mondani általános jelleggel, hogy a vagyongazdálkodásból tilos a vagyon felélése, hiszen így az ebből származó bevételt nem lehet pótolni.

Vagyon értékesítéséből származó bevétel felhasználásának területe:

1. kizárólag csak a fejlesztési célra fordítható, ezen belül is a multiplikátor funkció (pályázati önerőként történő felhasználás) élvez prioritást
2. olyan típusú vagyon transzfer, amelynél a megtérülési mutató jobb (magas hozam, gyorsabb megtérülés)

Mindehhez azonban szükséges egy fejlesztési rendelet létrehozása.

A le nem alapított társasházak vonatkozásában a 100%-os önkormányzati tulajdonban tartás indokoltságát újra felül kell vizsgálni. A 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő házat társasházzá kell alapítani, ugyanakkor a már társasházra alapítottak esetében, ahol az elidegenítés még nem kezdődött meg, csak akkor szabad azt megkezdeni, ha az adott épületben az elidegenítés lebonyolítását, az albetétek bérlőnek történő értékesítését, a bérlők 2/3-a - annak alapítással együttjáró költségek viselésének kockázatának átvállalása mellett- írásban az Önkormányzattól kérte.

Felül kell vizsgálni az Önkormányzatnak a műemléki házakkal kapcsolatos döntéseit, erre önálló stratégiát kell fölépíteni, annak leszögezése mellett, hogy a műemlék felújítását az Önkormányzat nem fogja tudni saját erőből előteremteni.

Egyértelmű cél, hogy minél kevesebb legyen az üres bérlemény, így a bérbeadás során a vonatkozó jogszabályok és alapelvek legszigorúbb megtartása mellett, a gyors, rugalmas, ügyfélbarát eljárásra és a döntésekre, valamint bürokratikus akadályok elgördítésére kell törekedni.

**III. A célkitűzések gyakorlati megvalósításának menete, tehát a feladat meghatározások**

**III.1. A rövid távú feladatokat az alábbiak szerint határoznánk meg (javaslat):**

* Rendeletmódosítások: A lakás és helyiségbérletről szóló önkormányzati rendeletek módosítása, a lehető legközelebbi időpontban. E módosítások **feladata, hogy kiszűrjék a jogellenességeket, törvénysértő szabályokat, célszerűségi szűréssel politikai irányítás mellett újra meghatároznák a feladat és hatáskör elosztásokat, valamint néhány sürgős tartalmi módosítást átvezetnénk (pld. közjegyzői okiratba foglalás).**
* A vagyongazdálkodás, ezen belül az ingatlangazdálkodás áttekintése. Az ERVA Zrt. és a Polgármesteri Hivatal szakembereinek javaslatai alapján és együttműködésével a külsős jogi szakértő iroda koordinálásával, a jegyző szakmai felügyelete és a polgármester politikai irányítása mellett meghatározásra kerülnek azok a stratégiai feladatok és döntési pontok a vagyon, ezen belül a lakás és helyiséggazdálkodás területén, amelyek a költségvetés egyensúlyának helyreállításához, és az ésszerű gazdálkodás elvének biztosításához szükségesek. Ennek alapján a Képviselő-testület határozatával a rendeletmódosításokkal együtt **stratégiát határoz meg**, és feladatot ad a polgármesternek az önkormányzati vagyongazdálkodás új rendszerének szabályozására. Az új szabályozás kitűzött határideje: 2011. szeptemberi rendes ülés.
  + Fontos stratégiai feladat a Vagyonkezelő (ERVA Zrt.) szerepének tisztázása. Maradjon e a Vagyonkezelő mint jelenleg, egy hivatalon kívüli tiszta végrehajtó szervezet „vagyonkezelői köntösben” vagy kapjon valódi felelősséget és a valódi vagyonkezeléshez szükséges és a piaci viszonyokra reagálni tudó kompetencia szintet, ahol a képviselő-testület illetve annak átruházott hatáskörében eljáró Bizottsága megfogalmazza a hozamelvárásait, és gyakorolja a tulajdonost megillető jogait, tulajdonosi döntéseket hoz, a Vagyonkezelő pedig professzionális vagyonkezelést végez. Ennek továbbgondolásához megalapozott döntés előkészítő anyag előkészítése szükséges. Ugyanilyen fontos ezzel összefüggésben és az alapkérdések tisztázását követően az ERVA Zrt. feladatellátásának, és finanszírozásának és az azt megalapozó szerződéses jogviszonynak a vizsgálata is. **A** vagyonkezeléssel kapcsolatos folyamatszabályozás jogi szempontból formailag kezelhető úgy a szerződés keretein belül, mint önálló határozatként, de akár egy új vagyonrendelet mellékleteként is, viszont magára a folyamatszabályozásra mindenképpen szükség van nemcsak a szereplők jól felfogott érdekei miatt, hanem a mindenki számára átlátható tramszparens folyamatok követelményének okán is.
  + **Ebben a körben kell hamarosan kezelni a vagyonkezeléssel kapcsolatos Áfa kérdését is.** Korábbi képviselő-testületi döntések kötik az Önkormányzat kezét 2012-ig, de a 2012 –es döntésre már most készülni kell. Be kell mutatni az előnyeit, hátrányait. Döntést igényel majd, hogy a helyiség és lakásértékesítés maradjon-e Áfa mentes, illetve, hogy a lakás és helyiségbérleti díjra számítson-e az Önkormányzat továbbra is Áfá-t. Ehhez ismerni kell az eddigi pénzügyi mutatókat. Meg kell vizsgálni, hogy a Vagyonkezelőnek megbízási díj címen átadott pénzeszköz Áfa tartalma hogyan aránylik a befolyt bérleti díjakra vetített Áfa tartalmához, azok egymással szemben levonhatóak-e, illetve fennáll-e Áfa arányosítási kötelezettség, és összességében vizsgálandó melyik megoldással jár jobban az Önkormányzat. Ezt a vizsgálatot ebben a pénzügyi évben el kell végezni.

**III.2. Középtávú feladatok:**

**III.2.1.**

Az új egységes szabályok megalkotása:

* Feladatok és hatáskörök rendeletben történő egységes szabályozása.
* Új vagyonrendelet,
* Új versenyeztetési szabályzat.
* Új lakás és helyiség bérbeadásról szóló rendelet.
* A lakbér megállapítás új alapra helyezése (Zéró bázis bevezetése) rendeleti szinten.
* A szociális lakbér megállapításának részletszabályinak módosítása a szociális rendeletben.
* Az ingatlangazdálkodás átfogó újraszabályozása, átgondolása.
* Fejlesztési rendelet megalkotása.
* Új közbeszerzési szabályzat és helyben központosított közbeszerzésekről szóló rendelet megalkotása.
* Az Önkormányzat és az ERVA Zrt. szerződésállományának újragondolása, újrafogalmazása.

**III.2.2** A vagyongazdálkodási területen a költségvetési egyensúly megteremtése költségelvű lakbér alkalmazásával, a szociálisan rászorulók kompenzálása mellett, oly módon, hogy a helyiségbér bevételekből történő keresztfinanszírozással teremtődjék meg az ágazat egyensúlya, és ne vagyonfelélésből, vagy hitelből kelljen azt finanszírozni. Ez rendeletalkotással lehetséges. Határozott lépésekkel, következetesen meg kell tenni a szükséges lépéseket a kintlévőségek behajtására, a behajthatatlan követeléseket pedig le kell írni.

**III.3. Hosszú távú feladatok:**

Rendszerszinten kell átgondolni a vagyongazdálkodási feladatokat. A vagyongazdálkodási terület nem lehet veszteséges. Még az okszerű lakásgazdálkodási feladatok ellátása mellett sem. A költségvetésben **hosszú távon** a **vagyongazdálkodási terület forrást kell teremtsen**, és az Önkormányzat forrássokkal együtt (normatívával, egyéb saját bevétellel) teljes egészében le nem fedett kötelező feladatainak forráshiány különbözetét kell tudni finanszíroznia. Ha a kötelező feladatok a hozambevételek kiegészítésével forrással lefedettek, akkor az önként vállalt feladatok lefedésére kell áttérni. Minden egyéb megoldás működési forráshiányt fog eredményezni az önkormányzatnál, amit sem hitelből, sem vagyonfelélésből nem szabad finanszírozni.

**A vagyon értékesítését tartósan nem szabad működési forráshiány kezelésére fordítani. Ki kell mondani világosan, hogy vagyonértékesítésből származó bevétel, csak fejlesztés finanszírozásra fordítható.**

**Javasoljuk ennek érdekében a költségvetésen belül fejlesztési keret (alap) létrehozását, amelynek az összes értékesítésből befolyó bevétel lenne a forrása. Ennek lehetséges technikája egy fejlesztési rendelet megalkotása.**

**III.4. Javaslatok összegzése, valamint javaslattétel a megalkotandó új rendeletek szabályozási koncepciójára**

**3.4.1. Vagyonrendelet szabályozási koncepciója:**

* A vagyonrendeletben szükséges rögzíteni a fejlesztés orientált vagyongazdálkodás alapelveit.
* A vagyonrendelet szabályozási tárgya kell legyen továbbá:
* Az önkormányzati vagyon részei (forgalomképes, forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes)
* A vagyongazdálkodás irányelvei
* A vagyonnal kapcsolatos döntések meghozatalának szabályozása, hatáskörök világos és egyértelmű telepítése
* A vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok számbavétele
* A vagyongazdálkodás ellenőrzése
* A vagyonelemek minősítésén alapuló hasznosítási eljárás módja (nyilvános pályázat, zártkörű pályázat, árverés, nyilvános ajánlattétel)
* A vagyonkezelő kizárólagos feladatai, „Inhaus” szerződéses felhatalmazás (Kbt. 2/A §.)

**3.4.2. Fejlesztési rendelet szabályozási koncepciójára javaslat**

* szükséges rögzíteni, hogy **a vagyonértékesítésből származó bevételeket kizárólag a fejlesztési célok megvalósítására fordíthatóak**.
* **a fejlesztési alap (keret) létrehozása a Költségvetésben,** melynek forrásai az elidegenítésből származó bevételek, felhasználásának célja pedig kerület fejlesztésére, a fejlesztési alap (keret) döntéshozatalának szabályait a rendelet tartalmazza, javasolt felhasználása továbbá: a döntés-előkészítő anyagok készítése, tervezése, pályázatok előkészítése, project előkészítése, bonyolítása, pályázati önerő biztosítása, valamint projectek megvalósítása, a fejlesztési alap (keret) felette a tulajdonosi jogokat gyakorló …………Bizottság dönt.
* fejlesztési rendelet a többi rendelettel szemben prioritást élvez, (azok rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a fejlesztési rendelet szabályaival).
* Szabályozni kell a fejlesztési célkitűzések és a kerületi keretszabályozási terv viszonyát
* mellékletei a kerületi fejlesztéseket tartalmazó testületi dokumentumok, az Önkormányzat gazdasági programja, fejlesztési programja.
  + 1. **A Lakás- és Helyiséggazdálkodásról szóló új rendelet szabályozási koncepciója:**
* Új alapelveket szükséges rögzíteni, a jelen stratégiával együtt elfogadandó lakás és helyiségrendelet módosítások az új egységes rendelet részét is képezik,
* A lakás és helyiséggazdálkodás szabályainak egységes a fenti tervezettel összhangban álló új szabályrendszerének és eljárási szabályainak koherens rendszerbe foglalása, harmonizációja,
* lakbér új alapokra helyezése, mértékének megállapítása,
* a lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos feladatok rendszerezése, rögzítése, telepítése,
* a lakás és helyiséggazdálkodással kapcsolatos hatáskörök egyértelmű és világos rendszer szerinti telepítése
  + 1. **Elidegenítésről szóló rendelet szabályozási koncepciója**

Az elidegenítés folyamatszabályozása, az elidegenítéssel kapcsolatos feladatok telepítése, az elidegenítéssel kapcsolatos hatáskörök egyértelmű és világos meghatározása és telepítése a vagyonrendelettel és a vonatkozó magasabb jogszabályokkal való összhang megteremtése.

**3.4.5. Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzat szabályozási koncepciója**

* szükséges a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos önkormányzati rendszerszintű folyamatszabályozás megteremtése,
* A közbeszerzésekkel kapcsolatos ajánlatkérői döntésekkel összefüggésben a feladatok elhatárolása, a felelősség pontos rögzítése mellet. A külső jogi bonyolító szerepének és felelősségének meghatározása, a műszaki tartalomért való hivatali felelősség meghatározása,
* Az ajánlatkérői hatáskörök világos és egyértelmű szabályozása
* Az új Kbt. szabályaival való összhang megteremtése, általános harmonizáció
* Az önkormányzati közbeszerzések eljárás rendjének intézményekre és önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetekre való kiterjesztése
* Az Önkormányzat közbeszerzésnek nem minősülő beszerzéseinek eljárásrendjét is jelen szabályzat tartalmazza
  + 1. **A Helyben Központosított Közbeszerzésekről szóló rendelet szabályozási koncepciója**

- Az intézményi anyaggazdálkodás ésszerűsítése körében célszerű az önkormányzati intézményi szállítókat helyben központosítva versenyeztetni. A részletes szabályokat helyi rendelet kell tartalmazza, amely illeszkedik az Önkormányzat egységes joganyagához és Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzatához.

* + 1. **Közterület használatáról szóló rendelet felülvizsgálata**

-Az új vagyonrendelettel és a vonatkozó új jogszabályokkal összhangban el kell végezni a közterületek rendjéről és hasznosításáról szóló helyi rendelet harmonizációját is.

* + 1. **Versenyeztetési Szabályzat**

Az Önkormányzat korábbi versenyeztetési szabályzata alkalmatlan rendeltetése betöltésére. Az Új vagyonrendelet megalkotásával egyidejűleg szükség van egy új, a vonatkozó jogszabályokkal és a fenti alapelvekkel összhangban álló szabályzat megalkotására.